



ANNEXE II

CRÉDIT-BAIL, LOCATION ET LOCATION-VENTE DE BIENS DURABLES

DÉFINITIONS

1. Pour obtenir le droit d'utiliser un bien durable, une unité institutionnelle peut, outre l'achat au comptant, avoir recours à la location simple, au crédit-bail ou à la location-vente. Dans ces trois derniers cas, l'unité institutionnelle concernée acquiert le droit d'utiliser un bien durable, même si, du point de vue juridique, celui-ci reste la propriété d'une autre unité.

Location

2. Lorsqu'une unité institutionnelle A transfère le droit d'utiliser un bien durable dont elle est propriétaire à une autre unité B, A est appelée le «bailleur» et B le «preneur». Les montants que B verse à A en échange du droit précité sont appelés «loyers». Le bailleur peut se confondre avec le producteur ou avec le vendeur du bien durable ou en être une filiale; il peut également être une unité tout à fait indépendante n'ayant aucun lien ni avec ce producteur, ni avec ce vendeur. Tous les types de biens durables produits — des bâtiments et autres ouvrages aux biens de consommation — peuvent être loués et n'importe quelle unité institutionnelle peut avoir recours à la location pour obtenir le droit d'utiliser des biens durables. Le SEC fait la distinction entre la location simple et le crédit-bail et les traite de façon fondamentalement différente.

Location simple

3. Dans le cas de la location simple, le preneur acquiert le droit d'utiliser un bien durable pendant une certaine période qui peut être plus ou moins longue et n'est pas nécessairement fixée à l'avance. À l'expiration de la période de location, le bailleur s'attend à récupérer son bien globalement dans l'état où il l'a loué, compte tenu de l'usure normale. Il a alors la possibilité de le relouer à un autre preneur ou de l'utiliser autrement. La période de location ne couvre donc pas la totalité ou la majeure partie de la durée de vie économique du bien.

Une unité qui propose des biens durables en location simple possède à leur sujet les connaissances spécialisées requises. Elle a constitué des stocks de ces biens de façon à pouvoir en louer à la demande ou à bref délai. Généralement, elle propose un choix entre plusieurs modèles. Pour maintenir en bon état de fonctionnement les biens durables qu'il conserve en stocks dans l'attente de les louer, le bailleur doit effectuer tous les travaux d'entretien et de réparation qui s'avèrent nécessaires. Il assume donc normalement la responsabilité des réparations et de l'entretien des biens, ainsi que leur remplacement en cas de panne survenant pendant la période de location.

La location simple ne couvre pas la location d'actifs non produits, ni le cas dans lequel le propriétaire de l'équipement fournit également le personnel chargé d'en assurer le fonctionnement, activités qui sont classées ailleurs (point 7).

Crédit-bail

4. Dans le cas du crédit-bail, le preneur acquiert le droit d'utiliser un bien durable pendant une période déterminée relativement longue en échange du paiement de loyers. Il est question de crédit-bail à partir du moment où tous les risques et avantages liés à la propriété sont transférés *de facto* — mais non *de jure* — du bailleur au preneur. Dans le système du crédit-bail, la période de location couvre la totalité ou la quasi-totalité de la durée de vie économique du bien durable. Au terme de cette période de location, le preneur dispose souvent d'une option d'achat du bien pour un prix symbolique. Le bailleur ne doit posséder aucune expertise particulière relative au bien concerné. Il n'offre aucun service de réparation ou d'entretien au preneur et ne lui garantit aucunement le remplacement du bien en cas de panne. Généralement, le bien est choisi par le preneur et lui est fourni directement par le producteur ou le vendeur. Le rôle du bailleur est donc de nature purement financière.

Le SEC rend compte de la réalité économique du crédit-bail en considérant, pour son enregistrement, que le bailleur octroie un prêt au preneur qui permet à celui-ci d'acheter un bien durable et d'en devenir propriétaire *de*

▼B

facto. Le SEC considère donc que le bien durable est propriété du preneur dès le début de la période de location. Les loyers effectivement versés par le preneur au bailleur doivent être subdivisés en une composante «remboursement du principal» et une autre «paiement d'intérêts» en rapport avec le prêt fictif accordé.

Location-vente

5. Dans le cas de la location-vente, un bien durable est vendu à un acheteur moyennant un certain nombre de paiements futurs convenus. L'acheteur prend possession du bien immédiatement, quoique du point de vue juridique celui-ci reste propriété du vendeur ou du bailleur de fonds au titre de garantie jusqu'à ce que tous les montants convenus aient été versés. La location-vente est habituellement limitée à des biens de consommation durables, la plupart des acheteurs étant des ménages. Les unités qui proposent des contrats de location-vente sont généralement des unités institutionnelles distinctes étroitement liées aux vendeurs de biens durables.

TRAITEMENT COMPTABLE**Location simple**

6. Tout bien durable acheté par un bailleur à des fins de location fait partie de sa formation brute de capital fixe (P.51) et apparaît comme actif fixe corporel (AN.111) dans son compte de patrimoine pendant toute sa durée de vie économique. Une consommation de capital fixe correspondante (K.1) est également enregistrée dans les comptes du bailleur.

Les loyers que reçoit le bailleur sont enregistrés dans son compte de production au titre de production (P.1) de services de location. Si le preneur est un producteur, les loyers qu'il verse font partie de sa consommation intermédiaire (P.2). Lorsque le preneur est un ménage agissant en qualité de consommateur final, les loyers qu'il acquitte sont enregistrés dans sa dépense de consommation finale (P.3).

7. Dans la NACE Rév. 1, la location simple de biens immobiliers relève de la classe 70.20 «Location de biens immobiliers», tandis que celle d'autres biens durables est classée dans la division 71 «Location sans opérateur». La location simple ne couvre pas la location de machines et équipements avec opérateur qui est classée sur la base des services fournis par l'équipement et l'opérateur. C'est ainsi, par exemple, que la location d'un camion avec chauffeur relève de la classe 60.24 «Transports routiers de marchandises». Du point de vue institutionnel, les sociétés de location simple appartiennent au secteur S.11 «Sociétés non financières», quoique certains bailleurs puissent également faire partie du secteur S.14 «Ménages».

Si le bailleur est résident et le preneur non-résident, les loyers sont classés comme exportations de services (P.62). Le bien loué continuant à faire partie du patrimoine d'une unité résidente (le bailleur), il n'apparaît dans aucun des comptes du reste du monde. Si le bailleur est non-résident et le preneur résident, les loyers sont enregistrés comme importations de services (P.72). Dans ces cas, on considère que le bien lui-même ne pénètre pas sur le territoire économique (seuls des services étant importés). Il n'apparaît dès lors ni dans les comptes du reste du monde, ni dans un quelconque autre compte.

Crédit-bail

8. Lorsque le preneur est un producteur, le bien durable est enregistré dans sa formation brute de capital fixe (P.51) au début de la période de location. Pendant toute cette dernière (sauf en cas de défaut de versement des loyers), le bien est comptabilisé comme actif fixe corporel (AN.111) dans le compte de patrimoine du preneur, une consommation de capital fixe correspondante (K.1) étant enregistrée dans ses différents comptes. À la fin de la période de location, deux possibilités se présentent: soit le preneur achète le bien à sa valeur résiduelle et celui-ci reste dans son compte de patrimoine, soit le bailleur récupère son bien, auquel cas une formation brute de capital fixe négative est enregistrée dans la comptabilité du preneur et le bien quitte le compte de patrimoine de celui-ci pour intégrer celui du bailleur ou d'un tiers auquel ce dernier l'a vendu.
9. Lorsque le preneur est un ménage agissant en qualité de consommateur final, on considère que le bien durable est acheté par le preneur à des fins de consommation finale au début de la période de location. Il s'ensuit que le prix d'acquisition du bien loué fait partie de la dépense de consommation finale (P.3) du preneur au début de la période comptable et que le bien apparaît uniquement dans le poste pour mémoire «Biens de consommation durables» de son compte de patrimoine.

▼B

On considère que le bailleur octroie au preneur un crédit fictif (F.4) dont le principal est égal au prix d'acquisition du bien loué majoré des (éventuels) frais de mutation. Le crédit imputé en cours (AF.4) est repris comme actif et passif financier dans les comptes de patrimoine respectivement du bailleur et du preneur. On considère que les loyers comportent deux éléments: le remboursement du principal (F.4) et les intérêts (D.41), le dernier versement coïncidant avec la fin du crédit-bail.

10. Le taux d'intérêt sur le crédit fictif est calculé implicitement de façon à ce que les remboursements cumulés sur la période du crédit-bail soient exactement égaux au principal. Lorsque les loyers restent constants d'une période à l'autre, la part des intérêts diminue progressivement, alors que celle correspondant au remboursement en capital suit l'évolution inverse, exactement comme pour un prêt remboursable par tranches. Quand on connaît le principal, les loyers et la durée de la période de crédit-bail pour chaque contrat, il est facile de calculer à l'aide de formules types le taux d'intérêt ainsi que les montants des remboursements en capital et des intérêts. Si on ne dispose pas de données détaillées pour chaque contrat de crédit-bail, ce qui est souvent le cas dans la pratique, il convient de poser des hypothèses raisonnables de façon à pouvoir effectuer les calculs. Dans de nombreux pays, le crédit-bail est traité en comptabilité d'entreprise de la manière décrite ci-avant, ce qui devrait faciliter l'obtention de données correctes.
11. Les activités de production des sociétés de crédit-bail relèvent de l'intermédiation financière. Généralement, ces sociétés ne facturent pas explicitement les services qu'elles fournissent. Leur production est dès lors constituée exclusivement ou essentiellement de services d'intermédiation financière indirectement mesurés (SIFIM) dont la valeur est calculée de la même façon que pour les autres intermédiaires financiers ►**MI** — ◀⁽¹⁾. Certaines sociétés de crédit-bail contractent des engagements à l'égard d'autres unités indépendantes; dans ce cas, les intérêts à payer sont connus et le calcul des SIFIM ne pose aucune difficulté. D'autres contractent des engagements uniquement à l'égard de leurs sociétés mères, auquel cas il sera probablement difficile de connaître les intérêts à payer, dont le montant devra alors être estimé au moyen d'un taux d'intérêt *ad hoc*.

Les sociétés de crédit-bail sont classées dans le sous-secteur institutionnel S.123 «Autres intermédiaires financiers, à l'exclusion des sociétés d'assurance et des fonds de pension». Leurs activités relèvent de la classe 65.21 de la NACE Rév. 1 «Crédit-bail».

12. Le traitement que réserve le SEC au crédit-bail a pour conséquence que les biens en crédit-bail n'apparaissent dans aucun des comptes du bailleur. Que celui-ci soit résident ou non résident n'a aucune conséquence sur le traitement du bien. Si le producteur ou le vendeur du bien est résident et le preneur non résident, le bien en crédit-bail est traité comme s'il était exporté (P.61) au moment où le preneur en prend possession, c'est-à-dire au début de la période de location. Lorsque le producteur ou le vendeur est non résident et le preneur résident, le bien est considéré comme étant importé (P.71) au moment où débute la période de location.

Si le bailleur est résident alors que le preneur ne l'est pas, on comptabilise un crédit (F.4/AF.4) de l'unité résidente (le bailleur) à une unité non résidente (le preneur). Lorsque le bailleur est non-résident et le preneur résident, on enregistre un crédit d'une unité non résidente (le bailleur) à l'unité résidente (le preneur). À l'instar des opérations entre résidents, les loyers sont subdivisés en une composante «remboursement du principal (F.4)» et une composante «intérêts (D.41)».

Location-vente

13. Le bien durable est enregistré comme s'il était acheté par l'acquéreur le jour où il en prend possession, au prix qu'il aurait payé en cas d'opération au comptant. L'acheteur se voit imputer un crédit (F.4/AF.4) d'un montant équivalent. Le SEC subdivise les paiements de l'acheteur au bailleur de fonds en une composante «remboursement du principal (F.4)» et une composante «intérêts (D.41)», en utilisant la même méthode que celle appliquée pour le crédit-bail.

Les activités de production des unités qui proposent des contrats de location-vente relèvent de l'intermédiation financière. Ces unités ne facturent généralement pas explicitement les services qu'elles fournissent, la totalité de leur production constitue des services d'intermédiation financière indirectement mesurés (SIFIM) dont la valeur est calculée en

⁽¹⁾ Pour plus de détails, se reporter au point 3.63.

▼B

soustrayant les intérêts à payer des revenus de la propriété à recevoir, à l'exclusion toutefois de ceux tirés du placement des fonds propres. Comme dans le cas du crédit-bail, il peut s'avérer particulièrement difficile d'observer les intérêts à payer, qu'il faudra par conséquent estimer.

14. Dans la NACE Rév. 1, les unités qui proposent des contrats de location-vente font partie de la classe 65.22 «Distribution de crédit». Ces unités relèvent du sous-secteur institutionnel S.123 «Autres intermédiaires financiers, à l'exclusion des sociétés d'assurance et des fonds de pension», quoique certaines puissent également ressortir au secteur S.14 «Ménages».

Si l'acheteur est non-résident et le bailleur de fonds résident, le bien est traité comme s'il était exporté (P.61) au moment où l'acheteur en prend possession. Dans ce cas, le bailleur de fonds octroie un crédit (F.4/AF.4) à une unité non résidente (l'acheteur). Lorsque l'acheteur est une unité résidente au contraire du bailleur de fonds, le bien est enregistré comme importation (P.71) au moment où il est livré à l'acheteur, qui en même temps se voit octroyer un crédit (F.4/AF.4) par le bailleur de fonds non résident. Les remboursements en capital (F.4) et les intérêts (D.41) sont traités exactement de la même manière que pour le crédit-bail entre unités non résidentes.