



Cours n°5

Opérations de location financement
Opérations de recherche et développement

Section 3

Opérations de location financement

Les opérations de location financement

1. Comptabilisation chez le preneur

- Les redevances ou loyers doivent être enregistrés au débit du compte
 - 612 Redevances de crédit-bail
 - 6122 Redevances de crédit-bail mobilier
 - 6125 Redevances de crédit-bail immobilier
- Lorsque l'utilisateur devient propriétaire en levant l'option d'achat
 - Inscrire l'immobilisation à l'actif pour un montant établi conformément aux règles applicables en matière de détermination de la valeur d'origine.

2. Information des tiers

- Annexe simplifiée

- Indiquer les loyers du compte de résultat correspondant en distinguant
 - Crédit-bail mobilier
 - Crédit-bail immobilier
- Evaluer le montant total des redevances restant à payer en distinguant
 - Crédit-bail mobilier
 - Crédit-bail immobilier

- Annexe normale

Indiquer par poste de bilan concerné:

- La valeur des biens pris en crédit-bail
- Le montant des redevances afférentes à l'exercice ainsi que le montant cumulé des redevances des exercices précédents
- Dotations aux amortissements qui auraient été enregistrées pour ces biens au titre de l'exercice clos ainsi que le montant cumulé des amortissements précédents
- Evaluation du montant total des redevances dues ainsi que le prix d'achat résiduel, ventilé par échéance (moins d'un an, de un à cinq ans au plus et plus de cinq ans)

Information en matière de crédit-bail

| Postes du bilan | Valeur d'origine | Redevances versées | | Dotations aux amortissements | |
|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------|
| | | Exercice | Cumul antérieur | | |
| Poste du bilan | | | | | |
| | | | | | |
| Postes du bilan | Redevances à verser | | | | |
| | Jusqu'à 1 an | De 1 à 5 ans | À plus de 5 ans | Total | Prix d'achat résiduel |
| Poste du bilan | | | | | |

3. Conséquence comptable du traitement fiscal des crédits-bails

Au moment de l'acquisition à la valeur résiduelle d'un bien immobilier pris en crédit-bail, l'administration fiscale exige le paiement d'un impôt sur la plus-value sur une base calculée comme suit :

Si Prix d'acquisition < Valeur nette théorique, alors, l'entité doit réintégrer au moment de l'acquisition un montant calculé comme suit :

Valeur nette théorique du bien – Prix d'acquisition

Sur le plan comptable, une recommandation du CNC envisage la constitution d'une provision pour impôt calculée sur la valeur excédentaire des loyers déduits. Cette provision est reprise au moment de l'acquisition du bien :

| | Date | | |
|------|------|---|----------|
| 6875 | | Dotation aux provisions exceptionnelles | x xxx.xx |
| 155 | | Provision pour impôt | x xxx.xx |
| | | <i>Provision pour impôt</i> | |

- Exemple de location-vente immobilière
- La société DCG a conclu un contrat de crédit-bail portant sur un ensemble immobilier le 01/01/N. Voici les caractéristiques du contrat :
- montant des redevances annuelles = 360 000 € (de fin de période = à terme échu), pas de dépôt de garantie.
- durée du contrat = 15 ans
- frais et valeurs d'origine :
 - frais d'acquisition : 100 000 €
 - terrain : 500 000 €
 - construction : 2 000 000 € (fiscalement la durée d'usage est de 25 ans)
- prix de levée d'option : 300 000 €
- Lors de la levée d'option, l'entreprise pensait conserver l'ensemble immobilier pendant 10 ans.
- L'ensemble immobilier est finalement cédé 3 000 000 € (700 000 € pour le terrain) à la fin de l'année N+17.
- Information complémentaire : Coût global = $\text{Redevances} \times [1 - (1 + i)^{-n}] / i + \text{prix de l'option} \times (1 + i)^{-n}$
- **Questions :**
- **5) Présentez l'écriture de levée d'option au terme du contrat.**
- **6) Expliquez le traitement fiscal de la levée d'option et son but.**
- **7) Justifiez la nécessité de constater des amortissements dérogatoires.**
- **8) Présentez l'écriture de cession de l'ensemble immobilier. Quel est le résultat comptable ?**
- **9) Calculez le résultat de cession fiscal et indiquez les éventuels retraitements.**
- **10) Précisez le traitement fiscal du résultat de cession dans les hypothèses fiscales (IS puis BIC).**

A la date d'acquisition, le bien est comptabilisé à la valeur résiduelle, au prorata des valeur nettes calculées en fin de contrat entre valeur du terrain et valeur de l'immeuble.

L'immeuble continuera à être amorti par la suite sur sa durée restant. L'amortissement fiscal étant calculé à partir de la valeur nette théorique à la date de l'acquisition la différence éventuelle sera comptabilisée en amortissement dérogatoire.

- Opérations de cession-bail

Les plus ou moins values dégagées lors de la cession sont d'abord comptabilisées dans le compte de résultat. Une information est fournie en Annexe.

Selon l'Ordre des Experts-comptables, la plus value est constatée définitivement lors de la cession, sauf dans le cas d'un contrat de location financement pour lequel la plus-value est étalée sur la durée du contrat. La plus value est inscrite dans un compte 487 produits constatés d'avance, écriture qui sera reprise ensuite chaque année par un 7788 produit exceptionnel divers:

| | Date | | |
|------|------|--|----------|
| 775 | | Produits des cessions d'éléments d'actif | x xxx.xx |
| 487 | | Produits constatés d'avance | x xxx.xx |
| | | <i>Reprise de la plus-value</i> | |
| 487 | | Produits constatés d'avance | x xxx.xx |
| 7788 | | Produits exceptionnels divers | x xxx.xx |
| | | <i>Etalement de la plus-value</i> | |

Section 4

Opérations de recherche développement

1. Catégories de travaux de recherche et de développement

- Phase de Recherche

- Recherche fondamentale

La recherche fondamentale est avant tout théorique et sert soit à satisfaire une curiosité, soit à apporter une contribution théorique à un problème.

- Recherche appliquée

La recherche appliquée part de connaissances existantes pour les étendre et les utiliser à la résolution d'un problème concret particulier.

- Phase de développement

Cette phase consiste à mettre en œuvre des connaissances existantes, en vue de la production de nouveaux biens ou de l'amélioration substantielle de biens existants

2. Comptabilisation des frais de recherche et de développement

- En règle générale, l'entité enregistre dans ses charges ses frais de recherche et de développement
- Les frais entrant dans le coût de production des commandes passées par les tiers (opérations avec contrepartie spécifique) sont normalement inscrits aux comptes de charges concernés.
- Seuls certains coûts de développement **de l'exercice en cours** peuvent être comptabilisés à l'actif

3. Conditions de comptabilisation à l'actif et évaluation des coûts de développement

- Les coûts de développement peuvent être comptabilisés à l'actif s'ils se rapportent à :
 - Des projets nettement individualisés
 - Ayant de sérieuses chances de réussite technique et de rentabilité commerciale
- Cela implique :
 - La faisabilité technique
 - L'intention d'achever
 - La capacité à utiliser ou à vendre
 - La probabilité d'avantages économiques futurs
 - La disponibilité de ressources
 - La capacité à évaluer de façon fiable les dépenses attribuables à l'immobilisation.

- La comptabilisation des coûts de développement à l'actif est considérée comme méthode préférentielle.
- Elle s'effectue en débitant le compte 203 Frais de recherche et de développement, et en créditant le compte 721, Production immobilisée-immobilisations incorporelles. Cette livraison à soi-même n'est pas assujetti à la TVA car il ne s'agit pas d'une livraison de biens.

4. Amortissement des frais de recherche et de développement

- Les frais de développement immobilisés doivent en principe être amortis sur une durée maximum de 5 ans.
- A titre exceptionnel, une durée plus longue est possible sans excéder la durée d'utilisation des actifs auxquels ils se rapportent. Une justification doit être portée dans l'annexe.
- Tant qu'il existe des frais de recherche non amortis, l'entité ne peut pas procéder à des distributions de dividendes.