

Fiche 415



Le crédit-bail et les autres techniques de financement apparentées

Mots clés : Crédit-bail, location financière, location financement, lease-back, location-vente, crédit-bail adossé

Sommaire

1. Présentation générale.....	2
2. Avantages procurés par le recours au crédit-bail	2
3. Les intervenants	3
4. Autres opérations de financement apparentées au crédit-bail.....	3
5. Traitements comptables	5
5.1. Dans les comptes sociaux	5
5.2. Pour les comptes consolidés.....	5
5.2.1. La qualification du contrat : location financement ou location simple	5
5.2.2. Comptabilisation des contrats de location simple et financement à l'appui du contrat de Crédit-bail adossé.....	7

[Retour sommaire général](#)

1. Présentation générale

Le crédit-bail est un contrat de location d'un bien pour une durée déterminée et irrévocable, souscrit entre une entreprise (crédit-preneur) et une banque ou un établissement spécialisé (crédit bailleur), assorti d'une promesse unilatérale de vente (option d'achat) à son échéance. En effet, à l'issue de la période de location, le crédit-preneur peut opter pour l'acquisition du bien loué. Il peut également renouveler le crédit-bail ou restituer le bien au crédit bailleur (dans ce cas le contrat de crédit-bail prend fin).

Deux types principaux de crédit-bail peuvent être distingués :

- **Le crédit-bail immobilier** concerne la location par un établissement financier de biens immobiliers à usage professionnel à une entreprise, qui peut devenir à terme propriétaire de tout ou partie de ces biens loués, et au plus tard à l'expiration du bail. Liée à la durée d'amortissement de l'actif loué, la durée du contrat de crédit-bail immobilier s'étale généralement entre 10 et 20 ans.
- **Le crédit-bail mobilier** concerne la location de biens d'équipement, de matériels et d'outillage. L'entreprise concernée choisit généralement son matériel auprès d'un fournisseur. Elle s'adresse ensuite à une société de crédit-bail qui achète au fournisseur le bien en lieu et place de l'entreprise et le loue à cette dernière sur une période déterminée. Au terme de cette période, l'entreprise a la faculté de renoncer à la location, de renouveler le contrat, ou d'acquérir le matériel à un prix qui tient compte des versements effectués durant la location.

Il est à noter que l'art [L. 313-7 du Code monétaire et financier](#), qui définit les opérations de crédit-bail, précise que le crédit-bail peut également concerner « les opérations de location de fonds de commerce, d'établissement artisanal ou de l'un de leurs éléments incorporels ».

2. Avantages procurés par le recours au crédit-bail

Du point de vue du « prêteur » (établissement de crédit et sociétés de crédit-bail), l'intérêt du crédit-bail réside essentiellement dans le droit de propriété dont il jouit sur le bien financé jusqu'à la levée effective de l'option d'achat. C'est ce qui explique en grande partie le succès du produit auprès d'entreprises qui accèdent difficilement aux financements traditionnels : c'est parce qu'il conserve la propriété du matériel ou de l'immeuble que l'établissement de crédit-bail est en mesure d'accorder plus facilement un financement.

Pour les entreprises, les avantages sont multiples. Le crédit-bail permet :

- un financement total d'un investissement alors que le crédit bancaire peut nécessiter un apport initial,
- un financement des PME parfois écartées du crédit bancaire parce qu'elles ne peuvent pas présenter de garanties suffisantes,
- un traitement rapide des demandes : la société de crédit-bail étant spécialisée dans le financement des équipements ou d'immeubles professionnels, les réponses aux demandes de financement sont données rapidement,
- d'investir en préservant la trésorerie et sans augmenter l'endettement financier,

- un transfert du risque à long terme à un tiers (à un investisseur immobilier notamment dont c'est le métier),
- de disposer en permanence d'un matériel performant ; pour cette raison, le crédit-bail est très utilisé pour le financement du matériel informatique,
- une grande souplesse dans la mise au point du contrat : grâce à des barèmes personnalisés, le crédit-bail mobilier permet d'adapter au mieux le financement aux caractéristiques de l'activité de chaque entreprise (cycle de vie économique du matériel, mode d'utilisation, rendement espéré)
- d'optimiser la fiscalité. En effet, la durée du contrat de crédit-bail correspond à la durée de vie économique du bien, soit en moyenne 3 à 7 ans pour les équipements et 12 à 15 ans pour les immeubles. Ces périodes, pendant lesquelles les entreprises déduisent fiscalement l'intégralité des loyers sont généralement bien inférieures à celles de l'amortissement fiscal du bien lorsque l'entreprise en est propriétaire. L'entreprise recourant au crédit-bail peut donc augmenter ses charges fiscales et réduire plus rapidement son imposition globale. Pour aller encore plus loin dans cette optimisation fiscale, les entreprises ont la possibilité de majorer le ou les premiers loyers ou bien d'opter pour des loyers dégressifs, afin d'augmenter les charges déductibles en début de contrat.

3. Les intervenants

Le crédit-bail, bien que juridiquement qualifié de contrat de location avec option d'achat, a en réalité un caractère éminemment financier parce qu'il constitue un mode de financement des investissements à moyen ou long terme. Il est assimilé à une opération de crédit et ne peut être effectué, selon [l'article L. 515-2 du Code monétaire et financier](#), « à titre habituel que par des entreprises commerciales agréées en qualité d'établissement de crédit ».

En 2016, l'Association française des sociétés financières (ASF) dénombre 49 établissements de crédit-bail mobilier à titre principal, 40 établissements de crédit-bail immobilier et 6 SOFERGIE (sociétés pour le financement de l'énergie¹), soit 95 sociétés au total.

Ces établissements sont principalement des filiales de banques (de façon presque égale selon qu'il s'agit de crédit-bail mobilier ou immobilier) ainsi que, dans une moindre mesure, des constructeurs (automobiles, matériels informatiques et autres matériels d'équipement) dans le secteur du crédit-bail mobilier.

4. Autres opérations de financement apparentées au crédit-bail

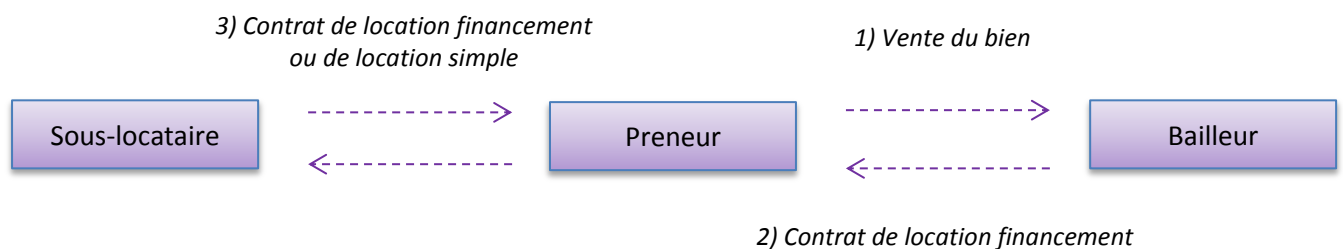
- **La location financière (ou LLD – Location Longue Durée)** est une opération de location **sans option d'achat**. L'entreprise ne dispose pas de la faculté d'acquérir le bien loué après une période d'utilisation donnée. C'est l'absence d'option d'achat qui différencie la location financière du crédit-bail. Le contrat de location financière est un contrat de location qui porte sur une période irrévocable. Enfin, la location financière n'est pas soumise à la réglementation bancaire. Il s'agit d'une solution souple et idéale pour des biens à renouvellement fréquent.

¹ Ces sociétés ont pour objet le financement d'installations ou de matériels destinés à économiser l'énergie, le financement d'ouvrages et d'équipements utilisés par les collectivités territoriales ou liés à la protection de l'environnement. Elles bénéficient d'un régime fiscal particulier.

- **La location-vente** combine deux techniques contractuelles : la location et la vente. D'une part, le bailleur s'engage à procurer au preneur la jouissance immédiate du bien, et, d'autre part, à lui vendre le bien loué au terme du contrat. Le locataire prend l'engagement ferme d'acheter ce bien. Contrairement au crédit-bail, la location-vente se caractérise par l'existence d'une promesse de vente et d'une obligation d'achat du locataire.
- **Le lease-back ou cession de bail** qui se pratique pour des matériels et des immeubles. C'est un mode de financement par lequel une entreprise propriétaire d'un bien d'équipement ou d'un immeuble professionnel vend ce bien à une société de crédit-bail qui le lui reloue ensuite immédiatement dans le cadre d'un contrat de crédit-bail. Au terme de ce contrat, l'entreprise peut en redevenir propriétaire en levant l'option d'achat stipulée à son profit. L'objectif recherché réside généralement dans la réduction de l'endettement au bilan et dans le dégagement de liquidités pour financer de nouveaux investissements ou reconstituer la trésorerie. L'impact fiscal (droit de mutation, impôt sur les plus-values) et comptable (plus-values ou moins-values) est toutefois à prendre en considération.
- **Le crédit-bail adossé** (plus répandu que le lease-back) ou crédit-bail fournisseur est une opération permettant à une entreprise productrice d'un bien, de le vendre à une société de leasing ou un établissement de crédit pour le reprendre immédiatement en location. L'entreprise devenue preneur va, par la suite, sous-louer le matériel à ses clients utilisateurs dans des conditions qui sont souvent identiques à celles du contrat de crédit-bail dont elle est bénéficiaire. Les fournisseurs recourent à cette solution pour économiser leurs fonds propres ou faire face à des parcs locatifs restreints.

Cette transaction s'apparente largement à une opération de location financement classique, à l'exception du fait que la société locataire était auparavant propriétaire du bien.

En principe, tous les actifs mobiliers et immobiliers peuvent faire l'objet d'une opération de cession bail.



Vocabulaire :

Le « preneur » qui apparaît au centre du schéma précédent peut être à la fois preneur (relation 1 et 2) et bailleur (relation 3), le sous-locataire apparaît alors comme étant le preneur.

- ⇒ Aucun texte législatif ne régit le crédit-bail adossé. Les dispositions sont définies contractuellement entre le preneur et le bailleur, puis entre le preneur et le sous-locataire.

5. Traitements comptables

5.1. Dans les comptes sociaux

Tant que l'option d'achat du bien en crédit-bail n'a pas été exercée, l'entreprise n'est pas juridiquement propriétaire du bien. Il ne figure donc pas à l'actif du bilan et son financement n'apparaît pas dans les dettes au passif du bilan. Les loyers (les redevances de crédit-bail) sont enregistrés dans la rubrique des autres charges externes au compte 6122 « redevances de crédit-bail mobilier » ou 6125 « redevances de crédit-bail immobilier ».

- Les sociétés commerciales qui recourent à des opérations de crédit-bail, et qui ne bénéficient pas du régime de présentation simplifiée, doivent indiquer en annexe, selon [l'art R.313-14 du Code monétaire et financier](#) :

- la valeur des biens au moment de la signature du contrat,
- le montant des redevances afférentes à l'exercice ainsi que le montant cumulé des redevances des exercices précédents,
- les dotations aux amortissements qui auraient été enregistrées pour ces biens au titre de l'exercice clos s'ils avaient été acquis par l'entreprise ainsi que le montant cumulé des amortissements qui auraient été effectués au titre des exercices précédents,
- l'évaluation, à la date de clôture, du bilan des redevances restant à payer et du prix d'achat résiduel de ces biens stipulé aux contrats.

- Les autres personnes morales et physiques qui ont la qualité de commerçants doivent, en distinguant les opérations de crédit-bail mobilier de celles de crédit-bail immobilier :

- faire apparaître séparément, dans leur compte de résultat, les loyers correspondant à l'exécution des contrats de crédit-bail,
- évaluer dans l'annexe et à la date de clôture du bilan le montant total des redevances leur restant à supporter.

5.2. Pour les comptes consolidés

5.2.1. La qualification du contrat : location financement ou location simple

Quel que soit le référentiel de consolidation (normes françaises ou IFRS²), le contrat de location-financement est un contrat qui a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété, que la propriété soit ou non transférée à la fin du contrat.

Le classement d'un contrat en location-financement ou en location simple dépend de la réalité économique de la transaction (substance) plutôt que de la forme juridique du contrat.

² Les normes IFRS sont obligatoires pour la consolidation des comptes des sociétés cotées sur un marché réglementé et adaptables sur option pour les autres sociétés.

EN NORMES IFRS

Le transfert de risques et avantages liés à la propriété peut être appréhendé par une série de principes listée par la norme IAS 17³:

- le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la période de location ;
- le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date de la levée d'option, pour que, dès la conclusion du contrat de location, il soit raisonnablement certain que l'option sera levée ;
- la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété de l'actif ;
- à la date de conclusion du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ;
- les actifs loués sont de nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans que des modifications majeures ne leur soient apportées.

À défaut, tous les contrats de location qui ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété au preneur, sont des contrats de location simple (IAS 17.4).

EN NORMES FRANÇAISES

L'avis n°29 de l'Ordre des Experts Comptables définit la **location financement** comme un contrat ayant pour effet de transférer au preneur l'essentiel des avantages et risques inhérents à la propriété, que la propriété soit ou non finalement transférée.

Ce texte mentionne les quatre situations pouvant caractériser un contrat de location financement :

- le contrat prévoit le transfert obligatoire de propriété au preneur au terme de la durée du bail ;
- le contrat prévoit le transfert de propriété au terme de la durée du bail sur option et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail ;
- la durée du bail recouvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur ;
- la valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la juste valeur du bien loué à la date de conclusion du bail.

Les contrats qui ne répondent pas à la définition des contrats de location financement constituent des contrats de location simple et doivent être comptabilisés comme une location.

³ Pour plus de détail sur la norme IAS 17 : <http://www.focusifrs.com/content/view/full/4177>

5.2.2. Comptabilisation des contrats de location simple et financement à l'appui du contrat de Crédit-bail adossé

NORMES IFRS

- Opération de cession (relation 1 cf. schéma paragraphe 4)

La comptabilisation de la cession initiale du bien du preneur au bailleur débouchera sur la constatation d'un produit de cession des éléments d'actif pour le preneur.

En IFRS, la norme IAS 17⁴ précise que tout ce qui excède les produits de cession par rapport à la valeur comptable ne doit pas être immédiatement comptabilisé en résultat par le vendeur-preneur, mais doit être différé et amorti sur la durée du contrat.

- Contrat de location financement (relation 2 entre le bailleur et le preneur et éventuellement relation 3 entre le preneur et le sous-locataire)

L'interprétation de l'IFRIC⁵ de juin 2005 nous précise que l'intermédiaire (preneur) qui loue via un contrat de location financement un bien qu'il sous-loue ensuite à un utilisateur final doit appliquer les dispositions de la norme IAS 17 à la fois en tant que preneur et en tant que bailleur.

En conséquence, la comptabilisation s'établira comme suit :

- + Les biens pris en location financement devront donner lieu à la comptabilisation d'un actif et d'une dette financière pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location (IAS 17.36),
- + le paiement à recevoir au titre de la location sera ventilé entre remboursement du principal de la dette et produits financiers (IAS 17.37).

Location financement	
Bailleur	Bien mis en location : à l'actif en créance et au passif en dette financière Loyers : produits financiers
Preneur	Bien mis en location : à l'actif en créance et au passif en dette financière Loyers : produits financiers (sous-locataire) et charges financières (bailleur)
Sous-locataire	Bien mis en location : à l'actif en immobilisation et au passif en dette financière Loyers : charges financières

⁴ La norme IAS 17 ne prévoit pas que ce type d'opération puisse générer une perte, si tel était le cas, le Lefebvre IFRS 2012 recommande d'appliquer le même principe que pour le produit de cession

⁵ L'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) élabore des interprétations des normes comptables internationales IFRS pour assurer une application homogène de ces normes, y apporter des précisions et trouver des solutions pratiques.

- Contrat de location simple (relation 3 entre le preneur et le sous locataire)

Les actifs faisant l'objet de contrat de location simple doivent être présentés au bilan du bailleur (= preneur dans la relation 3) selon la nature de l'actif (IAS 17.49).

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple doivent être comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat (à moins qu'une autre base ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation finale de l'actif loué).

Location simple	
Bailleur	Non concerné
Preneur	Bien mis en location : à l'actif en immobilisation et au passif en dette financière Loyers : produits opérationnels
Sous-locataire	Loyers : charges opérationnelles

NORMES FRANÇAISES

- Opération de cession (relation 1)

En normes Françaises, la méthode préférentielle stipule que lorsque la cession est suivie d'un contrat de location financement, il convient d'annuler la vente et le résultat de cession, la plus-value réalisée à l'occasion de la cession étant annulée. Aucune cession n'est réputée avoir eu lieu (avis OEC n°29).

En revanche, si le groupe n'applique pas la méthode préférentielle, la plus-value réalisée lors de la vente est enregistrée au passif [produits différés] et elle est reprise dans les résultats ultérieurs au prorata des loyers (Règl. 99-02).

- Location financement (relation 2 entre le bailleur et le preneur et éventuellement relation 3 entre le preneur et le sous-locataire)

En normes Françaises, il existe deux possibilités d'enregistrement des contrats de location financement :

- Le bien est considéré comme ayant été acheté à crédit par le preneur (méthode préférentielle, règlement 99-02)
 - ✚ Enregistrement du bien à l'actif de son bilan (en immobilisations corporelles ou incorporelles) pour :
 - la juste valeur du bien loué à la date de conclusion du contrat ou ;
 - (si elle est plus faible) à la valeur actualisée des paiements minimaux à effectuer par le preneur ;
 - ✚ Comptabilisation de l'emprunt correspondant au passif de son bilan.

- Le bien est considéré comme reçu en location par le preneur (application des règles du code de commerce et du PCG)
 - ✚ Les loyers versés sont enregistrés en charge au compte de résultat du preneur ;
 - ✚ Le bien n'apparaît pas au bilan du preneur tant que celui-ci n'a pas levé son option d'achat.

	Méthode préférentielle	Méthode non préférentielle
Bailleur	Bien mis en location : à l'actif en créance et au passif en dette financière Loyers : produits financiers	Bien mis en location : à l'actif en immobilisation (tant que l'option n'est pas levée) et au passif en dette financière Loyers : produits financiers
Preneur	Bien mis en location : à l'actif en créance et au passif en dette financière Loyers : produits financiers (sous-locataire) et charges financières (bailleur)	Loyers : produits opérationnels ou financiers (sous-locataire) et charges opérationnelles (bailleur)
Sous-locataire	Bien mis en location : à l'actif en immobilisation et au passif en dette financière Loyers : charges financières	Loyers : charges opérationnelles

- Location simple (relation 3 entre le preneur et le sous locataire)

Le bien loué selon la procédure de location simple est détenu par le preneur selon un contrat de location financement. L'enregistrement du bien à l'actif de celui-ci suit donc les règles présentées ci-dessus.

Le preneur comptabilise des produits et des charges.

	Méthode préférentielle	Méthode non préférentielle
Bailleur	Non concerné	Non concerné
Preneur	Loyers : produits financiers ou opérationnels (sous-locataire) et charges financières (bailleur)	Loyers : produits opérationnels (sous-locataire) et charges opérationnelles (bailleur)
Sous-locataire	Loyers : charges opérationnelles	Loyers : charges opérationnelles

Références

Textes réglementaires :

- Code monétaire et financier : articles [L. 313-7 à 313-11](#), [L. 515-2](#), [L. 515-3](#), [L. 571.13](#), [R. 313-14](#)
- Lamy, Droit du financement 2016
- Vernimmen, Finance d'entreprise 2016
- Francis Lefebvre, Mémento comptable 2016, Comptes consolidés 2011 et IFRS 2012
- [Association française des sociétés financières](#)