

3 Covid-19 : comment traduire dans les comptes 2020 les négociations entre locataires et bailleurs ?

Sont présentées ci-après les problématiques de renégociation de loyers issues :

- de la foire aux questions du 5 juin 2020 de la CNCC et du CSOEC (5^e édition) ;
- des recommandations du Collège de l'ANC du 18 mai 2020 ;
- et complétées de nos avis.

Collège de l'ANC du 18-5-2020 « Recommandations et observations relatives à la prise en compte des conséquences de l'événement Covid-19 dans les comptes et situations établis à compter du 1^{er} janvier 2020 » (www.anc.gouv.fr) ;
« Questions/Réponses relatives aux conséquences de la crise sanitaire et économique liée à l'épidémie de Covid-19 » de la CNCC et du CSOEC, 5^e édition du 5-6-2020 (www.cncc.fr ; www.experts-comptables.fr)



L'ESSENTIEL

- En réponse à la crise sanitaire et économique liée à l'épidémie de Covid-19, certains bailleurs ont accordé (ou vont accorder) des avantages exceptionnels aux entreprises locataires. Ces avantages peuvent prendre diverses formes :
 - remboursement de loyers déjà payés ;
 - annulation de loyers passés non encore payés par émission d'un avoir ;
 - diminution temporaire des loyers futurs ;
 - décalages/reports de paiement des loyers.
- Après avoir rappelé le choix méthodes qui existe en pratique pour comptabiliser les loyers (inégaux dans le temps) chez les bailleurs et les preneurs, cet article indique le traitement proposé par les autorités compétentes pour comptabiliser les avantages accordés par les bailleurs dans le contexte de crise.

- La comptabilisation de ces avantages dépend de l'analyse des nouvelles conditions octroyées au preneur. Trois cas ont été identifiés par la CNCC et le CSOEC :
 - le report d'échéance : celui-ci n'a pas d'effet sur le résultat ;
 - l'abandon de loyer (sans autre négociation/modification de contrat) : celui-ci a obligatoirement un effet sur le résultat. L'ANC recommande un classement de l'impact en résultat courant, sans l'imposer si tel n'est pas la pratique de l'entreprise et qu'elle ne souhaite pas en changer ;
 - la réduction de loyer accompagnée de la négociation/modification du contrat : c'est la méthode retenue pour comptabiliser les loyers qui s'applique. Tel est le cas de la négociation d'un nouvel avenant prévoyant une augmentation des loyers futurs, ou encore un allongement de la durée non résiliable du bail.

Pour rappel, comment bailleurs et locataires comptabilisent-ils habituellement les loyers ?

Le PCG et l'ANC (ou anciennement le CNC) n'apportent aucune précision sur la méthode de comptabilisation, dans les comptes annuels des bailleurs et des preneurs, des avantages accordés dans le cadre de ces contrats. Les recommandations et observations de l'ANC du 18 mai 2020 n'apportent pas plus d'éléments sur comment traduire comptablement ces pratiques habituelles. Le CSOEC a, quant à lui, pris position en 1995 dans son avis n° 29 sur le traitement comptable des contrats de location ayant des échéances de loyers inégales dans le temps. Cet avis (§ 7) dispose en effet : « Lorsque les loyers stipulés au contrat sont inégaux de période en période, sans qu'une raison technique ou économique puisse justifier une telle variation, il y a lieu de répartir les produits de loyer de manière à rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien de période en période. La méthode linéaire est retenue en l'absence d'une autre méthode plus pertinente. » Cette position constitue une source doctrinale dont l'application ne saurait être rendue obligatoire, mais est appliquée en pratique par un grand nombre de bailleurs et par certains preneurs. Ainsi, selon les FAQ de la CNCC et du CSOEC (Communiqué précité, II. Question 9.1), en présence de loyers contractuels inégaux dans le temps, **les preneurs** ont le choix entre deux méthodes comptables (à appliquer selon le principe de permanence des méthodes) :

- soit comptabiliser les loyers en charges selon les échéances contractuelles ;
- soit appliquer l'avis n° 29 du CSOEC précité, conduisant à répartir, en général de manière linéaire, la charge des loyers sur la durée du contrat.

En pratique, ce choix est notamment disponible pour comptabiliser les franchises de loyers accordées par les bailleurs dans le cadre de la conclusion d'un contrat de location.

Les bailleurs, à l'instar des preneurs, ont également le choix entre deux méthodes comptables pour comptabiliser les loyers inégaux dans le temps, à appliquer selon le principe de permanence des méthodes (Communiqué précité, II. Question 9.2) :

- soit comptabiliser les loyers en produits selon les échéances contractuelles ;
- soit appliquer la position de l'avis n° 29 de l'OEC, conduisant à répartir, en général de manière linéaire, le produit des loyers sur la durée du contrat (sous réserve que ce produit soit juridiquement acquis).

Les avantages accordés par les bailleurs aux preneurs se traduisent-ils tous par un impact sur le compte de résultat ?

Non. Par exemple, lorsqu'il s'agit d'un échelonnement des loyers non payés, sans renonciation au loyer, il n'y a pas d'impact en compte de résultat (voir ci-après l'impact d'un report de paiement).

Quand y a-t-il « simple » report de paiement d'une créance/dette ?

En pratique, un report de paiement :

- suppose qu'il n'y ait pas renonciation au loyer ;
- n'entraîne pas la négociation d'un nouvel échéancier matérialisant un nouvel avantage pour le bailleur.

Exemple

Une entreprise clôture en juin 2020. Elle est locataire d'un local dans lequel elle entpose du matériel. Son bailleur lui propose de reporter les échéances de mars à juin sur les échéances de juillet à octobre.

Quelles sont les conséquences d'un report de paiement d'une créance/dette ?

Un report de paiement d'une créance/dette comptabilisée ne va avoir qu'un effet en trésorerie dans

les comptes en 2020 et reste sans conséquence sur le résultat (Recommandations ANC précitées, Questions J5 et K1, et Communiqué CNCC/CSOEC précité, II. Questions 9.1 et 9.2, 3^e cas).

En pratique, un tel report n'entraîne pas la négociation d'un nouvel échéancier contractualisé.

Exemple

Suite de l'exemple.

À la clôture de juin 2020 :

– **Chez le preneur :**

- la dette correspondant aux loyers de mars à juin est comptabilisée dans les comptes au passif et le loyer inscrit en charge ;
- une information sur le délai obtenu pourra être utile, en fonction de la significativité de l'information.

Il n'est pas possible de ne pas constater les loyers de mars à juin, quelle que soit la méthode retenue par l'entreprise pour comptabiliser les loyers inégaux dans le temps (voir ci-avant notre rappel).

Postclôture, l'entreprise soldera la dette en versant un double loyer sur ses échéances de juillet à octobre.

– **Chez le bailleur,** il en est de même :

- la créance correspondant aux loyers de mars à juin est comptabilisée dans les comptes à l'actif et le loyer inscrit en produit ;
- une information pourra être utile sur les délais accordés dans le contexte de la crise du Covid-19.

À noter

Compte tenu des mesures de report de paiement, certaines créances peuvent présenter des retards de paiement qui dans le contexte actuel, comme le rappelle l'ANC (Recommandations précitées, Question G1), ne doivent pas à eux seuls caractériser la nature douteuse d'une créance. Les résultats obtenus au moyen de systèmes automatiques d'alerte et de déclassement fondés sur des critères de retard de paiement doivent donc être appréciés avec soin et, le cas échéant, ajustés afin de ne pas relancer inutilement des clients à qui un délai a été accordé et d'éviter ainsi un classement automatique en créances douteuses.

Quand y a-t-il abandon de loyer « pur et simple » ?

La CNCC et le CSOEC (Communiqué CNCC/CSOEC précité, II. Question 9.1) ont précisé ce qu'il fallait comprendre par l'abandon de loyer consenti par le bailleur dans le contexte actuel. Il consiste :

– en une réduction ou annulation immédiate des loyers consentie dans le contexte particulier et ex-

ceptionnel de la crise sanitaire et économique liée à l'épidémie de Covid-19, en guise de soutien du bailleur au preneur ;

– sans entraîner par ailleurs d'autres renégociations/modifications des termes du contrat de location (avantages s'apparentant à un « abandon de créances » ou une « renonciation à loyer ») ;

– sans autre contrepartie pour le bailleur que la poursuite du bail.

À noter

À notre avis En cas d'abandon de loyer, l'absence de contrepartie pour le bailleur autre que la poursuite du bail avec le maintien du locataire actuel ne doit être qu'une présomption réfutable.

En cas d'identification d'une contrepartie pour le bailleur à l'abandon qu'il consent, voir ci-après le traitement des avenants avec contrepartie.

Quelles sont les conséquences d'un abandon de loyer dans ces conditions ?

Comptabilisation

Un abandon des loyers aura pour conséquence un effet en trésorerie et un effet en résultat.

Selon la CNCC et le CSOEC, le montant des loyers abandonnés sans contrepartie est comptabilisé (Communiqué CNCC/CSOEC précité, II. Questions 9.1 et 9.2) :

– en compte de résultat (en produit pour le preneur et en charge pour le bailleur) ;

– au titre de la période concernée, quelle que soit la méthode comptable retenue par l'entreprise pour comptabiliser les loyers inégaux dans le temps (voir ci-avant notre rappel).

Fiscalement, l'article 3 de la loi 2020-473 du 25 avril 2020 vient assouplir temporairement les conditions de déduction des abandons de créances en prévoyant que les abandons de loyers et accessoires consentis à une entreprise non liée entre le 15 avril et le 31 décembre 2020 sont déductibles en intégralité du résultat imposable sans que le bailleur n'ait à établir l'existence d'un intérêt commercial à réaliser l'opération.

Les entreprises locataires auxquelles de tels abandons sont accordés bénéficient à due concurrence d'une majoration de la limite de 1 M€ prévue pour le report en avant des déficits (voir MC 52590).

Classement

Le mode de comptabilisation de l'abandon dépend de la date à laquelle il est émis par rapport au processus de facturation (émission a posteriori ou en même temps que la facturation des loyers).

Lorsque des loyers sont abandonnés alors que la facture est déjà émise :

– **Chez le preneur**, la charge de loyer est déjà comptabilisée quand l'abandon est accordé. L'abandon est donc comptabilisé au crédit du compte 619 en tant que « Rabais, remise, ristourne » (Recommandations ANC précitées, Question K2).

– **Chez le bailleur**, le produit de loyer est déjà comptabilisé quand l'abandon est accordé. L'abandon est donc comptabilisé au débit du compte 709 en tant que « Rabais, remise, ristourne » (Recommandations ANC précitées, Question J5 et Communiqué CNCC/CSOEC précité, II. Question 9.2).

Lorsque la facture est émise directement avec la réduction (Recommandations ANC précitées, Questions J5, J6, K2 et K3) :

– **chez le preneur**, le montant net est enregistré dans le compte de charge de loyers ;

– **chez le bailleur**, le montant net est enregistré dans le compte de charge de loyers.

Lorsque le loyer n'a pas été facturé, il ne fait l'objet d'aucun enregistrement comptable, chez le preneur comme chez le bailleur (Recommandations ANC précitées, Questions J5 et K2).

Dans ce cas, à notre avis, le traitement comptable recommandé n'est possible que si l'abandon est acté dans un avenant ou un nouvel échéancier.

À noter L'ANC recommande un classement en résultat d'exploitation. Cependant, elle précise (recommandations ANC précitées, Question J5) qu'en cas d'une pratique comptable antérieure consistant notamment à présenter les réductions de loyers en résultat exceptionnel, la société peut choisir :

– soit de continuer sa pratique ;

– soit d'adopter la recommandation de l'ANC. Pour une société qui déciderait de suivre l'avis de l'ANC, c'est-à-dire de changer d'une présentation en résultat exceptionnel à une présentation en résultat d'exploitation, il s'agirait alors d'un changement de méthode (donc soumis à la permanence des méthodes pour les exercices suivants).

Quand y a-t-il renégociation avec le bailleur ?

Il y a renégociation avec le bailleur en cas d'identification de nouveaux avantages pour ce dernier, autre que la poursuite du bail.

Exemple

Constituent des cas de renégociation/modifications des termes du contrat de location, les renoncements de loyer durant une certaine période accompagnés de l'un des avenants suivants :

– augmentation des loyers dus au titre d'échéances futures ;

– allongement de la durée non résiliable du contrat de location (par exemple, par l'introduction d'une clause de pénalités de résiliation anticipée du contrat ou une amélioration de la garantie avec une garantie bancaire).

Si la renonciation au loyer est sans contrepartie pour le bailleur (autre que la poursuite du bail), son traitement est prévu ci-avant (abandon de loyer « pur et simple »). Dans le cas inverse, voir ci-après.

Quelles sont les conséquences d'une renégociation avec le bailleur ?

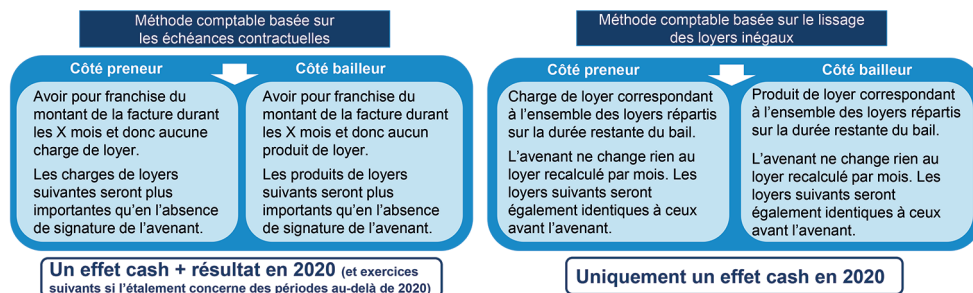
En cas de nouvelle contrepartie pour le bailleur, c'est la méthode retenue par l'entreprise pour comptabiliser les loyers inégaux dans le temps qui s'applique. En effet, dans ce cas, selon la CNCC et le CSOEC (Communiqué CNCC/CSOEC précité, II. Question 9.1) l'avantage consenti constitue une ristourne de loyers similaire aux franchises consenties dans le cadre de la négociation d'un nouveau contrat de location. En conséquence, selon le principe de permanence des méthodes :

– si le bailleur/preneur comptabilise habituellement les loyers inégaux **selon les échéances contractuelles** du contrat de location, il doit comptabiliser les loyers selon les termes modifiés du contrat ; il n'y aura donc aucun loyer comptabilisé en résultat durant la période couverte par l'abandon ;

– s'il a opté pour la **linéarisation des loyers inégaux**, il doit alors également appliquer cette méthode dans ce contexte et la modification doit être comptabilisée prospectivement sur le nombre de mois restant à courir jusqu'au terme prévu du contrat, conduisant à l'intégration au compte de résultat de loyers sur la période couverte par l'abandon (sous réserve, pour le bailleur, qu'ils soient juridiquement acquis).

Quelles sont les conséquences d'un avenant au bail prévoyant le rééchelonnement des futurs loyers sur la durée résiduelle du bail ?

La réponse est synthétisée dans le schéma ci-après, établi par nos soins.



Exemple

À la suite d'une négociation entre l'entreprise locataire et son bailleur, les loyers correspondant aux mois de mars à juin sont rééchelonnés sur la durée restante du bail. L'entreprise reçoit un nouvel échéancier. Les loyers à compter de juillet sont augmentés sur toute la durée résiduelle du bail et il n'y a pas réduction globale des loyers dus au titre du bail. Il n'y a pas allongement de la durée du bail. Le bailleur obtient de nouvelles garanties lui permettant de sécuriser les loyers sur la durée totale du contrat.

L'entreprise locataire clôture en juin. Elle enregistre habituellement les loyers selon les échéances contractuelles (en cas de franchise obtenue, cette approche la conduit à ne comptabiliser aucune charge de loyer pendant la période de franchise).

Les conséquences du nouvel échéancier sont les suivantes :
– le nouvel échéancier contracté entre le bailleur et le preneur indique qu'il ne s'agit pas d'un simple report d'échéance, mais d'une renégociation ;

– les nouveaux loyers à recevoir sur la durée résiduelle du contrat sont garantis, indiquant que le bailleur trouve une contrepartie au rééchelonnement des loyers de mars à juin (autre que la simple poursuite du bail).

S'agissant d'une renégociation de contrat, le traitement comptable applicable est déterminé en conformité avec le principe de permanence des méthodes comptables. L'entreprise comptabilisant ses loyers selon les échéances, aucun loyer n'est donc à comptabiliser durant la période d'abandon. Toutefois, l'entreprise peut choisir de changer de méthode si elle démontre que la nouvelle méthode donne une meilleure information. Dans ce cas, elle étalera les loyers sur la durée du contrat, période sans loyer comprise.



Mémento Comptable n^{os} 11295 et 15745