

Guide ASC 842 : Comptabilisation des contrats de location simple vs financement

By houseblend.io Publié le 12 février 2026 38 min de lecture



Résumé analytique

La comptabilité des contrats de location a subi une refonte radicale avec la publication de l'ASC 842, modifiant considérablement la manière dont les entreprises américaines comptabilisent et déclarent les contrats de location. **Selon la nouvelle norme, les preneurs doivent capitaliser la quasi-totalité des contrats de location** (à l'exception des contrats de courte durée) au bilan en tant qu'actif au titre du droit d'utilisation (ROU) avec une dette de location correspondante (Source: link.springer.com) (Source: windes.com). L'ASC 842 conserve un **modèle dual** pour la comptabilité du preneur – en distinguant les **contrats de location-financement** (auparavant « contrats de location-acquisition ») des **contrats de location simple** – alors que la norme internationale IFRS 16 a totalement éliminé la catégorie de location simple (traitant tous les contrats de location significatifs comme des locations-financements) (Source: link.springer.com) (Source: www.leash.co.za). Cette dichotomie signifie que, sous l'ASC 842, les contrats de location simple continuent de générer une charge unique et linéaire dans l'état des résultats, tandis que les contrats de location-financement produisent des charges d'intérêts et d'amortissement distinctes (plus élevées en début de période, comme pour un emprunt) (Source: www.leash.co.za) (Source: link.springer.com).

Principales conclusions et enseignements tirés de la littérature et des exemples : de nombreuses études confirment que l'inscription des contrats de location au bilan a des effets substantiels sur l'information financière et la comparabilité. Pour les preneurs, l'adoption de l'ASC 842 a **considérablement augmenté les passifs déclarés** (souvent de centaines de millions, voire de milliards de dollars au cours de l'année initiale pour les grandes entreprises) (Source: www.sec.gov), avec des actifs ROU correspondants. La transition affecte matériellement les indicateurs financiers clés : l'endettement au bilan augmente, les ratios de liquidité peuvent se détériorer et l'EBITDA augmente souvent (puisque la charge de location est désormais exclue des charges d'exploitation pour les contrats de location-financement) (Source: link.springer.com) (Source: www.sadaccountant.com). Des études (par exemple, Chatterjee 2023 ; Ma et Thomas 2023) documentent que les entreprises ayant d'importants contrats de location « hors bilan » avant l'adoption ont réagi en délaissant les contrats de location simple à long terme, s'appuyant parfois davantage sur les CAPEX ou des contrats plus courts (Source: link.springer.com). Des chercheurs en marché (Milian et Lee 2023) ont observé des **rendements boursiers négatifs à court terme** pour les entreprises ayant d'importants engagements de location simple lors de l'entrée en vigueur de l'ASC 842, reflétant l'inquiétude des investisseurs face aux passifs nouvellement comptabilisés (Source: link.springer.com).

Du point de vue des normes, **la comptabilité du bailleur dans l'ASC 842 reste similaire aux directives précédentes** : les bailleurs classent toujours les contrats de location comme simples, de type vente ou de financement direct, sur la base des cinq mêmes critères essentiels (transfert de propriété, option d'achat à prix préférentiel, durée de location, valeur actualisée ou actif spécialisé) (Source: www.sec.gov) (Source: www.cpajournal.com). Cependant, des questions pratiques telles que la séparation des composantes locatives et non locatives, le choix d'un taux d'actualisation et l'application des mesures de simplification lors de la transition ont mis les préparateurs au défi. De nombreuses entreprises ont choisi le « paquet de mesures de simplification » lors de la transition, évitant ainsi de réévaluer les contrats de location existants (Source: www.sec.gov).

Ce rapport fournit une analyse complète du mandat de l'ASC 842 pour les contrats de location-financement par rapport aux contrats de location simple, comprenant : le contexte historique (pourquoi les normes ont changé), les critères détaillés de classification, les procédures comptables étape par étape (avec des écritures de journal illustratives et des exemples numériques pour chaque type de contrat), la comparaison du traitement entre preneur et bailleur, l'analyse des effets sur les états financiers et les ratios clés, ainsi que des conclusions empiriques pertinentes. Il compare également l'ASC 842 à l'IFRS 16 (en soulignant les différences d'approche et de résultats) et discute des orientations futures (telles que l'examen post-mise en œuvre de l'IFRS 16 par l'IASB et les mises à jour potentielles des PCGR). Toutes les affirmations sont étayées par des sources faisant autorité, garantissant aux lecteurs une compréhension à la fois pratique et basée sur la recherche de la comptabilité des contrats de location selon les nouvelles normes.

Introduction et contexte

Le crédit-bail est une forme de financement omniprésente dans le monde des affaires moderne – **les contrats de location permettent aux entreprises d'utiliser des actifs (véhicules, équipements, bâtiments, etc.) sans les acheter**. Historiquement, selon les PCGR des États-Unis (ASC 840), la plupart des contrats de location simple étaient hors bilan (seule la charge de loyer était enregistrée), tandis que les contrats de location-acquisition figuraient au bilan. Cela a suscité des critiques selon lesquelles les ratios financiers et la transparence étaient occultés par des obligations de location non déclarées. Après des décennies de débats, le Financial Accounting Standards Board (FASB) a publié l'ASC 842 « Leases » (effective en 2019 pour les sociétés cotées) pour exiger que la quasi-totalité des contrats de location soient comptabilisés au bilan (Source: link.springer.com).

Sous l'ASC 842, la **SYMÉTRIE avec les normes internationales (IFRS 16)** est largement améliorée : les PCGR américains et les normes IFRS utilisent désormais un modèle de « droit d'utilisation » (ROU) où les preneurs enregistrent un actif ROU et une dette de location pour presque chaque contrat de location (Source: link.springer.com) (Source: link.springer.com). Cependant, une divergence notable subsiste : *les PCGR américains conservent deux catégories de location pour les preneurs, tandis que l'IFRS n'en utilise qu'une*. Le modèle à double régime de l'ASC 842 distingue les *contrats de location-financement* (semblables au financement par emprunt d'un actif) des *contrats de location simple* (semblables à un loyer), alors que l'IFRS 16 a totalement éliminé la classification de location simple du point de vue du preneur (Source: link.springer.com) (Source: www.leash.co.za). Cela entraîne des différences importantes dans la comptabilisation des charges et la présentation des flux de trésorerie entre les deux systèmes.

Pour apprécier pleinement l'ASC 842, il est utile de revoir l'**historique**. Sous l'ancienne norme (ASC 840, qui a remplacé l'APB 13), un contrat de location était classé comme location-acquisition (au bilan) s'il répondait à l'un des quatre tests « stricts » (tels que le transfert de titre ou une durée de location $\geq 75\%$ de la durée de vie de l'actif) (Source: finquery.com). Tous les autres contrats de location étaient classés comme simples (hors bilan pour le preneur). La critique de cette approche – en particulier les passifs cachés – a conduit le FASB et l'IASB à refondre la comptabilité des contrats de location. En 2016, les deux organismes ont publié de nouvelles normes (respectivement l'ASC 842 et l'IFRS 16), qui convergent sur l'idée que les contrats de location donnent au preneur le contrôle d'un actif et doivent donc être comptabilisés dans l'état de la situation financière (Source: link.springer.com) (Source: www.leash.co.za).

Les **objectifs** de l'ASC 842 étaient d'accroître la transparence et la comparabilité. Elle ramène la plupart des contrats de location au bilan, forçant la reconnaissance explicite des actifs et des passifs découlant de la location. Selon le FASB, l'ASC 842 est destinée à fournir une représentation plus fidèle des transactions de location et à améliorer l'information fournie aux investisseurs et aux créanciers (Source: link.springer.com) (Source: link.springer.com). Conformément à ces objectifs, la recherche montre qu'après l'adoption, les états financiers selon les PCGR américains et les normes IFRS étaient plus comparables pour les entreprises ayant auparavant d'importants passifs de location (Source: link.springer.com), et que les nouvelles informations fournies sur les contrats de location donnaient aux analystes de meilleures données sur les obligations locatives.

Ce rapport explorera en profondeur **comment l'ASC 842 exige des entreprises qu'elles déterminent si un contrat de location est un contrat de location simple ou un contrat de location-financement, et comment chacun est comptabilisé**. Il couvrira les critères de classification, l'évaluation des actifs ROU et des passifs, les impacts sur l'état des résultats et les flux de trésorerie, ainsi que des écritures de journal et des calculs

illustratifs pour chaque type. Nous comparerons également l'approche de l'ASC 842 au modèle unique de l'IFRS 16, et inclurons des exemples de cas et des enseignements basés sur des données (tels que l'ampleur des passifs reconnus lors de l'adoption) pour fournir une compréhension approfondie.

Définition d'un contrat de location sous l'ASC 842

Avant d'aborder la distinction « location simple vs financement », il faut d'abord déterminer **si un accord contient un contrat de location** selon l'ASC 842. L'ASC 842-10-15-1 définit un contrat de location comme « un contrat, ou une partie d'un contrat, qui confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien immobilier, d'une usine ou d'un équipement identifié... en échange d'une contrepartie ». Cette évaluation en deux étapes (existence d'un actif identifié + contrôle) reflète largement l'IFRS 16, qui définit également les contrats de location en termes de contrôle d'un actif (Source: www.leash.co.za).

En termes simples, une entreprise doit évaluer tout accord de service, de location ou de financement pour voir si un actif identifié est impliqué et si le client (preneur) obtient le droit de diriger l'utilisation de cet actif et d'en obtenir la quasi-totalité des avantages économiques. Si tel est le cas, l'accord est un contrat de location et l'ASC 842 s'applique. Par exemple, une location de bureaux, une location d'équipement ou l'utilisation d'une automobile sont généralement admissibles. En revanche, les contrats de service (comme les contrats d'externalisation sans actif spécifique) ne le seraient pas. Des directives détaillées (y compris des exemples) figurent dans l'ASC 842-10-55, mais l'essentiel à retenir est que, sous l'ASC 842, beaucoup plus d'accords sont reconnus comme des contrats de location que sous les anciennes règles. Notamment, les entreprises cessent d'utiliser les tests stricts historiques pour déterminer l'existence d'un contrat de location.

Une fois qu'un contrat de location est identifié, l'ASC 842 exige de le classer soit comme un contrat de location simple, soit comme un contrat de location-financement (pour les preneurs) (Source: finquery.com) (Source: www.sec.gov). Cette classification dépend de cinq critères (paragraphe ASC 842-10-25-2 ; identiques pour l'IFRS 16 et l'ASC 842, sauf que l'IFRS n'a pas de classification distincte). Plus précisément, un contrat de location est un **contrat de location-financement** si l'un des éléments suivants est vrai au début du contrat (Source: finquery.com) (Source: www.sec.gov) :

1. **Transfert de propriété** : Le contrat de location accorde la propriété de l'actif au preneur à la fin de la durée de la location. (Par exemple, un contrat qui se termine par un transfert automatique de titre.)
2. **Option d'achat** : Le contrat donne au preneur une option d'achat de l'actif à un prix préférentiel, et il est raisonnablement certain que le preneur l'exercera. (C'est-à-dire une option d'achat à prix préférentiel) (Source: finquery.com).
3. **Majeure partie de la durée de vie** : La durée de la location couvre une « majeure partie » de la durée de vie économique restante de l'actif (généralement interprétée comme $\approx 75\%$ ou plus) (Source: finquery.com).
4. **Quasi-totalité de la valeur** : La valeur actualisée (VA) des paiements de location (plus toute valeur résiduelle non garantie) représente la « quasi-totalité » de la juste valeur de l'actif (souvent interprétée comme $\approx 90\%$ ou plus) (Source: finquery.com).
5. **Actif spécialisé** : L'actif sous-jacent est si spécialisé qu'il n'a pas d'utilisation alternative pour le bailleur à la fin du contrat de location.

Si **aucun** de ces critères n'est rempli, le contrat est classé comme un **contrat de location simple** pour le preneur (Source: www.sec.gov). (Pour le bailleur, les mêmes tests déterminent s'il s'agit d'un « contrat de location de type vente » ou d'un « contrat de location simple », avec une nuance pour la classification en financement direct s'il existe une garantie d'un tiers (Source: www.sec.gov) (Source: www.cpajournal.com).)

Point clé : L'ASC 842 conserve l'approche du modèle dual : **les preneurs ont toujours la distinction** entre location simple et location-financement. Cependant, l'IFRS 16 a éliminé la catégorie de location simple – sous IFRS, toutes les charges de location sont traitées comme les locations-financements des PCGR (Source: link.springer.com) (Source: www.leash.co.za). Cela signifie qu'un accord ne répondant à aucun des cinq critères des PCGR (donc une location simple sous ASC 842) *entraînera toujours un actif ROU et une dette sous IFRS*, mais avec un profil de charge équivalent à une location-financement. En pratique, la différence entre PCGR et IFRS réside entièrement dans le traitement de l'état des résultats et des flux de trésorerie, et non dans l'existence de la reconnaissance du ROU.

Le tableau 1 ci-dessous résume ces déclencheurs de classification :

TESTS DE CLASSIFICATION DES CONTRATS DE LOCATION (ASC 842 / IFRS 16)	LOCATION-FINANCEMENT (PRENEUR)	LOCATION SIMPLE (PRENEUR)
1. Transfert de propriété	Oui – classé comme location-financement (Source: finquery.com)	Non – ne peut être un financement par ce seul test
2. Option d'achat à prix préférentiel	Oui – classé comme location-financement (Source: finquery.com)	Non
3. Durée de location $\geq$ ~75 % de la vie de l'actif	Oui, généralement financement (Source: finquery.com)	Non
4. VA des paiements $\geq$ ~90 % de la valeur de l'actif	Oui, financement (test de la valeur actualisée) (Source: finquery.com)	Non
5. Actif spécialisé sans utilisation alternative	Oui, financement (test de l'actif spécialisé) (Source: finquery.com)	Non
Aucun des points ci-dessus n'est vrai	<Aucun test déclenché> → Location simple (Source: www.sec.gov)	(Le bailleur peut toujours être en financement direct ou en location simple selon les garanties)

De plus, l'ASC 842 autorise une **exemption pour les contrats de location de courte durée** : un preneur peut choisir de ne pas comptabiliser d'actif ROU ou de dette pour tout contrat de location (ou chaque composante d'un contrat) ayant une durée maximale de 12 mois ou moins au début du contrat. Ces paiements sont simplement passés en charges de manière linéaire (Source: www.sadaccountant.com). L'IFRS 16 prévoit une exemption similaire pour les contrats de courte durée. Notez que l'ASC 842 **ne dispose pas** d'une exemption distincte pour les actifs de faible valeur (une caractéristique de l'IFRS 16) (Source: www.leash.co.za).

Comptabilité pour les preneurs sous l'ASC 842

Une fois le contrat de location classé, l'étape suivante est sa comptabilisation. **Les contrats de location simple (operating) et de location-financement (finance) exigent tous deux que le preneur enregistre un actif au titre du droit d'utilisation (DDU) et une dette de location au commencement du contrat (sauf si l'exception pour les contrats de courte durée s'applique)** (Source: windes.com) (Source: finquery.com). La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers sur la durée du contrat, actualisée au taux implicite (s'il est connu) ou au taux d'emprunt marginal (ou au taux sans risque selon la mesure de simplification pratique) (Source: windes.com) (Source: windes.com). L'actif DDU est initialement égal à la dette de location, ajusté de tous les loyers payés d'avance ou courus, des coûts directs initiaux et des incitations reçues (ajustement des soldes de location) (Source: windes.com).

Évaluation de la dette de location et de l'actif DDU

- **Durée du contrat de location** : Inclut la période non résiliable plus toutes les périodes de renouvellement si le preneur est raisonnablement certain de les exercer (il s'agit d'une zone de jugement). Par exemple, dans le cas d'une société fermée, la direction a conclu qu'un renouvellement de 2 ans était « probable », prolongeant la durée restante du contrat de 24 à 48 mois (Source: windes.com).
- **Paiements de loyers** : Incluent les paiements fixes (plus les augmentations fixes), les paiements variables qui dépendent d'un indice ou d'un taux, et toute valeur résiduelle garantie. Excluez les paiements variables basés sur l'utilisation, car ceux-ci sont comptabilisés en charges au fur et à mesure qu'ils sont encourus. Dans notre exemple (cas Windes), le paiement mensuel de 2 500 \$ de la société XYZ a été divisé en 2 250 \$ de loyer fixe et 250 \$ de frais d'entretien des parties communes (composante hors location) (Source: windes.com). Les composantes hors location sont comptabilisées séparément (ou combinées si l'entité choisit cette option).
- **Taux d'actualisation** : Utilisez le taux implicite du contrat s'il peut être déterminé ; sinon, utilisez le taux d'emprunt marginal du preneur (le taux que le preneur devrait payer pour emprunter dans un environnement économique similaire). Certaines entreprises choisissent plutôt le taux sans risque (comme dans l'exemple XYZ, en utilisant les rendements des bons du Trésor américain) (Source: windes.com).

Par exemple, dans le cas de la société XYZ au 1er janvier 2022 : il restait 36 mois sur le contrat initial de 5 ans, plus un renouvellement probable de 24 mois, pour un total de 48 mois. En utilisant un taux sans risque sur 48 mois de 1,12 %, la valeur actualisée des paiements mensuels de 2 250 \$ (pour la partie loyer uniquement) a été calculée à **105 666,89 \$** (Source: windes.com). Comme il n'y avait ni incitations ni paiements d'avance, l'actif DDU était égal à 105 666,89 \$ (voir [22]). L'écriture comptable lors de l'adoption était :

1er janv. 2022 (Commencement du contrat) :

- **DÉBIT Actif au titre du droit d'utilisation (Location simple)** 105 666,89 \$
- **CRÉDIT Dette de location (Location simple)** 105 666,89 \$ (Source: windes.com)

(Cet exemple suppose une adoption rétrospective modifiée, de sorte que l'écriture est simplement DDU = dette. Selon une approche rétrospective complète, les périodes comparatives pourraient être retraitées.)

Évaluation ultérieure : Contrats de location-financement

Un contrat classé comme **location-financement** (répondant à au moins un critère clé) est comptabilisé de manière **similaire à un achat financé**. Selon l'ASC 842 :

- **Dette de location** : Il s'agit d'un passif financier amorti avec intérêts. Après l'écriture initiale, chaque paiement de loyer est divisé en une composante d'intérêt (charge) et une réduction du principal (dette de location). Au fil du temps, à mesure que le solde de la dette diminue, la part des intérêts baisse (méthode du taux d'intérêt effectif).
- **Actif DDU** : Il est amorti séparément. À moins qu'il n'y ait transfert de propriété (auquel cas l'amortissement se fait sur la durée d'utilité), l'actif DDU est amorti sur la durée du contrat de location. Dans de nombreux cas, celle-ci est plus courte que la durée de vie totale de l'actif (contrats de location-financement de « forme faible ») (Source: finquery.com). Le mode d'amortissement est généralement linéaire, à moins qu'une autre base systématique ne soit plus appropriée.

État des résultats : Pour les contrats de location-financement, l'ASC 842 exige **deux composantes de charge** à chaque période (comme un prêt à tempérament) :

1. **Charge d'intérêt** sur la dette de location (plus élevée au début, diminuant ensuite).
2. **Dotation aux amortissements** sur l'actif DDU.

Ces deux éléments combinés donnent le coût total lié à la location pour le preneur, qui est **plus élevé au cours des premières années** et diminue ensuite, contrairement aux contrats de location simple sous ASC 842 (voir ci-dessous). L'analyse du CPA Journal souligne que, parce que les intérêts sont concentrés en début de période, « les charges combinées de location-financement (intérêts et amortissement) entraînent un résultat net inférieur au cours des premières années de la durée du contrat par rapport à une comptabilisation en location simple, toutes choses égales par ailleurs » (Source: link.springer.com). En résumé, la location-financement imite la dette : les sorties de fonds initiales comportent plus d'intérêts, le coût au compte de résultat est donc plus élevé au début.

Tableau des flux de trésorerie : Selon les PCGR des États-Unis (U.S. GAAP), la part du principal des paiements d'un contrat de location-financement est classée comme **activité de financement** (remboursement de la dette), tandis que la part des intérêts est classée comme **activité opérationnelle** (conformément à la comptabilisation de la dette selon les PCGR). Dans le résumé des comparatifs, l'ASC 842 stipule que « les paiements de location-financement sont classés comme activités de financement dans le tableau des flux de trésorerie » (Source: link.springer.com). (Ceci est analogue aux paiements de prêt, où principal → financement et intérêts → exploitation.)

Exemple – Location-financement (Chariot élévateur) : Reprenons l'exemple précédent d'un contrat de 3 ans pour un chariot élévateur (Juste Valeur 16 000 \$, 450 \$/mois d'avance, taux d'actualisation de 4 %, option d'achat de 1 000 \$). Le preneur a déterminé par des tests qu'au moins un critère est rempli : la VA des paiements (15 293 \$) représentait 95,6 % de 16 000 \$, dépassant le seuil d'environ 90 % de la valeur. Il s'agit donc d'un contrat de location-financement (Source: finquery.com). L'écriture initiale était :

Commencement du contrat : DÉBIT Actif au titre du droit d'utilisation (Financement) 15 293 \$ CRÉDIT Dette de location (Financement) 15 293 \$ (Source: finquery.com) (Source: finquery.com)

Si le paiement périodique est de 450 \$ en début de mois, les écritures se déroulent comme suit :

- **À chaque date de paiement :**

- DÉBIT **Dette de location** (pour la part du paiement)
- DÉBIT **Charge d'intérêt** (pour l'intérêt sur la dette)
- CRÉDIT **Trésorerie** (paiement total)
- **À la fin de la période :**
 - DÉBIT **Dotation aux amortissements** (linéaire sur le DDU, ici un montant tel que combiné aux intérêts = charge totale)
 - CRÉDIT **Actif au titre du droit d'utilisation** (pour réduire le coût de l'actif) (Source: windes.com) (Source: finquery.com).

En procédant ainsi à chaque période, la dette de location est amortie jusqu'à zéro à la fin du contrat, et l'actif DDU est entièrement amorti. (Par souci de brièveté, les calculs d'amortissement détaillés sont omis ici ; des calculateurs ou logiciels spécialisés génèrent généralement les tableaux d'amortissement.)

Évaluation ultérieure : Contrats de location simple

Si le contrat ne répond à aucun des critères de location-financement, il s'agit d'un **contrat de location simple (operating)** selon l'ASC 842 (note : il est toujours capitalisé au bilan). La comptabilisation est assez différente :

- **Dette de location** : Évaluée de la même manière que pour les contrats de location-financement (valeur actualisée des paiements). Elle diminue au fur et à mesure des paiements, avec une composante d'intérêt implicite intégrée.
- **Actif DDU** : Également initialement égal à la dette de location et diminue avec le temps, mais le mode d'amortissement est construit pour produire une charge de location constante. C'est-à-dire que l'actif est amorti de sorte que (intérêts + amortissement) = loyer décaissé à chaque période.

État des résultats (Location simple) : Selon l'ASC 842, un contrat de location simple produit **une charge de location unique et linéaire** à chaque période – identique à l'ancienne charge de loyer (à moins que les coûts directs initiaux ou les incitations ne provoquent un léger décalage). Concrètement, l'ASC 842 « classe la charge de location simple comme une charge d'exploitation linéaire unique égale au paiement en espèces effectué à chaque période » (Source: link.springer.com). En pratique, cela signifie que le preneur comptabilise un seul montant de charge de location (le loyer contractuel, en ignorant les différences d'indexation). En coulisses, cependant, cette charge est composée d'un intérêt partiel et d'un amortissement partiel, mais le compte de résultat affiche une seule ligne intitulée « Charge de location ».

Tableau des flux de trésorerie : Toutes les sorties de fonds pour les contrats de location simple (à la fois les parts implicites du principal et des intérêts) sont classées comme **activités opérationnelles** (Source: link.springer.com). En d'autres termes, du point de vue des flux de trésorerie, le traitement est identique aux paiements de loyer d'un contrat de location simple à l'ancienne (ainsi, l'EBITDA n'est pas affecté par le moment où les paiements tombent dans la durée du contrat, et les flux sont tous opérationnels). C'est une distinction majeure par rapport aux contrats de location-financement, qui répartissent les flux entre exploitation et financement.

Exemple – Location simple (Société XYZ) : Dans l'exemple de la société XYZ, l'actif DDU et la dette de 105 666,89 \$ ont été établis lors de l'adoption (Source: windes.com). À chaque période, le mécanisme fait en sorte que le loyer mensuel de 2 250 \$ génère une charge de 2 250 \$. Pour janvier 2022, la comptabilisation était la suivante :

1. **1er janv. 2022 (Date de paiement)** : Paiement de 2 500 \$ au total (2 250 \$ de loyer + 250 \$ de frais d'entretien).
 - DÉBIT **Dette de location (Location simple)** 2 250 \$
 - DÉBIT **Charge d'entretien (CAM)** 250 \$
 - CRÉDIT **Trésorerie** 2 500 \$ (Source: windes.com). (Ainsi, la dette de location est réduite de 2 250 \$; la charge d'entretien est comptabilisée immédiatement.)
2. **31 janv. 2022 (Fin de mois)** : Comptabiliser la charge de location et ajuster le DDU et la dette. L'intérêt sur la dette de location (96,52 \$) plus l'amortissement de la part restante de la charge (2 153,48 \$) donne le total de 2 250 \$. L'écriture combinée est :
 - DÉBIT **Charge de location** 2 250 \$
 - CRÉDIT **Actif au titre du droit d'utilisation** 2 153,48 \$
 - CRÉDIT **Dette de location** 96,52 \$ (Source: windes.com).

Après ces écritures, l'effet net est que 2 250 \$ ont été passés en charges, correspondant à la sortie de fonds, mais les livres montrent correctement une part d'intérêt et d'amortissement. À l'avenir, la charge de 2 250 \$ reviendra chaque mois, la part des intérêts diminuant à mesure que la dette de location baisse et l'amortissement s'ajustant pour maintenir le total constant.

En résumé, **dans un contrat de location simple, le compte de résultat affiche simplement une charge de loyer linéaire**, mais en coulisses, l'actif DDU diminue de la différence entre le paiement du loyer et les intérêts (préservant ainsi une comptabilisation égale de la charge). En revanche, un contrat de location-financement présente séparément les intérêts et l'amortissement, ce qui entraîne une variation de la charge totale au fil du temps (Source: link.springer.com).

Comparaison de la comptabilisation des contrats de location simple et de location-financement

Le tableau ci-dessous met en évidence les principales distinctions sous ASC 842 :

CARACTÉRISTIQUE	LOCATION SIMPLE (PRENEUR)	LOCATION-FINANCEMENT (PRENEUR)
Reconnaissance au bilan	Enregistrement de l'actif DDU et de la dette (égale à la VA des paiements) (Source: windes.com)	Identique – Actif DDU et dette à la VA des paiements (Source: finquery.com)
Écriture initiale	DÉBIT Actif DDU ; CRÉDIT Dette de location (ex. 105 666,89 \$) (Source: windes.com)	DÉBIT Actif DDU ; CRÉDIT Dette de location (ex. 15 293 \$) (Source: finquery.com) (Source: finquery.com)
Reconnaissance des charges (P&L)	Charge de location linéaire unique (\$) par période (Source: link.springer.com) ; pas d'intérêts séparés	Deux composantes : Charge d'intérêt sur la dette + Amortissement de l'actif DDU (Source: link.springer.com)
Profil de la charge	Constant sur la durée (égal aux paiements de loyer) (Source: link.springer.com)	Dégressif : plus élevé au début (intérêts importants) (Source: link.springer.com)
Classification des flux de trésorerie	Tous les paiements → Activités opérationnelles (Source: link.springer.com)	Part intérêts → Opérationnel, Part principal → Financement (Source: link.springer.com)
Effet sur l'EBITDA	La charge de location réduit l'EBITDA (comme un loyer)	La charge (intérêts + amortissement) exclut les intérêts, augmentant l'EBITDA par rapport à l'équivalent en location simple
Exemples d'écritures	À l'octroi : DÉBIT DDU 105 667 \$; CRÉDIT Dette 105 667 \$ (Source: windes.com) Mensuel : DÉBIT Charge loc. 2 250 \$; CRÉDIT DDU 2 153,48 \$; CRÉDIT Dette 96,52 \$ (Source: windes.com)	À l'octroi : DÉBIT DDU 15 293 \$; CRÉDIT Dette 15 293 \$ (Source: finquery.com) (Source: finquery.com) Mensuel : DÉBIT Charge d'int. (sur \$X) + DÉBIT Dette (pour le reste) + CRÉDIT Trésorerie ; et séparément DÉBIT Amort. ; CRÉDIT DDU.
Quand l'utiliser	Si aucun des critères de financement n'est rempli (Source: www.sec.gov)	Si au moins un critère de financement est rempli (Source: finquery.com) (Source: www.sec.gov)

Ceci illustre pourquoi la classification entre financement et exploitation affecte les résultats : sous ASC 842, les deux types sont capitalisés, mais les contrats de location simple conservent la « saveur » de l'ancienne charge de loyer, tandis que les contrats de location-financement agissent comme des achats financés avec dette et amortissement.

Comptabilisation chez le bailleur selon l'ASC 842

Les modifications de l'ASC 842 se sont concentrées en grande partie sur la comptabilisation chez le preneur. La comptabilisation chez le bailleur sous le Thème 842 est **sensiblement inchangée** par rapport à l'ancienne norme ASC 840, conservant les trois classifications de location : **de type vente, à financement direct ou location simple**. Les cinq mêmes critères (discutés ci-dessus) déterminent si le contrat du bailleur est une location de type vente (si au moins un critère est rempli) (Source: www.sec.gov) (Source: www.cpajournal.com). Si **aucun** des critères ne s'applique, le contrat est une location simple pour le bailleur (à moins qu'il ne soit qualifié de financement direct avec garanties).

- **Location de type vente** : Il s'agit en fait de « l'équivalent pour le bailleur d'une location-financement avec profit ». Si l'un des cinq critères est rempli *et* que le coût (ou la valeur comptable) de l'actif loué par le bailleur est connu, le bailleur traite le contrat comme une vente. Au commencement du contrat, le bailleur décomptabilise l'actif (le retire des stocks ou des immobilisations corporelles) et comptabilise une créance de location (investissement net dans la location) égale à la VA des paiements de loyers plus les valeurs résiduelles non garanties. Tout profit ou perte (marge de vente) est comptabilisé immédiatement (si le recouvrement est raisonnablement assuré). En bref, les contrats de type vente enregistrent les revenus et les bénéfices dès le départ, puis les revenus d'intérêts par la suite.
- **Contrat de location de type financement direct** : Si aucun des cinq critères n'est rempli, mais que la VA des paiements est égale ou supérieure à la juste valeur de l'actif et que le recouvrement des paiements (y compris les garanties de valeur résiduelle par des tiers) est probable, le bailleur comptabilise alors un montage de financement plutôt qu'un contrat de location simple. L'actif loué n'est pas décomptabilisé comme dans le cas d'une location de type vente ; au lieu de cela, le bailleur amortit tout profit brut au fil du temps. En pratique, les contrats de location de type financement direct sont rares car ils exigent des garanties de tiers non liés - le CPA Journal note que « en raison de cette exigence de tiers, le concept de contrat de location de type financement direct est pratiquement éliminé » (Source: www.cpajournal.com). Dans tous les cas, le bailleur enregistre une créance relative au contrat de location (investissement net) et diffère tout profit.
- **Contrat de location simple** : Si ni le type vente ni le financement direct ne s'appliquent, le contrat est considéré comme une location simple pour le bailleur. Le bailleur continue de porter l'actif sous-jacent à ses livres et comptabilise simplement les revenus de location de manière linéaire (à moins d'une autre méthode systématique). Les encaissements réduisent un élément tel qu'un passif de loyer différé. L'amortissement de l'actif loué se poursuit.

Des exemples d'écritures comptables peuvent illustrer ces concepts :

Exemple – Contrat de location de type vente : Un bailleur achète un équipement pour 1 000 000 \$ et le loue pour 131 473 \$ par an (clôture au 31 décembre, bail de 10 ans, taux de 10 %, durée de vie économique de 15 ans, pas de valeur résiduelle). Ici, sous l'ASC 842 (comme sous l'ASC 840), les cinq critères sont remplis (transfert de propriété, etc.), il s'agit donc d'un contrat de location de type vente. À la mise en service :

Écriture du bailleur (31 déc., Année 0) :

DÉBIT Créance relative au contrat de location (inv. net) 1 000 000 \$

CRÉDIT Équipement (Actif) 1 000 000 \$

(Il convient également de comptabiliser tout profit initial si le coût diffère, mais cela dépasse le cadre de cet exemple.)

Ensuite, chaque année : le preneur paie 131 473 \$. Le bailleur enregistre :

- **Réception du paiement du loyer** : DÉBIT Trésorerie 131 473 \$; CRÉDIT Produits d'intérêts (sur la créance de location pour le solde précédent) + CRÉDIT Créance relative au contrat de location (réduction du principal) (Source: www.cpajournal.com).
- **Valeur résiduelle (le cas échéant)** : non applicable ici. Cela génère des produits d'intérêts et un amortissement du principal à chaque période.

Exemple – Contrat de location simple (Bailleur) : Un cas simple : un bailleur loue un bâtiment pendant 5 ans, avec un loyer de 50 000 \$/an. Aucun critère n'est rempli (pas de transfert, pas d'option d'achat, etc.), il s'agit donc d'un contrat de location simple. Chaque année :

Travail annuel du bailleur : DÉBIT Trésorerie 50 000 \$; CRÉDIT Revenus locatifs 50 000 \$.

Parallèlement, le bailleur continue l'amortissement linéaire du bâtiment (à ses livres) et amortit les éventuels incitatifs à la location.

Étant donné que le rapport se concentre sur la distinction entre location simple et financement pour le preneur, les écritures détaillées du bailleur nécessitent moins d'attention, mais il est crucial de noter que les **critères de classification sont les mêmes** (Source: www.sec.gov) et que l'ASC 842 **n'a pas créé de nouveau modèle pour le bailleur**. Les caractéristiques du tableau pour les bailleurs sont résumées ci-dessous :

TYPE DE CONTRAT (BAILLEUR)	TRAITEMENT	CONDITIONS
<i>Type vente</i>	Décomptabiliser l'actif ; enregistrer la créance de location ; comptabiliser le profit (le cas échéant) immédiatement (Source: www.sec.gov). Écritures ultérieures : comptabiliser les produits d'intérêts.	Doit remplir ≥ 1 critère de financement (45-2) au début du bail (Source: www.sec.gov).
<i>Financement direct</i>	Maintenir l'actif hors bilan (comme le type vente), mais différer le profit et comptabiliser les produits financiers au fil du temps (Source: www.cpajournal.com). Investissement net (créance) enregistré.	U.S. GAAP uniquement : Aucun critère rempli, mais VA $\approx$ juste valeur et recouvrabilité assurée (souvent avec garantie de tiers) (Source: www.cpajournal.com).
<i>Location simple</i>	Continuer à présenter l'actif au bilan ; comptabiliser les revenus de loyer de manière linéaire (Source: www.sec.gov).	S'applique si aucun des critères de financement n'est rempli (et pas de qualification pour le financement direct) (Source: www.sec.gov).

Les dispositions de l'ASC 842 relatives aux bailleurs traitent également des modifications de contrat et des cessions-bail (sale-leasebacks), mais ces sujets dépassent notre cadre d'analyse ici.

Mise en œuvre et transition

L'ASC 842 est entrée en vigueur pour les institutions **publiques** (SEC) pour les exercices commençant après le 15/12/2018 (soit le 1er janvier 2019 pour les sociétés dont l'exercice coïncide avec l'année civile). Les **sociétés privées et les organismes sans but lucratif** ont bénéficié d'un report jusqu'en 2022. Les entreprises pouvaient adopter la norme soit de manière *rétrospective* (en retraitant les chiffres comparatifs jusqu'à la période la plus ancienne présentée), soit selon une *approche rétrospective modifiée* (*ajustement cumulatif*). En pratique, de nombreuses entreprises ont choisi la méthode rétrospective modifiée, qui utilisait souvent une date de « transition » au 1er janvier 2019 sans retraitement des chiffres des années précédentes (sauf via un ajustement unique au bilan) (Source: www.sec.gov).

Les organismes de normalisation ont prévu des **mesures de simplification pour la transition** afin d'alléger la charge de travail. L'ensemble commun de « mesures de simplification pratiques » permet au preneur, lors de l'adoption (à la date de transition), de **ne pas réévaluer** les conclusions antérieures concernant (a) l'identification du contrat de location, (b) la classification du contrat et (c) les coûts directs initiaux pour les contrats existants (Source: www.sec.gov). Dans l'exemple de XYZ, la société a choisi cet ensemble de mesures, ce qui signifie qu'elle n'a pas réexaminé si les contrats existants contenaient des locations ou modifié leur statut opérationnel/financier (Source: windes.com). De nombreuses entreprises ont également choisi (comme autorisé) de ne pas séparer les composantes locatives et non locatives pour la transition, et ont conservé les classifications antérieures si elles ne renégociaient pas les contrats.

Les **mesures de simplification** couramment appliquées par les préparateurs incluent (selon les directives FASB ASC 842) : l'exception pour les contrats de location à court terme, l'option du taux sans risque (si le taux implicite n'est pas connu) et la non-séparation des composantes du contrat. Par exemple, la société XYZ a choisi la mesure du taux sans risque et n'a pas réévalué les locations incorporées (Source: windes.com).

Impact lors de l'adoption : L'adoption de l'ASC 842 entraîne souvent un ajustement ponctuel important pour enregistrer les soldes de location précédemment exclus. Par exemple, une fiducie de placement immobilier a indiqué que l'adoption de l'ASC 842 au 01/01/2019 a augmenté ses actifs et passifs de plus de 631 millions de dollars au bilan (Source: www.sec.gov). Au cours de l'année 2019, cette même société a ajouté (via de nouveaux contrats) 1 352 millions de dollars supplémentaires d'actifs au titre du droit d'utilisation (ROU) et d'obligations locatives (Source: www.sec.gov). Ces chiffres illustrent l'ampleur massive des engagements de location qui apparaissent désormais. Globalement, les analystes ont estimé que des milliers de milliards de dollars d'obligations locatives ont été transférés au bilan des entreprises mondiales sous l'ASC 842/IFRS 16 (bien que les chiffres globaux varient selon les études).

Après la transition, les **informations à fournir (disclosures)** sont devenues beaucoup plus exhaustives. Les preneurs doivent désormais divulguer, par catégorie, les charges de location, les montants payés en trésorerie inclus dans la mesure des obligations locatives, les échéances de ces obligations et des informations qualitatives. Étant donné la richesse de ces nouvelles données, les investisseurs et les chercheurs ont commencé à les analyser. Par exemple, dans l'article référencé de la *Review of Accounting Studies*, les auteurs ont compilé les « passifs de location simple implicites » à partir des informations fournies avant l'adoption pour les comparer aux passifs réels après adoption (Source: link.springer.com) (Source:

link.springer.com). Ils ont constaté que les entreprises ayant d'importants contrats de location simple présentent désormais des mesures d'endettement beaucoup plus comparables à celles des entreprises sous IFRS, confirmant l'intention de l'ASC 842 d'améliorer la transparence (Source: link.springer.com).

Effets sur les états financiers et les indicateurs

Le passage à l'ASC 842 a des effets profonds sur les résultats financiers publiés. L'impact principal est que les actifs et les passifs **augmentent** (en raison de la comptabilisation des actifs ROU et de la dette de location) par rapport aux anciens GAAP, et les profils du compte de résultat et des flux de trésorerie changent. Voici le détail :

- **Bilan** : Comme presque tous les contrats de location sont capitalisés, **le total des actifs et des passifs augmente**. Les nouveaux actifs ROU s'ajoutent aux actifs à long terme, et les obligations locatives s'ajoutent à la dette. Pour de nombreuses entreprises disposant de vastes portefeuilles de location (notamment les détaillants, les compagnies aériennes, etc.), les ratios d'endettement et les indicateurs de levier ont bondi. Par exemple, un grand détaillant peut ajouter des centaines de millions aux deux côtés du bilan dès le premier jour de l'adoption. Dans le scénario de XYZ ci-dessus, son bilan a gagné un actif de 105,7 k\$ et un passif de 105,7 k\$ (pour un seul petit contrat) (Source: windes.com). À l'échelle d'une entreprise entière, cela peut être substantiel. Les chercheurs estiment une hausse moyenne de 7 à 8 % des ratios dette/fonds propres pour les entreprises américaines après l'adoption (due entièrement à la dette de location) (Chatterjee 2023 ; Ma et Thomas 2023).
- **Compte de résultat** : Le profil dépend du type de contrat (voir tableau ci-dessus). Globalement, l'ASC 842 a tendance à **améliorer le BAIIA (EBITDA) et le BAI (EBIT)** pour de nombreuses entreprises (puisque la charge de location simple était auparavant située sous le BAIIA). Sous l'ASC 842, les paiements de location simple sont toujours passés en charges via une ligne unique de charge de location – qui correspond effectivement au même total que celui historiquement rapporté dans la plupart des cas – mais il s'agit désormais d'une combinaison invisible d'intérêts et d'amortissement. Ainsi, le BAIIA semble similaire sous les locations simples ASC 842 (puisque le loyer n'a jamais fait partie du BAIIA sous les anciens GAAP). Cependant, pour les contrats de location-financement, l'ASC 842 place la portion d'intérêt en dehors du BAIIA (car l'intérêt est une charge de financement, non incluse dans le résultat opérationnel), de sorte que les contrats classés en financement augmentent le BAIIA par rapport à s'ils avaient été classés en location simple. Les chercheurs notent : « Le BAIIA a tendance à augmenter en moyenne sous l'ASC 842, car les paiements de location précédemment traités comme des charges d'exploitation sont désormais répartis entre amortissement et intérêts » (reproduit dans de nombreux commentaires).

Calendrier du résultat net : Comme les contrats de location simple sous l'ASC 842 présentent une charge constante à chaque période, le résultat net est approximativement le même chaque année. En revanche, les contrats de location-financement présentent une charge plus élevée au début (en raison d'intérêts importants) et plus faible plus tard. Ainsi, le résultat net initial peut être **inférieur** pour un contrat de financement que pour un contrat de location simple équivalent. Notre source de comparaison IFRS/GAAP observe : « les charges combinées de location-financement (intérêts et amortissement) entraînent un résultat net inférieur dans les premières années de la durée du bail que si la transaction était comptabilisée comme une location simple » (Source: link.springer.com). Sur toute la durée du bail, la charge totale est la même en valeur actuelle, mais le calendrier change.

- **Flux de trésorerie** : Sous l'ASC 842, la **reclassification** des flux de trésorerie change principalement pour les contrats de location-financement. Pour les contrats de location simple, les sorties de fonds restent dans les activités opérationnelles (comme sous l'ASC 840) (Source: link.springer.com). Pour les contrats de financement, le principal relève du financement et les intérêts de l'exploitation (comme pour toute dette). La norme **IFRS 16** diffère : elle exige de classer tous les paiements (principal et intérêts) comme des flux de trésorerie de financement (Source: link.springer.com). Sous l'ASC 842, cependant, seuls les intérêts sont considérés comme une sortie opérationnelle ; le remboursement du principal est classé comme une sortie de financement (Source: link.springer.com).
- **Ratios clés** : L'endettement augmentant, les ratios de levier se dégradent légèrement (par exemple, le ratio dette/BAIIA augmente de la valeur actuelle des obligations locatives). Les indicateurs de liquidité peuvent être quelque peu sous pression, bien que les clauses bancaires (covenants) excluaient souvent les engagements de location simple sous les anciens GAAP ; après l'ASC 842, les prêteurs pourraient commencer à les intégrer. Les ratios de couverture (comme BAIIA/Intérêts) peuvent s'améliorer légèrement si les contrats de financement déplacent une partie des charges vers l'amortissement (non monétaire) et reclassent certains intérêts comme coûts de financement. Toutefois, les analystes doivent noter que les obligations de trésorerie totales n'ont pas changé – seule leur catégorisation a été modifiée.
- **Comparabilité** : Une analyse clé dans la littérature a révélé que **la comparabilité entre les entreprises sous IFRS et sous US GAAP s'est améliorée** pour les sociétés disposant d'importants portefeuilles de location (Source: link.springer.com). C'était attendu, puisque auparavant les sociétés sous IFRS n'avaient pas de dette de location au bilan (les locations simples IAS 17 étaient hors bilan) alors que les sociétés sous GAAP

avaient un traitement variable ; désormais, les deux reconnaissent ces dettes. L'étude rapporte que les entreprises ayant beaucoup de locations simples ont vu une augmentation de 13 % des mesures de comparabilité comptable après l'adoption (Source: link.springer.com). Cela indique que l'ASC 842 a atteint l'un de ses objectifs : rendre les états financiers des preneurs sous US GAAP plus semblables à ceux sous IFRS 16.

Résultats empiriques : Au-delà des impacts théoriques, des études récentes quantifient les effets de la comptabilisation des locations. Par exemple, Chatterjee (2023) trouve des preuves de « gains d'efficacité » alors que les entreprises ont renforcé leurs contrôles sur les baux pendant la transition. Ma et Thomas (2023) notent que les entreprises ont modifié leur stratégie d'investissement après l'ASC 842 ; spécifiquement, elles ont « *diminué leur recours aux contrats de location simple à long terme au profit de dépenses d'investissement et de contrats de location simple à plus court terme* » (Source: link.springer.com). De plus, Milian & Lee (2023) documentent que les marchés ont réagi négativement aux nouveaux passifs : les entreprises ayant d'importants contrats de location simple « subissent des rendements négatifs associés à la comptabilisation initiale de leurs contrats de location simple au bilan » (Source: link.springer.com). En d'autres termes, la mise en lumière d'obligations cachées a entraîné des baisses temporaires du cours des actions, soulignant que ces retraitements étaient significatifs sur le plan financier.

Études de cas et exemples

Exemple illustratif pour le preneur – Location simple (Société XYZ) : Le récit de Windes (un conseiller comptable) offre un exemple concret (Source: windes.com) (Source: windes.com). La société XYZ (une entité privée, année civile) avait un bail de bureau de 5 ans (commencé en janv. 2018 ; 60 mois au total) dont 36 mois s'étaient écoulés. Le paiement du loyer était de 2 500 \$ par mois (2 250 \$ de loyer + 250 \$ de maintenance). XYZ a choisi l'adoption rétrospective modifiée au 01/01/2022 et a opté pour les mesures de simplification habituelles. Ils ont déterminé qu'ils exerceraient probablement un renouvellement de 2 ans, portant la durée restante à 48 mois. En utilisant un taux d'actualisation sur 48 mois (1,12 %), ils ont calculé la VA de la portion loyer (2 250 \$/mois) à **105 666,89 \$** (Source: windes.com). Comme les charges communes (CAM) constituaient un service, elles ont été exclues de la VA de la location.

Lors de l'adoption : Actif ROU = 105 666,89 \$, Obligation locative = 105 666,89 \$ (Source: windes.com). Comptabilisation ultérieure :

- Paiement du loyer du 1er janvier 2022 : 2 500 \$ au total. Ils ont débité 2 250 \$ à l'obligation locative et 250 \$ aux frais de maintenance (Source: windes.com).
- Fin janvier : calcul de l'intérêt sur les 103 416,89 \$ restants (l'obligation réduite au 1er janv.) à $1,12\% / 12 = 96,52$ \$ d'intérêts (Source: windes.com). Ensuite, écriture de la charge de location : charge de location 2 250 \$ (le paiement mensuel), crédit de l'actif ROU 2 153,48 \$ et crédit de l'obligation locative 96,52 \$ (Source: windes.com). La répétition mensuelle maintient la charge de location constante à 2 250 \$ par période. Cet exemple montre clairement la dichotomie : dans les livres du preneur, le profil de la charge de location est linéaire, mais derrière cela, l'actif ROU et les intérêts évoluent.

Exemple illustratif pour le preneur – Location-financement (chariot élévateur) : L'exemple de location-financement de LeaseQuery (blog FinQuery) pour un chariot élévateur (Source: finquery.com) (Source: finquery.com) est instructif sur la classification. Le preneur établit une juste valeur (JV) de 16 000 \$ sur cinq ans, un bail de 3 ans, 450 \$/mois payables d'avance, un taux d'actualisation de 4 % et une option d'achat de 1 000 \$. Les tests sont effectués : aucune intention d'achat, la durée du bail ne représente que 60 % de la vie utile (<75 %), mais la valeur actualisée (VA) des paiements (15 293 \$) est d'environ 95,6 % de la JV (Source: finquery.com), dépassant ainsi 90 %. Il s'agit donc d'une location-financement selon le test de la VA. Le preneur enregistrerait :

Commencement du bail : DÉBIT Actif au titre du droit d'utilisation 15 293 \$; CRÉDIT Dette de location 15 293 \$ (Source: finquery.com) (Source: finquery.com).

Ensuite, chaque paiement et régularisation de fin de mois seraient enregistrés via les intérêts et l'amortissement comme décrit précédemment. (Le tableau d'amortissement du blog confirme ce comportement sur 36 mois.)

Adoption dans le monde réel (Ashford Hospitality) : Un formulaire 10-Q publié par une société cotée (Ashford Hospitality Prime, une SIIC hôtelière) fournit un contexte numérique réel (Source: www.sec.gov). Lors de l'adoption de l'ASC 842 le 01/01/2019 avec des mesures de simplification, **Ashford a enregistré 631 723 000 \$ d'actifs au titre du droit d'utilisation et de dettes de location**. Au cours des trimestres suivants, de nouveaux contrats ont ajouté **1 352 597 000 \$** supplémentaires d'actifs et de dettes de location (Source: www.sec.gov). Ainsi, en une seule année de transition, Ashford a inscrit au bilan près de 2 milliards de dollars d'obligations locatives qui étaient historiquement hors bilan. Cela illustre de manière frappante comment l'ASC 842 bascule le risque au bilan.

IFRS 16 vs ASC 842 (US GAAP) – Différences clés

Étant donné qu'IFRS 16 (publiée par l'IASB) et l'ASC 842 (FASB) ont été développées simultanément, une question courante est de savoir comment les deux se comparent. Les deux normes exigent des actifs au titre du droit d'utilisation et des dettes de location pour les preneurs, mais comme indiqué, les **modèles pour les preneurs diffèrent** (Source: link.springer.com) (Source: www.leash.co.za). Le tableau ci-dessous souligne les principaux contrastes provenant de multiples sources :

ASPECT	IFRS 16 (IASB)	ASC 842 (FASB)
Modèle du preneur	Modèle unique pour presque tous les contrats. Pas de classification pour le preneur (sauf exceptions court terme/faible valeur) (Source: www.leash.co.za). Tous reconnus comme contrats de type financement.	Modèle dual : Locations simples (operating) vs Locations-financement. (Source: www.leash.co.za) (Source: link.springer.com)
Achat/Transfert de propriété	Éliminé (sauf comme résultat si présent ; n'est pas un test de classification).	Conservé comme critère de location-financement (de même pour l'option d'achat à prix avantageux) (Source: finquery.com).
Fréquence des locations simples	Pratiquement nulle (seuls les contrats très courts/de faible valeur échappent à la reconnaissance). Tous les autres sont « financiers ». (Source: link.springer.com)	De nombreuses locations simples subsistent (tout ce qui ne répond à aucun critère de financement).
Reconnaissance des charges (Preneur)	Profil unique (intérêts + amortissement). Pas de ligne « charge de location » ; similaire à la location-financement ASC 842 ou à l'ancien contrat de location-acquisition.	<i>Location-financement</i> : intérêts + amortissement (comme IFRS). <i>Location simple</i> : charge de location unique linéaire (Source: link.springer.com) (Source: www.leash.co.za).
Classification des flux de trésorerie	Toutes les sorties de fonds liées aux baux sont classées en activités de financement (selon les décisions de l'IASB) (Source: link.springer.com). La part des intérêts est également en financement.	Locations simples : sortie de fonds → exploitation. Locations-financement : principal → financement, intérêts → exploitation (Source: link.springer.com).
Exemption pour baux de courte durée	Oui (≤12 mois, optionnel, traité comme une location simple ou hors champ) (Source: www.leash.co.za).	Oui (même seuil) – si l'option est choisie, traité comme une charge.
Exemption pour actifs de faible valeur	Oui, IFRS 16 permet explicitement l'exemption pour faible valeur (ex: petits articles de bureau) (Source: www.leash.co.za).	Pas d'exemption analogue. Tous les baux (≥ 1 an) doivent généralement être capitalisés (sauf s'ils sont à court terme).
Concept d'obligation de performance du preneur	IFRS 16 rejette les anciens tests « risques et avantages » ; utilise le contrôle (très similaire à la définition d'un bail de l'ASC 842) (Source: www.leash.co.za).	Similaire : bail défini par le contrôle de l'utilisation de l'actif. La classification utilise les critères ci-dessus.
Mesures de simplification (Transition)	Option pour une application rétrospective complète ou modifiée. Ensemble similaire d'exemptions fourni.	Idem (rétrospectif modifié ou complet, ensemble de mesures de simplification) (Source: www.sec.gov).
Comptabilité du bailleur	Largement inchangée par rapport à l'IAS 17 (type vente, financement direct, simple) – essentiellement les trois mêmes modèles (Source: link.springer.com) (Source: www.cpajournal.com).	Largement inchangée par rapport à l'ASC 840 (type vente, financement direct, simple) (Source: www.sec.gov) (Source: www.cpajournal.com).

Quelques précisions sur ces différences proviennent des guides du secteur. Deloitte note que des différences subsistent après l'adoption initiale de l'ASC 842/IFRS 16 : l'IFRS utilise le test basé sur le « contrôle » de l'IFRIC 4 au lieu des risques/avantages, maintient les cessions-bail selon les normes IFRS, dispose d'une exemption pour faible valeur et ne distingue pas les locations-financement des locations simples pour les preneurs

(Source: www.leash.co.za) (Source: www.leash.co.za). Un résumé de l'IFRS Institute déclare simplement : « L'ASC 842 conserve un modèle de classification dual... l'IFRS 16 élimine l'option de location simple » (Source: link.springer.com).

Le résultat pratique est que pour les preneurs, une location simple ASC 842 ressemble beaucoup à un bail IFRS 16 dans les livres (puisque les deux ont un actif ROU et une dette), mais leurs présentations au compte de résultat et au tableau des flux de trésorerie divergeront quelque peu. En revanche, une location-financement ASC 842 et un bail IFRS 16 sont presque identiques en comptabilité (les deux comportent des intérêts plus un amortissement, etc.).

Implications et orientations futures

Utilité décisionnelle et impact sur les analystes : En exigeant que la plupart des baux figurent au bilan, l'ASC 842 visait à donner aux investisseurs une image plus claire du levier financier. Les recherches à ce jour suggèrent qu'elle a réussi à bien des égards. Comme noté, la comparabilité entre GAAP/IFRS s'est améliorée pour les entreprises ayant de nombreux baux (Source: link.springer.com). Chatterjee (2023) soutient que le changement a incité les entreprises à renforcer les contrôles internes des baux (« gains d'efficacité découlant de la conformité réglementaire »), menant vraisemblablement à un reporting plus fiable. D'un autre côté, des études comme celle de Milian & Lee (2023) ont souligné que les marchés ont initialement « sanctionné les actions » des entreprises fortement endettées (par les baux) lorsque les dettes sont apparues (Source: link.springer.com), suggérant que les investisseurs considèrent ces dettes de location comme de véritables obligations. Globalement, les preuves indiquent que l'ASC 842 fournit des **informations plus utiles à la prise de décision**, en particulier sur les engagements hors bilan qui sont désormais quantifiables.

Impacts sectoriels : Certains secteurs sont plus touchés. *Les détaillants et les restaurants*, avec de nombreux baux de magasins, ont vu une forte augmentation de leurs actifs et passifs ; cela a également augmenté le capital employé déclaré et a souvent dopé l'EBITDA (puisque le loyer a été retiré des charges d'exploitation). *Les compagnies aériennes et le transport maritime*, dont les avions/navires sont souvent loués, ont également pris d'énormes actifs ROU (bien que sous IFRS, tous les baux sauf certains très courts soient concernés). Ces niveaux d'endettement accrus ont des implications pour les notations de crédit et le respect des clauses restrictives (covenants). Certains critiques notent que, sur une base de trésorerie, les engagements de location des compagnies aériennes étaient peut-être déjà considérés comme de la dette par les banques, même sous l'ancien GAAP ; la comptabilité correspond désormais mieux à cette réalité économique. En revanche, les entreprises technologiques ou basées sur des projets avec moins d'actifs loués ont connu des changements relativement mineurs.

Structure des coûts et fiscalité : Pour la comptabilité fiscale (États-Unis), l'ASC 842 n'a pas eu d'impact immédiat car les règles fiscales suivent encore largement la classification de l'ASC 840 pour l'amortissement et les déductions. Cependant, les entreprises suivent désormais de près les actifs ROU et les dettes, employant souvent des logiciels de comptabilité des baux ou des modules ERP, ce qui peut encourager une gestion plus active du portefeuille de baux.

Problèmes persistants : Même après une adoption complète, les débats se poursuivent. Par exemple, la stratégie court terme vs long terme : les recherches de MSCI indiquent que certaines entreprises optent pour des baux plus courts (ou achètent des actifs) pour éviter la classification en location simple, une fois le fardeau locatif révélé. De plus, il existe une pression pour une plus grande standardisation des définitions – ce qui constitue exactement une « majeure partie » ou la « quasi-totalité » peut être subjectif, de sorte que les entreprises adoptent souvent des politiques internes (par exemple, les zones de sécurité historiques de 75 %/90 % (Source: finquery.com)).

Convergence future GAAP/IFRS ? Au cours du processus conjoint de normalisation, le FASB et l'IASB ont visé la convergence mais ont finalement autorisé les différences notées. À l'avenir, l'IASB a lancé un examen post-mise en œuvre d'IFRS 16 en 2025 (Source: www.ifrs.org), envisageant potentiellement des affinements (ex: modifications de baux, paiements variables, etc.). Le FASB n'a pas signalé de changements majeurs à la 842, mais il a publié quelques amendements mineurs après sa parution (ex: mises à jour des mesures de simplification en 2020 pour les adoptions de 2021+). Au fil du temps, à mesure que la comptabilité des baux est mise en œuvre et remise en question, les deux conseils pourraient ajuster des détails (ex: alignement sur la comptabilisation des combinaisons de contrats ou des transferts de baux).

Conseils pratiques : Pour les praticiens, les principales leçons continues sont : assurer un recensement précis des contrats (de nombreux oublis sur de petits contrats peuvent s'accumuler), appliquer soigneusement les tests de classification avec des analyses à l'appui, et planifier (ou renégocier) les baux en connaissant les impacts comptables. Par exemple, les entreprises peuvent maintenant débattre de l'acceptabilité d'un loyer légèrement plus élevé sur un bail plus court, puisqu'un bail de 5 ans inscrit une dette au bilan alors qu'un bail de 11 mois pourrait être traité comme un bail de courte durée et rester hors bilan (Source: www.sadaccountant.com). De plus, communiquez judicieusement : les nouvelles notes annexes sous ASC 842 (échanciers, taux d'actualisation, etc.) sont scrutées par les auditeurs et les analystes.

Conclusion

La norme ASC 842 a fondamentalement modifié la comptabilité des baux pour les entreprises américaines. Elle a **mis fin à l'ère des obligations de location simple non déclarées** en exigeant que presque tous les baux figurent au bilan, et elle a différencié les baux en catégories « exploitation » (simple) ou « financement » pour les preneurs. Bien que la pilule de la reconnaissance des passifs ait pu être amère pour certains, le résultat est un reporting financier bien plus transparent. Sous ASC 842, les entreprises déclarent de manière cohérente leurs actifs loués et leur dette, améliorant la comparabilité entre les entreprises et avec leurs pairs sous IFRS (Source: link.springer.com) (Source: link.springer.com).

En pratique, les locations-financement sous ASC 842 imitent les anciens contrats de location-acquisition mais avec des techniques nuancées, et les locations simples *ressemblent* désormais aux anciennes charges d'exploitation mais sont en réalité adossées à des actifs ROU et des dettes de location portant intérêt dans les livres. Les exemples et études de cas présentés ici montrent comment effectuer les tests de classification, calculer le ROU et la dette, et passer les écritures de journal nécessaires (Source: windes.com) (Source: windes.com) (Source: finquery.com). Nous avons également vu que ces règles affectent non seulement la théorie mais aussi les états financiers réels – augmentations notables de la dette locative déclarée, changements dans les profils de profit et modifications stratégiques du comportement en matière de location (Source: www.sec.gov) (Source: link.springer.com).

À l'avenir, la comptabilité des baux restera un domaine d'attention étroite pour les utilisateurs d'états financiers. L'examen d'IFRS 16 par l'IASB indique une vigilance au niveau international, et les praticiens américains guettent tout ajustement du FASB (ex: les subtils amendements apportés par le FASB juste après la publication de la 842). Pour l'instant, l'ASC 842 constitue la directive faisant autorité. Notre analyse – basée sur des extraits du FASB, des commentaires d'experts et des recherches académiques – confirme que l'approche bifurquée de l'ASC 842 est là pour durer, et les entreprises doivent être diligentes pour distinguer les locations simples des locations-financement et comptabiliser chacune en conséquence (Source: finquery.com) (Source: link.springer.com).

Point clé à retenir : L'ASC 842 exige que les preneurs capitalisent pratiquement tous les baux, en distinguant ceux qui sont essentiellement des achats d'actifs financés (locations-financement) de ceux qui sont des locations (locations simples). Cela conduit finalement à une plus grande transparence des obligations locatives sur les états financiers, même si cela introduit une complexité dans l'application. Les entreprises et les analystes doivent reconnaître que les anciens baux simples hors bilan ont disparu, remplacés par des actifs ROU et des passifs, et ajuster leurs indicateurs et modèles en conséquence (Source: link.springer.com) (Source: link.springer.com).

Références

- FASB ASC 842-10 (Leases) (Source: link.springer.com) (Source: link.springer.com)
- Lease Accounting Case Examples (Windes) (Source: windes.com) (Source: windes.com)
- Rachel Reed, *FinQuery* – “Finance Lease Accounting Example” (Source: finquery.com) (Source: finquery.com)
- *Sad Accountant* – Exemple de tableau des flux de trésorerie sous ASC 842 (Source: www.sadaccountant.com) (Source: www.sadaccountant.com)
- 10-Q (Ashford Hospitality Prime) – Adoption de la norme ASC 842 pour les contrats de location (Source: www.sec.gov)
- Comparaison IFRS 16 vs ASC 842 (Leash.co.za) (Source: www.leash.co.za) (Source: www.leash.co.za)
- KPMG, *Comptabilisation des contrats de location : IFRS vs US GAAP (IFRS Institute)* (Source: link.springer.com) (Source: www.leash.co.za)
- *Review of Accounting Studies*, 2025 – Chatterjee et al., données sur la comparabilité entre ASC 842 et IFRS 16 (Source: link.springer.com) (Source: link.springer.com)
- CPA Journal – « Comptabilisation des contrats de location selon la nouvelle norme, Partie 2 » (Source: www.cpajournal.com) (Source: www.cpajournal.com)
- LeaseQuery (FinQuery) – Aperçu des contrats de location simple vs financement sous ASC 842 (Source: finquery.com) (Source: finquery.com)

Étiquettes: asc-842, comptabilite-des-locations, location-simple, location-financement, actif-droit-d-utilisation, dette-de-location, us-gaap, ifrs-16, classification-des-baux, reporting-financier

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. Houseblend ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.