

COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

Avis CNC 2021/XX – Traitement comptable de la renonciation au paiement du loyer par suite de la pandémie de COVID-19

Projet d'avis du 30 décembre 2020

I. Introduction

1. La Commission a récemment été interrogée à plusieurs reprises quant au traitement comptable de la renonciation totale ou partielle par le bailleur au paiement du loyer accordée à son locataire en raison de la pandémie de COVID-19.
2. Vu l'urgence du sujet, la Commission tient à formuler une première réponse à cette problématique. Dans le présent avis, la Commission traite uniquement de la renonciation au paiement du loyer en raison de la pandémie de COVID-19, qui constitue l'unique modification apportée au contrat de bail. La Commission se penche également sur le traitement comptable dans le cadre des contrats de leasing dans lesquels est prévu le non-paiement temporaire des redevances.

II. Traitement comptable

3. La question se pose de savoir si l'avis CNC 2012/2 – *Le traitement comptable des avantages attribués lors de la conclusion d'un contrat de location* trouve à s'appliquer en l'espèce. D'une part, la Commission explique dans cet avis que le total du coût que représentent les avantages concernés doit être pris en résultat linéairement par le bailleur comme une diminution des revenus locatifs durant la période de location (sauf si une autre base systématique est représentative pour la période pendant laquelle l'avantage de l'actif loué diminue). D'autre part, la Commission affirme que les produits liés aux avantages accordés doivent être pris en résultat linéairement par le locataire comme une diminution des coûts locatifs durant la période de location (sauf si une autre base systématique est représentative pour la période pendant laquelle l'avantage de l'actif loué diminue).
4. La Commission tient tout d'abord à souligner que dans la situation abordée par l'avis CNC 2012/2 précité, les avantages en question sont accordés par le bailleur à titre commercial, lors de la négociation d'un nouveau contrat de location ou lors de la prolongation d'un contrat de location existant, en vue de permettre la conclusion d'un contrat. Dans le contexte de la pandémie de COVID-19, on se trouve pratiquement toujours en présence d'un contrat existant que le locataire n'est pas en mesure de respecter temporairement. La renonciation au paiement du loyer que le bailleur consent alors à son locataire est généralement indispensable compte tenu de la situation financière du locataire. Dans de nombreux cas, cette renonciation est notamment motivée par l'impossibilité pour le locataire d'utiliser le bien meuble ou immeuble loué durant une période significative. Il peut s'agir, à titre d'exemple, d'un contrat de location portant sur un bien immeuble affecté par la fermeture obligatoire des commerces. Ce contexte n'a aucun lien avec la négociation commerciale d'un nouveau contrat de location ou de la prolongation d'un contrat de location existant. Les cas où le non-paiement découle d'une décision judiciaire par laquelle un juge permet au locataire de ne pas payer le loyer sont eux aussi bien évidemment dépourvus de logique commerciale.
5. Au vu des éléments décrits ci-dessus, la Commission estime que tant le bailleur que le locataire ne doivent pas répartir le coût ou l'avantage que représente la renonciation au paiement du loyer dans le temps, respectivement en produit ou en charge. La renonciation ne s'inscrit pas dans une logique de

négociation commerciale, mais de force majeure liée à la pandémie de COVID-19. Prenons l'exemple d'un bailleur qui renonce au paiement de trois mois de loyer. Il ne devra comptabiliser que neuf mois de loyer à titre de produit pour l'exercice concerné. De la même manière, le locataire ne comptabilisera une charge qu'à concurrence de neuf mois de loyer.

6. De l'avis de la Commission, ce traitement comptable s'applique également dans le cadre d'un leasing opérationnel, où l'actif concerné est maintenu au bilan du bailleur. Dans ce cas, le contrat peut être prolongé de la même durée que celle de la renonciation. Tant le bailleur que le locataire ne devront alors pas répartir la réduction de loyer dans le temps, respectivement en tant que produit ou charge. Dans le cadre d'un leasing financier où l'actif se trouve au bilan du preneur, la dette est *de facto* déjà comptabilisée de manière séparée de l'actif concerné, qui fait l'objet d'un amortissement. La dispense du loyer durant une période déterminée portera la plupart du temps uniquement sur le montant en principal. Ce montant sera le cas échéant adapté à due concurrence compte tenu de la répartition entre les dettes à plus d'un an et celles à un an au plus. L'échéance de la dette étant alors reportée et les intérêts restant en règle générale dus.

7. Il reviendra à l'organe d'administration de la société bailleuse de vérifier si les règles d'évaluation appliquées à l'immobilisation incorporelle ou corporelle concernée doivent être revues ou non, conformément à l'article 3:39, § 1^{er}, alinéa 2 ou à l'article 3:42, § 1^{er}, alinéa 2 de l'arrêté royal portant exécution du Code des sociétés et des associations (ci-après : AR CSA). Ces dispositions prévoient que les immobilisations doivent faire l'objet d'amortissements complémentaires ou non récurrents lorsque, en raison de leur altération ou de modifications des circonstances économiques ou technologiques, leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation par la société, l'ASBL, l'ASBL ou la fondation.

8. En ce qui concerne le bailleur, la Commission tient à souligner qu'en vertu de l'art. 3:11, alinéa 2 de l'AR CSA, il doit être tenu compte des charges et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement de ces charges et produits, sauf si l'encaissement effectif de ces produits est incertain. Si, dans le chef du bailleur, les produits sont incertains en raison de la pandémie de COVID-19, l'organe d'administration de l'entreprise doit évaluer s'ils peuvent être actés ou rester actés. Comme précisé au point 9 de l'avis CNC 2012/17 - *Reconnaissance des produits et des charges*, si l'encaissement effectif d'un produit est incertain – sur la base des critères de prudence, de sincérité et de bonne foi – il peut ne pas être acté en tant que résultat, aussi longtemps que l'encaissement effectif reste incertain. Toujours selon l'avis 2012/17 susmentionné, ce produit peut toutefois également être acté en tant que résultat ; dans ce cas, l'incertitude qui affecte son encaissement se traduira par la constitution, à charge du compte de résultats, d'une réduction de valeur.