



SESSION-BAIL

Sommaire

Contexte.....	3
Mise en application.....	4
Contrat de location simple.....	4
Traitement attendu selon la norme IFRS 16.....	4
Traitement attendu selon la norme ANC 2020-01	4
Mise en application dans Lease	5
Faits comptables dans Web Analyzer	10
Contrat de crédit-bail et assimilé.....	12
Traitement attendu selon la norme IFRS 16.....	12
Traitement attendu selon la norme ANC 2020-01	12
Mise en application dans Lease	13
Faits comptables dans Web Analyzer	18
Import et export des conditions initiales sur des opérations de cession-bail	20
Import des contrats	20
Export de la contrathèque	21

Contexte

EXTRAIT DU MEMENTO COMPTES CONSOLIDÉS 2022

UNE TRANSACTION DE CESSIION-BAIL (OU LEASE-BACK SELON LA TERMINOLOGIE ANGLO-SAXONNE) EST UNE OPÉRATION PAR LAQUELLE LE PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN LE CÈDE À UN TIERS POUR LE REPRENDRE EN LOCATION.

LE CONTRAT DE CESSIION PEUT CONDUIRE À FAIRE APPARAÎTRE DES PLUS-VALUES OU MOINS-VALUES (DITES PLUS-VALUES OU MOINS-VALUES DE LEASE-BACK).

LA PLUS-VALUE OU MOINS-VALUE CORRESPOND, COMME DANS LE CAS GÉNÉRAL, À LA DIFFÉRENCE ENTRE LE PRIX DE CESSIION ET LA VALEUR COMPTABLE DU BIEN CÉDÉ. LA VALEUR COMPTABLE FIGURANT DANS LES COMPTES INDIVIDUELS DOIT ÊTRE RETRAITÉE DANS LES COMPTES CONSOLIDÉS POUR TENIR COMPTE DES ÉCARTS D'ÉVALUATION ÉVENTUELS.

LE TRAITEMENT DE CES PLUS-VALUES OU MOINS-VALUES VARIE SELON QUE LA CESSIION EST SUIVIE D'UN CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL OU CONTRAT ASSIMILÉ OU D'UN CONTRAT DE LOCATION SIMPLE.

EXTRAIT DU MEMENTO IFRS 2022

(...) LE TRAITEMENT COMPTABLE DIFFÈRE SELON QUE LE TRANSFERT DE L'ACTIF PAR LE VENDEUR-PRENEUR À L'ACHETEUR-BAILLEUR CONSTITUE OU NON UNE VENTE SELON LA NORME IFRS 15, PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES TIRÉS DES CONTRATS AVEC DES CLIENTS.

LE SCHÉMA CI-APRÈS, ÉTABLI PAR NOS SOINS, RÉSUME LE TRAITEMENT COMPTABLE APPLICABLE, CHEZ LE PRENEUR ET CHEZ LE BAILLEUR, EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION.



(*) Si prix de vente/loyer > Juste valeur : composante financement
Si prix de vente/loyer < Juste valeur : paiement d'avance de loyers

Une forte demande de la part de nos utilisateurs nous conduit à développer cette fonctionnalité.

Cette note présente la mise en œuvre dans l'application Lease pour traiter les opérations de cession-bail selon les normes IFRS et ANC.

Mise en application

Les traitements et les évaluations attendus sont différents qu'il s'agisse d'un contrat de location simple ou d'un contrat de crédit-bail (ou location-financement).

Contrat de location simple

Traitement attendu selon la norme IFRS 16

EXTRAIT DU MEMENTO IFRS 2022 (33780)

A. SI LA CESSIION DU BIEN PAR LE VENDEUR-PRENEUR CONSTITUE UNE VENTE SELON IFRS 15 (IFRS 16.100) :

- LE VENDEUR-PRENEUR DOIT ÉVALUER LE DROIT D'UTILISATION RÉSULTANT DU CONTRAT DE LOCATION COMME UNE PROPORTION DE LA VALEUR NETTE COMPTABLE DE L'ACTIF TRANSFÉRÉ, CORRESPONDANT AU DROIT D'UTILISATION QU'IL CONSERVE. AINSI, LE RÉSULTAT DE CESSIION (PROFIT OU PERTE) NE SERA CONSTATÉ QU'À HAUTEUR DES DROITS EFFECTIVEMENT TRANSFÉRÉS À L'ACQUÉREUR-BAILLEUR ; (...)

Dans les cas où la cession du bien n'a pas été conclue à la juste valeur ou que les loyers ne sont pas au prix du marché, les entités (bailleur et preneur) doivent comptabiliser la différence (IFRS 16.101) :

- comme un paiement d'avance de loyers, en cas de conditions inférieures à celles du marché ;
- comme un financement octroyé par le bailleur au preneur, en cas de conditions supérieures à celles du marché.

Cet ajustement sera évalué au plus facilement déterminable des deux montants suivants (IFRS 16.102) :

- la différence entre le prix de vente et la juste valeur de l'actif sous-jacent ;
- la différence entre la valeur actualisée des loyers prévus au contrat et la valeur actualisée des loyers au taux du marché.

Traitement attendu selon la norme ANC 2020-01

EXTRAIT DU MEMENTO COMPTE CONSOLIDÉS 2022 (3383-1)

LE BIEN EST ALORS SORTI DU BILAN DU CÉDANT-PRENEUR. AUCUN RETRAITEMENT DE CONSOLIDATION N'ÉTANT PRÉVU PAR LES TEXTES À CET EFFET, LE TRAITEMENT DE LA PLUS-VALUE OU MOINS-VALUE DEVRAIT ÊTRE, À NOTRE

AVIS, CELUI APPLIQUÉ DANS LES COMPTES INDIVIDUELS, NOTAMMENT (VOIR MÉMENTO COMPTABLE N° 28320 II B.) :

A. Plus-value de cession La plus-value réalisée lors de la cession doit être traitée différemment selon l'analyse faite de la situation (Avis OEC n° 29 du 29-11-1995) :

- SI LE CONTRAT DE LOCATION ET LA VENTE DU BIEN ONT ÉTÉ CONCLUS AUX CONDITIONS DE MARCHÉ : IL Y A LIEU DE CONSTATER IMMÉDIATEMENT AU COMPTE DE RÉSULTAT DU CÉDANT-PRENEUR LA TOTALITÉ DU GAIN PROVENANT DE LA CESSION ;
- LORSQUE LE PRIX DE VENTE EST SUPÉRIEUR À LA JUSTE VALEUR DU BIEN, L'EXCÉDENT DU PRIX DE VENTE EST ÉTALÉ SUR LA DURÉE DU CONTRAT EN ATTÉNUATION DES LOYERS.

B. Moins-value de cession La moins-value de cession occasionnée par un prix de vente de l'actif inférieur à sa valeur comptable est, en principe, immédiatement comptabilisée en résultat.

Remarques importantes:

A la lecture de ces éléments, les mises à jour du règlement ANC 2020-01 n'apportent pas de nouvelles précisions sur les retraitements à opérer pour les contrats de location simple sur la dette et le droit d'utilisation, seulement sur le traitement des plus et moins-values et la possibilité d'étaler ou non la PV.

Par conséquent, nous prenons la liberté de calquer les traitements sur ceux opérés par IFRS 16 et ceux-ci seront ajustés lors des évolutions normatives du règlement ANC 2020-01.

Mise en application dans Lease

Pour illustrer la mise en application dans Lease, nous utiliserons l'exemple 24 fourni dans la norme IFRS 16.

Conditions initiales de la location

17/09/2021

Saisie manuelle ☐

Date et durée Périodicité Trimestrielle Durée contractuelle (en mois) 54 Type de terme A échoir Echu Révision de la durée (en mois) 0 ☒ Intérêts sur le capital loyer déduit	Valeur Valeur du droit d'usage connue Oui Non Exercice de l'option d'achat Oui Non Cession-bail Oui Non Date de cession-bail 17/09/2021 Prix de cession 3 000 000,00 EUR Taux d'actualisation Manuel Automatique Implicite Valeur 4.5 %	Loyer Date de première échéance 17/09/2021 ☐ Dernier jour du mois Paiement d'avance (en trimestres) 0 Type Un loyer certain Loyer contractuel 120 000,00 EUR Franchise (nombre d'échéance...) 0 Franchise (Valeur) Franchise (Nombre de jours)
--	--	---

Calcul du résultat lié aux conditions du marché

Le résultat lié aux conditions du marché est défini par la formule :

Résultat lié aux conditions du marché (a) = Prix de cession – Juste valeur de l'actif cédé

- Exemple 1 : Si le résultat est positif alors la valeur sera retenue pour l'évaluation finale du droit d'utilisation

que > SLB LOC SIMPLE COND MARCHE / BNP PARIBAS > Plan d'amortissement des actifs

Synthèse

Désignation Nom de l'actif Actif 1	Amortissement Date d'entrée 17/09/2021	Valeur brute : 1 264 522,09 EUR Valeur 1 170 330,93 EUR	Cession-bail Date de cession-bail 17/09/2021
Catégorie Constructions	Durée d'utilité initiale (en mois) 54	Coûts initiaux directs 0,00 EUR	Valeur nette comptable du bien cédé 2 000 000,00 EUR
		Coûts de remise en état 0,00 EUR	Juste valeur du bien cédé 2 800 000,00 EUR
		Paiements d'avance 0,00 EUR	Prix de cession 3 000 000,00 EUR
		Avantages reçus 0,00 EUR	Résultat lié aux conditions du marché 200 000,00 EUR
		Résultat de cession-bail -705 808,84 EUR	Résultat de cession-bail -705 808,84 EUR
			Ratio pour anticipation du résultat de cession... 70,58 %

- Exemple 2 : Si le résultat est négatif alors la valeur sera enregistrée comme un « Paiement d'avance » lors de la première écriture de retraitement de la cession-bail.

que > SLB LOC SIMPLE COND INF MARCHE / BNP PARIBAS > Plan d'amortissement des actifs

Synthèse

Désignation Nom de l'actif Actif 1	Amortissement Date d'entrée 17/09/2021	Valeur brute : 1 326 797,24 EUR Valeur 1 575 555,31 EUR	Cession-bail Date de cession-bail 17/09/2021
Catégorie Constructions	Durée d'utilité initiale (en mois) 54	Coûts initiaux directs 0,00 EUR	Valeur nette comptable du bien cédé 2 000 000,00 EUR
		Coûts de remise en état 0,00 EUR	Juste valeur du bien cédé 3 400 000,00 EUR
		Paiements d'avance 400 000,00 EUR	Prix de cession 3 000 000,00 EUR
		Avantages reçus 0,00 EUR	Résultat lié aux conditions du marché -400 000,00 EUR
		Résultat de cession-bail -648 758,07 EUR	Résultat de cession-bail -648 758,07 EUR
			Ratio pour anticipation du résultat de cession...

- Exemple 3 : Si le prix de cession est égal à la juste valeur du bien alors le résultat lié aux conditions de marché est de zéro.

Synthèse			
Désignation Nom de l'actif Actif 1	Amortissement Date d'entrée 17/09/2021	Valeur brute : 1 313 553,95 EUR Valeur 1 970 330,93 EUR	Cession-bail Date de cession-bail 17/09/2021
Catégorie Constructions	Durée d'utilité initiale (en mois) 54	Coûts initiaux directs 0,00 EUR	Valeur nette comptable du bien cédé 2 000 000,00 EUR
		Coûts de remise en état 0,00 EUR	Juste valeur du bien cédé 3 000 000,00 EUR
		Paievements d'avance 0,00 EUR	Prix de cession 3 000 000,00 EUR
		Avantages reçus 0,00 EUR	Résultat lié aux conditions du marché 0,00 EUR
		Résultat de cession-bail -656 776,98 EUR	Résultat de cession-bail -656 776,98 EUR
			Ratio pour anticipation du résultat de cession... 65,68 %

Evaluation de la dette de location

La dette de location initiale (b) est évaluée normalement faisant la somme des loyers actualisés sur la durée du contrat à laquelle on vient soustraire le résultat lié aux conditions du marché (a) si le résultat est positif.

Dette de location (c) = Dette de location initiale (b) – Résultat lié aux conditions du marché > 0 (a)

- Le cas ci-dessous présente un calcul de la dette lié à l'Exemple 1 où la cession a été conclue à des conditions supérieures à celles du marché

> Synthèse

Début d'échéance	Fin d'échéance	Date de paiement	Loyer	Franchise	Dette début	Nouvelle dette	Réévaluation négative	Intérêts Payés	Intérêts capitalisés	Remboursement	Sortie ou Réduction de valeur locative	Dette fin	Intérêts
17/09/2021	16/12/2021	17/09/2021	120 000,00	0,00	0,00	1 970 330,93	0,00	-20 473,89	0,00	-99 526,11	0,00	1 870 804,83	-20 4
17/12/2021	16/03/2022	17/12/2021	120 000,00	0,00	1 870 804,83	0,00	0,00	-19 372,64	0,00	-100 627,36	0,00	1 770 177,47	-19 3
17/03/2022	16/06/2022	17/03/2022	120 000,00	0,00	1 770 177,47	0,00	0,00	-18 259,20	0,00	-101 740,80	0,00	1 668 436,66	-18 2
17/06/2022	16/09/2022	17/06/2022	120 000,00	0,00	1 668 436,66	0,00	0,00	-17 133,44	0,00	-102 866,56	0,00	1 565 570,10	-17 1
17/09/2022	16/12/2022	17/09/2022	120 000,00	0,00	1 565 570,10	0,00	0,00	-15 995,22	0,00	-104 004,78	0,00	1 461 565,32	-15 9
17/12/2022	16/03/2023	17/12/2022	120 000,00	0,00	1 461 565,32	0,00	0,00	-14 844,41	0,00	-105 155,59	0,00	1 356 409,73	-14 8
17/03/2023	16/06/2023	17/03/2023	120 000,00	0,00	1 356 409,73	0,00	0,00	-13 680,86	0,00	-106 319,14	0,00	1 250 090,59	-13 6

Remarque importante:

Dans la mesure où, comptablement ce « résultat lié aux conditions du marché » doit être enregistré dans une Dette financière pour une quote-part de la redevance de loyer, celle-ci sera par simplification incluse dans la Dette de location.

- Par conséquent la dette de location sera toujours égale à la somme des loyers actualisés sur la durée du contrat au taux d'actualisation retenu.

Evaluation du droit d'utilisation

Le droit d'utilisation est défini d'après la formule suivante :

Droit d'utilisation

$$= \text{Valeur nette comptable} * \frac{\text{Dettes de location (c)}}{\text{Juste valeur}} + \text{Paiement d'avance}$$

— Exemple 1 où la cession a été conclue à des conditions supérieures à celles du marché

> Synthèse

Nom de l'actif	Actif 1	Valeur brute	1 264 522,09 EUR	Date de cession-bail	17/09/2021
Catégorie :	Constructions	Valeur	1 970 330,93 EUR	Valeur nette comptable du bien cédé	2 000 000,00 EUR
Date d'entrée	17/09/2021	Coûts initiaux directs	0,00 EUR	Juste valeur du bien cédé	2 800 000,00 EUR
Durée d'utilité initiale (en mois)	54	Coûts de remise en état	0,00 EUR	Prix de cession	3 000 000,00 EUR
		Paievements d'avance	0,00 EUR	Résultat lié aux conditions du marché	200 000,00 EUR
		Avantages reçus	0,00 EUR	Résultat de cession-bail	-705 808,84 EUR
		Résultat de cession-bail	-705 808,84 EUR	Ratio pour anticipation du résultat de cession-bail	70,58 %

> Tableau d'amortissement

Clôture comptable	Valeur brute entrées	Valeur brute sorties	Valeur brute solde	Dépréciation complémentaire	Dotation	Reprise	Solde	Valeur nette comptable
30/09/2021	1 264 522,09	0,00	1 264 522,09	0,00	-10 927,97	0,00	-10 927,97	1 253 594,13
31/10/2021	0,00	0,00	1 264 522,09	0,00	-23 417,08	0,00	-34 345,04	1 230 177,05
30/11/2021	0,00	0,00	1 264 522,09	0,00	-23 417,08	0,00	-57 762,12	1 206 759,97
31/12/2021	0,00	0,00	1 264 522,09	0,00	-23 417,08	0,00	-81 179,20	1 183 342,90

$$\text{Droit d'utilisation} = 2\,000\,000 * (1\,970\,331 - 200\,000) / 2\,800\,000 = 1\,264\,522$$

— Exemple 2 où la cession a été conclue à des conditions inférieures à celles du marché

> Synthèse

Nom de l'actif	Actif 1	Valeur brute	1 326 797,24 EUR	Date de cession-bail	17/09/2021
Catégorie :	Constructions	Valeur	1 575 555,31 EUR	Valeur nette comptable du bien cédé	2 000 000,00 EUR
Date d'entrée	17/09/2021	Coûts initiaux directs	0,00 EUR	Juste valeur du bien cédé	3 400 000,00 EUR
Durée d'utilité initiale (en mois)	54	Coûts de remise en état	0,00 EUR	Prix de cession	3 000 000,00 EUR
		Paievements d'avance	400 000,00 EUR	Résultat lié aux conditions du marché	-400 000,00 EUR
		Avantages reçus	0,00 EUR	Résultat de cession-bail	-648 758,07 EUR
		Résultat de cession-bail	-648 758,07 EUR	Ratio pour anticipation du résultat de cession-bail	

> Tableau d'amortissement

Clôture comptable	Valeur brute entrées	Valeur brute sorties	Valeur brute solde	Dépréciation complémentaire	Dotation	Reprise	Solde	Valeur nette comptable
30/09/2021	1 326 797,24	0,00	1 326 797,24	0,00	-11 466,15	0,00	-11 466,15	1 315 331,09
31/10/2021	0,00	0,00	1 326 797,24	0,00	-24 570,32	0,00	-36 036,47	1 290 760,77
30/11/2021	0,00	0,00	1 326 797,24	0,00	-24 570,32	0,00	-60 606,79	1 266 190,45
31/12/2021	0,00	0,00	1 326 797,24	0,00	-24 570,32	0,00	-85 177,11	1 241 620,13

Droit d'utilisation = $2\,000\,000 * 1\,575\,555 / 3\,400\,000 + 400\,000 = 1\,326\,797$

Evaluation du paiement d'avance

Si la vente est conclue dans des conditions inférieures à celles du marché (si Juste valeur > Prix de vente), alors le résultat est enregistré comme un « Paiement d'avance ».

Ça signifie donc qu'il y aura une forme de gratuité des loyers au début du contrat pour couvrir cette partie liée aux paiements d'avance.

La contrepartie ira en augmentation du droit d'utilisation comme pour tout paiement d'avance.

Remarque importante:

Dans le cas présent, les paiements d'avance ne sont pas nécessairement proportionnels à une échéance complète, par conséquent un loyer partiel est calculé.

- Dans l'exemple 2, le paiement d'avance de 400 000 n'est pas proportionnel aux échéances de loyers du contrat (120 000) par conséquent, il y a un calcul par apurement pour la détermination de l'échéancier contractuel et la dette de location.

> Synthèse

Début d'échéance ▲	Fin d'échéance ▲	Date de paiement ▲	Loyer ▲	Franchise ▲	Dette début ▲	Nouvelle dette ▲	Réévaluation négative ▲	Intérêts Payés ▲	Intérêts capitalisés ▲	Remboursement ▲	Sortie ou Réduction de valeur locative ▲	Dette fin ▲	Intérêts
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
17/09/2021	16/12/2021	17/09/2021	0,00	0,00	0,00	1 575 555,31	0,00	0,00	17 433,50	0,00	0,00	1 592 988,81	-17,4
17/12/2021	16/03/2022	17/12/2021	0,00	0,00	1 592 988,81	0,00	0,00	0,00	17 626,41	0,00	0,00	1 610 615,22	-17,4
17/03/2022	16/06/2022	17/03/2022	0,00	0,00	1 610 615,22	0,00	0,00	0,00	17 821,44	0,00	0,00	1 628 436,66	-17,4
17/06/2022	16/09/2022	17/06/2022	80 000,00	0,00	1 628 436,66	0,00	0,00	-11 360,21	5 773,22	-68 639,79	0,00	1 565 570,10	-17,4
17/09/2022	16/12/2022	17/09/2022	120 000,00	0,00	1 565 570,10	0,00	0,00	-15 995,22	0,00	-104 004,78	0,00	1 461 565,32	-15,1
17/12/2022	16/03/2023	17/12/2022	120 000,00	0,00	1 461 565,32	0,00	0,00	-14 844,41	0,00	-105 155,59	0,00	1 356 409,73	-14,1
17/03/2023	16/06/2023	17/03/2023	120 000,00	0,00	1 356 409,73	0,00	0,00	-13 680,86	0,00	-106 319,14	0,00	1 250 090,59	-13,1

Résultat de cession-bail

L'équilibre comptable de l'écriture de retraitement se fera avec l'annulation du résultat de cession-bail défini par la formule :

Résultat de cession-bail à annuler = Droit d'utilisation – Dette de location – Paiement d'avance

> Synthèse

Nom de l'actif	Actif 1	Valeur brute	1 264 522,09 EUR	Date de cession-bail	17/09/2021
Catégorie :	Constructions	Valeur	1 970 330,93 EUR	Valeur nette comptable du bien cédé	2 000 000,00 EUR
Date d'entrée	17/09/2021	Coûts initiaux directs	0,00 EUR	Juste valeur du bien cédé	2 800 000,00 EUR
Durée d'utilité initiale (en mois)	54	Coûts de remise en état	0,00 EUR	Prix de cession	3 000 000,00 EUR
		Paievements d'avance	0,00 EUR	Résultat lié aux conditions du marché	200 000,00 EUR
		Avantages reçus	0,00 EUR	Résultat de cession-bail	-705 808,84 EUR
		Résultat de cession-bail	-705 808,84 EUR	Ratio pour anticipation du résultat de cession-bail	70,58 %

Un nouveau compte a été créé pour enregistrer cette écriture : **L-R778 – Résultat de cession-bail.**

Ratio pour anticipation du Résultat de cession-bail

Dans certains cas, l'opération de cession-bail intervient après une phase de construction d'un immeuble.

Aussi, durant cette période certains groupes décident d'anticiper la comptabilisation de la marge pendant la durée de construction.

Pour cela, il est nécessaire d'appliquer un ratio à la plus-value de cession estimée dans les comptes sociaux.

$$\text{Ratio} = \frac{\text{Dette de location} - \text{Droit d'utilisation}}{\text{Prix de cession} - \text{Valeur nette comptable}}$$

Remarque importante

Ce ratio est restitué lors de l'export des contrats depuis la contrathèque de façon à pouvoir être exploité par ailleurs par nos utilisateurs.

Faits comptables dans Web Analyzer

Les données comptables de l'exemple 1 sont les suivantes

	Clôtur... 2020.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31
		Flux	CC02	CC03	CR01	FC02	FE12
Compt...							
L-A210 - Valeur brute	-	1 264 522	-	-	-	-	1 264 522
L-A280 - Amortissement	-	-	-	-81 179	-	-	-81 179
Total Actif	0	1 264 522	0	-81 179	0	0	1 183 343
Compt...							
L-L120 - Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-671 809	-	-671 809
L-L160 - Dette non courante	-	1 583 857	-	-	-	-138 650	1 445 208
L-L161 - Dette courante	-	386 473	-115 179	-	-	138 650	409 944
Total Passif	0	1 970 331	-115 179	0	-671 809	0	1 183 343
Compt...							
L-R612 - Loyer	-	-	-	-	-	-	138 667
L-R661 - Intérêts	-	-	-	-	-	-	-23 487
L-R681 - Dotation sur amortissement	-	-	-	-	-	-	-81 179
L-R778 - Résultat de cession-bail	-	-	-	-	-	-	-705 809
Total Résultat	0	0	0	0	0	0	-671 809

Les données comptables de l'exemple 2 sont les suivantes

	Clôtur... 2020.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31	Clôtur... 2021.12.31
		Flux	CC02	CR01	FC01	FC02	FC07
Compt...							
L-A210 - Valeur brute	-	1 326 797	-	-	-	-	1 326 797
L-A280 - Amortissement	-	-	-85 177	-	-	-	-85 177
L-A486-1 - Paiements d'avance	-	-400 000	-	138 667	-	-	-261 333
Total Actif	0	926 797	-85 177	138 667	0	0	980 287
Compt...							
L-L120 - Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-615 444	-	-615 444
L-L160 - Dette non courante	-	1 576 746	-	-	-	201 75	-151 714
L-L161 - Dette courante	-	-1 191	-	-	-	-	151 714
Total Passif	0	1 575 555	0	0	-615 444	201 75	980 287
Compt...							
L-R612 - Loyer	-	-	-	-	-	-	138 667
L-R661 - Intérêts	-	-	-	-	-	-	-20 175
L-R681 - Dotation sur amortissement	-	-	-	-	-	-	-85 177
L-R778 - Résultat de cession-bail	-	-	-	-	-	-	-648 758
Total Résultat	0	0	0	0	0	0	-615 444

Contrat de crédit-bail et assimilé

Traitement attendu selon la norme IFRS 16

EXTRAIT FOCUS IFRS.COM (IAS 17)

SI UNE TRANSACTION DE CESSIION-BAIL DÉBOUCHE SUR UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT, TOUT CE QUI EXCÈDE LES PRODUITS DE CESSIION PAR RAPPORT À LA VALEUR COMPTABLE NE DOIT PAS ÊTRE IMMÉDIATEMENT COMPTABILISÉ EN RÉSULTAT PAR LE VENDEUR-PRENEUR. L'EXCÉDENT DOIT, AU CONTRAIRE, ÊTRE DIFFÉRÉ ET AMORTI SUR LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION.

EXTRAIT DE LA RF COMPTABLE

ELIMINATION DU RÉSULTAT DE CESSIION ET RECONSTITUTION DE L'ACTIF POUR SA VALEUR BRUTE DIMINUÉE DES AMORTISSEMENTS PRATIQUÉS À LA DATE DE CESSIION. CONSTATATION À HAUTEUR DU PRODUIT DE CESSIION D'UNE DETTE AMORTISSABLE SUR LA DURÉE DU CONTRAT AU RYTHME DE LA PART EN CAPITAL PAYÉE AU NIVEAU DES REDEVANCES FUTURES, D'OÙ UN AMORTISSEMENT DE LA PV DE CESSIION SUR LA DURÉE DU CONTRAT.

LA NORME IFRS 16 N'APPORTE PAS DE PRÉCISIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LE TRAITEMENT D'UNE CESSIION-BAIL SUIVIE D'UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT, PAR CONSÉQUENT NOUS FAISONS LE CHOIX DE NOUS RÉFÉRER SUR LES PRATIQUES MISES EN PLACE PAR IAS 17 SUR CES QUESTIONS.

Traitement attendu selon la norme ANC 2020-01

EXTRAIT DU MEMENTO COMPTE CONSOLIDÉS 2022 (3382)

SELON LE RÈGLEMENT ANC N° 2020-01 (ART. 272-3), LORSQUE LE BAIL QUI SUIT LA VENTE DU BIEN EST UN CRÉDIT-BAIL OU CONTRAT ASSIMILÉ, IL Y A LIEU D'ANNULER LA VENTE ET LE RÉSULTAT DE CESSIION, C'EST-À-DIRE DE RÉINTÉGRER LE BIEN À L'ACTIF DU BILAN EN CONTREPARTIE D'UNE DETTE, LA PLUS-VALUE OU MOINS-VALUE RÉALISÉE À L'OCCASION DE LA CESSIION ÉTANT ANNULÉE. EN EFFET, AUCUNE CESSIION N'EST RÉPUTÉE AVOIR EU LIEU, LE CÉDANT CONSERVANT LES RISQUES ET AVANTAGES RÉSULTANT DU BIEN LOUÉ.

AINSI, IL CONVIENT :

- d'éliminer le résultat de la cession figurant au compte de résultat du cédant-preneur;
- de reconstituer à l'actif du bilan la valeur brute et les amortissements cumulés du bien cédé à la date de cession;
- de continuer d'amortir le bien cédé dans les mêmes conditions qu'avant la cession, sur la base de sa durée d'utilisation ou sur la durée du contrat si celle-ci est plus courte;
- de constater au passif une dette à hauteur du prix de cession perçu par le cédant;
- d'enregistrer ultérieurement les flux relatifs à la dette.

Ainsi, les redevances de location sont annulées chaque année et réparties entre charge financière et remboursement de la dette.

En cas de **moins-value**, outre le maintien de l'immobilisation à sa valeur comptable d'origine, elle est dépréciée si sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

Remarques importantes

D'après la lecture de la loi de finance 2021, il est possible d'étaler la plus-value de cession liée à opération de cession-bail sur une durée maximum de 15 ans pour un immeuble.

Mise en application dans Lease

Evaluation de la dette de location

La dette est égale au prix de cession perçu par le vendeur-preneur.

On retrouve donc les paramètres suivants dans la saisie des conditions initiale du contrat :

✓ Conditions initiales de la location

17/09/2021

Saisie manuelle ☐

Date et durée Périodicité Trimestrielle Durée contractuelle (en mois) 36 Type de terme A échoir Echu Révision de la durée (en mois) 0 ☒ Intérêts sur le capital loyer déduit	Valeur Valeur du droit d'usage connue Oui Non Exercice de l'option d'achat Oui Non Cession-bail Oui Non Date de cession-bail 17/09/2021 Prix de cession 12 000,00 EUR	Loyer Date de première échéance 17/09/2021 ☐ Dernier jour du mois Paiement d'avance (en trimestres) 0 Type Un loyer certain Loyer contractuel 1 125,00 EUR Franchise (nombre d'échéance...) 0
--	--	--

Et le calcul de l'échéancier contractuel s'établit comme suit :

Début d'échéance	Fin d'échéance	Date de paiement	Loyer	Franchise	Dette début	Nouvelle dette	Réévaluation négative	Intérêts Payés	Intérêts capitalisés	Remboursement	Sortie ou Réduction de valeur locative	Dette fin	Intérêts
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
17/09/2021	16/12/2021	17/09/2021	1 125,00	0,00	0,00	12 000,00	0,00	-241,19	0,00	-883,81	0,00	11 116,19	-2
17/12/2021	16/03/2022	17/12/2021	1 125,00	0,00	11 116,19	0,00	0,00	-221,59	0,00	-903,41	0,00	10 212,78	-2
17/03/2022	16/06/2022	17/03/2022	1 125,00	0,00	10 212,78	0,00	0,00	-201,55	0,00	-923,45	0,00	9 289,33	-2
17/06/2022	16/09/2022	17/06/2022	1 125,00	0,00	9 289,33	0,00	0,00	-181,07	0,00	-943,93	0,00	8 345,40	-1
17/09/2022	16/12/2022	17/09/2022	1 125,00	0,00	8 345,40	0,00	0,00	-160,14	0,00	-964,86	0,00	7 380,54	-1
17/12/2022	16/03/2023	17/12/2022	1 125,00	0,00	7 380,54	0,00	0,00	-138,74	0,00	-986,26	0,00	6 394,28	-1
17/03/2023	16/06/2023	17/03/2023	1 125,00	0,00	6 394,28	0,00	0,00	-116,86	0,00	-1 008,14	0,00	5 386,15	-1
17/06/2023	16/09/2023	17/06/2023	1 125,00	0,00	5 386,15	0,00	0,00	-94,51	0,00	-1 030,49	0,00	4 355,65	-1
17/09/2023	16/12/2023	17/09/2023	1 125,00	0,00	4 355,65	0,00	0,00	-71,65	0,00	-1 053,35	0,00	3 302,30	-1
17/12/2023	16/03/2024	17/12/2023	1 125,00	0,00	3 302,30	0,00	0,00	-48,29	0,00	-1 076,71	0,00	2 225,59	-1
17/03/2024	16/06/2024	17/03/2024	1 125,00	0,00	2 225,59	0,00	0,00	-24,41	0,00	-1 100,59	0,00	1 125,00	-1
17/06/2024	16/09/2024	17/06/2024	1 125,00	0,00	1 125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 125,00	0,00	-0,00	-1

Evaluation de l'actif

L'actif doit être reconstitué dans les comptes du vendeur-preneur pour la valeur brute et les amortissements cumulés du bien cédé à la date de cession.

Par conséquent, il convient de reconstituer l'intégralité du plan d'amortissement d'origine à l'entrée du bien dans les comptes du vendeur-preneur lors de la première acquisition.

Le tableau d'amortissement de l'actif comportera 2 parties distinctes :

- Le plan d'amortissement initial, c'est-à-dire avant la date de la cession-bail
- Le plan d'amortissement à partir de la date de la cession-bail

L'illustration ci-dessous présente une opération de cession-bail sur un actif dont la durée du contrat est supérieure à la durée du plan d'amortissement initial.

- Le plan d'amortissement initial de l'actif reste inchangé

▼ Synthèse

Désignation Nom de l'actif Actif 1	Amortissement Date d'entrée 17/09/2021	Valeur brute : 24 911,11 EUR Valeur 20 000,00 EUR	Cession-bail Date de cession-bail 17/09/2021
Catégorie Constructions	Durée d'utilité initiale (en mois) Maintien du plan d'origine	Coûts initiaux directs 0,00 EUR	Valeur brute initiale du bien cédé 20 000,00 EUR
		Coûts de remise en état 0,00 EUR	Date d'entrée initiale du bien cédé 25/06/2018
		Paiements d'avance 0,00 EUR	Durée d'utilité initiale du bien cédé 60
		Avantages reçus 0,00 EUR	Date de fin d'amortissement initiale du bien c... 24/06/2023
		Résultat de cession-bail 4 911,11 EUR	Valeur nette comptable initiale du bien à la da... 7 088,89 EUR
			Prix de cession 12 000,00 EUR
			Résultat de cession-bail 4 911,11 EUR

Début du plan d'amortissement

▼ Tableau d'amortissement

Clôture comptable	Valeur brute entrées	Valeur brute sorties	Valeur brute solde	Dépréciation complémentaire	Dotations	Reprise	Solde	Valeur nette comptable
30/06/2018	20 000,00	0,00	20 000,00	0,00	-66,67	0,00	-66,67	19 933,33
31/07/2018	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-400,00	19 600,00
31/08/2018	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-733,33	19 266,67
30/09/2018	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-1 066,67	18 933,33
31/10/2018	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-1 400,00	18 600,00

Lors de l'opération de cession bail

61

Clôture comptable	Valeur brute entrées	Valeur brute sorties	Valeur brute solde	Dépréciation complémentaire	Dotation	Reprise	Solde	Valeur nette comptable
30/06/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-12 066,67	7 933,33
31/07/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-12 400,00	7 600,00
31/08/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-12 733,33	7 266,67
30/09/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-13 066,67	6 933,33
31/10/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-13 400,00	6 600,00
30/11/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-13 733,33	6 266,67
31/12/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-14 066,67	5 933,33
31/01/2022	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-333,33	0,00	-14 400,00	5 600,00

L'illustration ci-dessous présente une opération de cession-bail sur un actif dont la durée du contrat est inférieure à la durée du plan d'amortissement initial.

- Le plan d'amortissement initial de l'actif est ajusté dès la période de cession-bail

Synthèse

Désignation Nom de l'actif Actif 1	Amortissement Date d'entrée 17/09/2021	Valeur brute : 21 222,22 EUR Valeur 20 000,00 EUR	Cession-bail Date de cession-bail 17/09/2021
Catégorie Constructions	Durée d'utilité initiale (en mois) 36	Coûts initiaux directs 0,00 EUR	Valeur brute initiale du bien cédé 20 000,00 EUR
		Coûts de remise en état 0,00 EUR	Date d'entrée initiale du bien cédé 25/06/2018
		Paiements d'avance 0,00 EUR	Durée d'utilité initiale du bien cédé 84
		Avantages reçus 0,00 EUR	Date de fin d'amortissement initiale du bien c... 24/06/2025
		Résultat de cession-bail 1 222,22 EUR	Valeur nette comptable initiale du bien à la da... 10 777,78 EUR
			Prix de cession 12 000,00 EUR
			Résultat de cession-bail 1 222,22 EUR

Début du plan d'amortissement

Tableau d'amortissement

76

Clôture comptable	Valeur brute entrées	Valeur brute sorties	Valeur brute solde	Dépréciation complémentaire	Dotation	Reprise	Solde	Valeur nette comptable
30/06/2018	20 000,00	0,00	20 000,00	0,00	-47,62	0,00	-47,62	19 952,38
31/07/2018	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-238,10	0,00	-285,71	19 714,29
31/08/2018	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-238,10	0,00	-523,81	19 476,19
30/09/2018	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-238,10	0,00	-761,90	19 238,10
31/10/2018	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-238,10	0,00	-1 000,00	19 000,00

Ajustement du plan d'amortissement lors de la période de cession-bail

76

Clôture comptable	Valeur brute entrées	Valeur brute sorties	Valeur brute solde	Dépréciation complémentaire	Dotation	Reprise	Solde	Valeur nette comptable
30/06/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-238,10	0,00	-8 619,05	11 380,95
31/07/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-238,10	0,00	-8 857,14	11 142,86
31/08/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-238,10	0,00	-9 095,24	10 904,76
30/09/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-266,70	0,00	-9 361,93	10 638,07
31/10/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-299,38	0,00	-9 661,32	10 338,68
30/11/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-299,38	0,00	-9 960,70	10 039,30
31/12/2021	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-299,38	0,00	-10 260,08	9 739,92
31/01/2022	0,00	0,00	20 000,00	0,00	-299,38	0,00	-10 559,47	9 440,53

Résultat de cession-bail

Le traitement comptable peut différer s'il s'agit d'une plus ou moins-value de cession.

Une option sera proposée pour permettre :

- d'enregistrer directement en résultat les plus ou moins-values de cession
- d'étaier les plus-values de cession sur la durée du bail

Cette peut être sélectionnée par norme comptable dans la mesure où l'on peut, par exemple décider de l'étalement en ANC et une prise en compte immédiate en IFRS.

Remarques importantes:

Les règles d'étalements de la plus-value de cession ne sont pas similaires entre les normes françaises et IFRS car il n'y a pas de restrictions particulières en IFRS alors que **d'après la loi de finance 2021, il est possible d'étaier la plus-value de cession liée à opération de cession-bail sur une durée maximale de 15 ans seulement pour un immeuble.**

Comme il n'est pas possible d'établir des contrôles à priori sur des catégories d'actifs qui pourraient être créés ultérieurement par les utilisateurs, l'application ne prévoit donc aucune restriction de durée pour l'étalement des plus-values.

Quand le calcul fait ressortir une plus-value de cession, on peut donc choisir l'option d'étalement par norme comptable appliquée sur le contrat comme illustré ci-dessous

Cession-bail

Date de cession-bail
17/09/2021

Valeur brute initiale du bien cédé
20 000,00 EUR

Date d'entrée initiale du bien cédé
25/06/2018

Durée d'utilité initiale du bien cédé
60

Date de fin d'amortissement initiale du bien cédé
24/06/2023

Valeur nette comptable initiale du bien à la date de cession
7 088,89 EUR

Prix de cession
12 000,00 EUR

Résultat de cession-bail
4 911,11 EUR

Étalement de la plus-value de cession

☐ Norme IFRS 16

☒ Norme ANC 2020-01

L'application présente donc sous le plan d'amortissement de l'actif, un tableau d'étalement de la plus-value de cession sur la durée du contrat à concurrence des loyers.

Tableau d'étalement de la plus value de cession

37

Clôture comptable ▲	Loyer ▲	Plus value début ▲	Plus value entrée ▲	Plus value étalement ▲	Plus value sortie ▲	Plus value fin ▲
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
30/09/2021	175,00	0,00	4 911,11	-63,66	0,00	4 847,45
31/10/2021	375,00	4 847,45	0,00	-136,42	0,00	4 711,03
30/11/2021	375,00	4 711,03	0,00	-136,42	0,00	4 574,61
31/12/2021	375,00	4 574,61	0,00	-136,42	0,00	4 438,19
31/01/2022	375,00	4 438,19	0,00	-136,42	0,00	4 301,77
28/02/2022	375,00	4 301,77	0,00	-136,42	0,00	4 165,35
31/03/2022	375,00	4 165,35	0,00	-136,42	0,00	4 028,93
30/04/2022	375,00	4 028,93	0,00	-136,42	0,00	3 892,51
31/05/2022	375,00	3 892,51	0,00	-136,42	0,00	3 756,09

En cas de moins-value de cession il convient de constater une dépréciation complémentaire de l'actif comme illustré ci-dessous.

▼ Synthèse

Désignation Nom de l'actif Actif 1	Amortissement Date d'entrée 17/09/2021	Valeur brute : 34 594,44 EUR Valeur 35 000,00 EUR	Cession-bail Date de cession-bail 17/09/2021
Catégorie Constructions	Durée d'utilité initiale (en mois) Maintien du plan d'origine	Coûts initiaux directs 0,00 EUR	Valeur brute initiale du bien cédé 35 000,00 EUR
		Coûts de remise en état 0,00 EUR	Date d'entrée initiale du bien cédé 25/06/2018
		Paievements d'avance 0,00 EUR	Durée d'utilité initiale du bien cédé 60
		Avantages reçus 0,00 EUR	Date de fin d'amortissement initiale du bien c... 24/06/2023
		Résultat de cession-bail -405,56 EUR	Valeur nette comptable initiale du bien à la da... 12 405,56 EUR
			Prix de cession 12 000,00 EUR
			Résultat de cession-bail -405,56 EUR

Clôture comptable	Valeur brute entrées	Valeur brute sorties	Valeur brute solde	Dépréciation complémentaire	Dotation	Reprise	Solde	Valeur nette comptable
30/06/2021	0,00	0,00	35 000,00	0,00	-583,33	0,00	-21 116,67	13 883,33
31/07/2021	0,00	0,00	35 000,00	0,00	-583,33	0,00	-21 700,00	13 300,00
31/08/2021	0,00	0,00	35 000,00	0,00	-583,33	0,00	-22 283,33	12 716,67
30/09/2021	0,00	0,00	35 000,00	-405,56	-574,43	0,00	-23 263,32	11 736,68
31/10/2021	0,00	0,00	35 000,00	0,00	-564,26	0,00	-23 827,59	11 172,41
30/11/2021	0,00	0,00	35 000,00	0,00	-564,26	0,00	-24 391,85	10 608,15
31/12/2021	0,00	0,00	35 000,00	0,00	-564,26	0,00	-24 956,11	10 043,89
31/01/2022	0,00	0,00	35 000,00	0,00	-564,26	0,00	-25 520,38	9 479,62

Il convient donc de créer les nouveaux comptes suivants pour enregistrer l'ensemble de ces écritures :

- **L-R775-1 - Produits des cessions d'éléments d'actif - Cession-bail**
- **L-R675-1 - Valeur comptable des éléments d'actifs cédés - Cession-bail**
- **L-L487-1 - Produit constaté d'avance sur étalement plus-value cession**
- **L-A290 - Dépréciation moins-value cession**

La contrepartie utilisée pour l'équilibre comptable de l'étalement de la PCA sera le compte L-R778 – Résultat de cession-bail.

Faits comptables dans Web Analyzer

L'illustration ci-dessous présente une opération de cession-bail sur un actif dont la durée du contrat est supérieure à la durée du plan d'amortissement initial avec un impact direct en résultat de la plus-value de cession dans la norme IFRS 16.

	Clôtur...	2020.12.31	Clôtur...	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	Clôtur...	2021.12.31
			Flux	CC02	CC03	CR01	FC01	FC02	FE12			
Compt...												
L-A210 - Valeur brute		-		20 000	-	-	-	-	-	-		20 000
L-A280 - Amortissement		-		-	-	-1 156	-12 911	-	-	-		-14 067
Total Actif		0		20 000	0	-1 156	-12 911	0	0	0		5 933
Compt...												
L-L120 - Résultat de l'exercice		-		-	-	-	-	-5 042	-	-		-5 042
L-L160 - Dette non courante		-		8 513	-	-	-	-	-1 286	-		7 227
L-L161 - Dette courante		-		3 487	-1 024	-	-	-	1 286	-		3 749
Total Passif		0		12 000	-1 024	0	0	-5 042	0	0		5 933
Compt...												
L-R612 - Loyer		-		-	-	-	-	-	-	-		1 300
L-R661 - Intérêts		-		-	-	-	-	-	-	-		-276
L-R675-1 - Valeur comptable des éléments d'actifs cédés...		-		-	-	-	-	-	-	-		7 089
L-R681 - Dotation sur amortissement		-		-	-	-	-	-	-	-		-1 156
L-R775-1 - Produits des cessions d'éléments d'actif - Ce...		-		-	-	-	-	-	-	-		-12 000
Total Résultat		0		0	0	0	0	0	0	0		-5 042

L'illustration ci-dessous présente une opération de cession-bail sur un actif dont la durée du contrat est supérieure à la durée du plan d'amortissement initial avec un étalement de la plus-value de cession dans la norme ANC 2020-01.

	Clôtur...	2020.12.31	Clôtur...	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	Clôtur...	2021.12.31
			Flux	CC02	CC03	CR01	FC01	FC02	FE12			
Compt...												
L-A210 - Valeur brute		-		20 000	-	-	-	-	-	-		20 000
L-A280 - Amortissement		-		-	-	-1 156	-12 911	-	-	-		-14 067
Total Actif		0		20 000	0	-1 156	-12 911	0	0	0		5 933
Compt...												
L-L120 - Résultat de l'exercice		-		-	-	-	-	604	-	-		604
L-L160 - Dette non courante		-		8 513	-	-	-	-	-1 286	-		7 227
L-L161 - Dette courante		-		3 487	-1 024	-	-	-	1 286	-		3 749
L-L487-1 - Produit constaté d'avance sur étalement plus...		-		-	-	-	-4 438	-	-	-		-4 438
Total Passif		0		12 000	-1 024	0	-4 438	-604	0	0		5 933
Compt...												
L-R612 - Loyer		-		-	-	-	-	-	-	-		1 300
L-R661 - Intérêts		-		-	-	-	-	-	-	-		-276
L-R675-1 - Valeur comptable des éléments d'actifs cédés...		-		-	-	-	-	-	-	-		7 089
L-R681 - Dotation sur amortissement		-		-	-	-	-	-	-	-		-1 156
L-R775-1 - Produits des cessions d'éléments d'actif - Ce...		-		-	-	-	-	-	-	-		-12 000
L-R778 - Résultat de cession-bail		-		-	-	-	-	-	-	-		4 438
Total Résultat		0		0	0	0	0	0	0	0		-604

L'illustration ci-dessous présente une opération de cession-bail sur un actif dont la durée du contrat est supérieure à la durée du plan d'amortissement initial avec une moins-value de cession quelle que soit la norme appliquée.

	Clôtur...	2020.12.31	Clôtur...	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	2021.12.31	Clôtur...	2021.12.31
			Flux	CC02	CC03	CR01	FC01	FC02	FE12		
Compt...											
L-A210 - Valeur brute		-		35000	-	-	-	-	-		35000
L-A280 - Amortissement		-		-	-	-1956	22594	-	-		-24551
L-A290 - Dépréciation moins-value cession		-		-	-	-406	-	-	-		-406
Total Actif		0		35000	0	-2362	-22594	0	0		10044
Compt...											
L-L120 - Résultat de l'exercice		-		-	-	-	-	-932	-		-932
L-L160 - Dette non courante		-		8513	-	-	-	-	-1286		7227
L-L161 - Dette courante		-		3487	-1024	-	-	-	1286		3749
Total Passif		0		12000	-1024	0	0	-932	0		10044
Compt...											
L-R612 - Loyer		-		-	-	-	-	-	-		1300
L-R661 - Intérêts		-		-	-	-	-	-	-		-276
L-R675-1 - Valeur comptable des éléments d'actifs cédé...		-		-	-	-	-	-	-		12406
L-R681 - Dotation sur amortissement		-		-	-	-	-	-	-		-2362
L-R775-1 - Produits des cessions d'éléments d'actif - Ce...		-		-	-	-	-	-	-		-12000
Total Résultat		0		0	0	0	0	0	0		-932

Import et export des conditions initiales sur des opérations de cession-bail

Import des contrats

Le fichier d'import des contrats a été complété pour y intégrer les parties relatives aux opérations de cession-bail.

Conditions initiales de la cession-bail			Actif - Bien cédé				
Opération de cession-bail ?	Date de cession-bail	Prix de cession-bail	Valeur nette			Date d'entrée du bien cédé	Durée d'amortissement (en mois)
			comptable du bien cédé	Juste valeur du bien cédé	Valeur brute du bien cédé		
Liste de valeurs	Date au format AAAA-MM-JJ	Montant	Montant	Montant	Montant	Date au format AAAA-MM-JJ	Nombre entier
INIT_SLB	INIT_SLBD	INIT_SLBP	ASST_SOLD_NBV	ASST_SOLD_FV	ASST_SOLD_GV	ASST_SOLD_STD AT	ASST_SOLD_USE LIF

Export de la contrathèque

L'export de la contrathèque permet également de faire ressortir l'ensemble de ces nouveaux champs (en plus du calcul du ratio), pour tous les contrats sélectionnés.

BJ	BK	BL	BM	BN	BY	BZ	CA	CB	CC	CD
INIT_VASSCAL	INIT_RENTFRE	INIT_SLB	INIT_SLBD	INIT_SLBP	ASST_SOLD_N	ASST_SOLD_F	ASST_SOLD_R	ASST_SOLD_C	ASST_SOLD_S	ASST_SOLD_L
	false	true	2021.09.17	12000				20000	2018.06.25	84
	false	true	2022.01.01	10000	7000	10000	0,18333927			
	false	true	2021.09.17	12000				20000	2018.06.25	60
	false	false								
	false	true	2021.09.17	12000				35000	2018.06.25	60
	false	true	2021.09.17	12000				20000	2018.06.25	60
	false	true	2021.09.17	12000				20000	2018.06.25	84
	false	true	2021.09.17	3000000	2000000	2800000	0,70580884			
	false	true	2021.09.17	3000000	2000000	3400000	0,24875807			
	false	true	2021.09.17	3000000	2000000	3400000	0,24875807			
	false	true	2021.09.17	3000000	2000000	2800000	0,70580884			
	false	true	2021.09.17	3000000	2000000	3000000	0,65677698			