

Monsieur Jan VERHOEYE
Président Commission des Normes Comptables (CNC)
City Atrium
Rue du Progrès 50 - 8ième étage
1210 BRUXELLES

Correspondant sg@ibr.ire.be	Notre référence FM/MB/CDH/RF/edw	Votre référence	Date 18/03/2021
--------------------------------	-------------------------------------	-----------------	--------------------

Cher Monsieur le Président,

Concerne : Projet d'avis « Traitement comptable de la renonciation au paiement du loyer par suite de la pandémie de COVID-19 »

A la demande de sa Commission des questions comptables, le Conseil de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE) a examiné votre projet d'avis « Traitement comptable de la renonciation au paiement du loyer par suite de la pandémie de COVID-19 ».

Nous vous prions de trouver, ci-après, un aperçu des remarques et suggestions que le Conseil porte à votre attention.

Le Conseil de l'IRE estime qu'il serait intéressant que le projet d'avis fasse une distinction claire entre les locations simples et les locations-financement. En effet, les conséquences aux niveaux tant juridique que comptable sont différentes selon le cas.

Opérer une distinction claire entre les traitements comptables à effectuer dans le chef du bailleur et dans le chef du preneur apporterait, de l'avis du Conseil de l'IRE, une plus-value importante au projet d'avis.

Le Conseil de l'IRE distingue de ce fait quatre cas de figure sur lesquels l'avis de la CNC pourrait se positionner explicitement et spécifiquement :

- Le preneur dans le cadre d'une location simple ;
- Le preneur dans le cadre d'une location de financement ;
- Le bailleur dans le cadre d'une location simple ; et
- Le bailleur dans le cadre d'une location de financement.

En outre, le fait de reprendre ou non la renonciation au paiement d'un loyer dans les produits et charges dépend des clauses du contrat de location ou de son avenant éventuel. En effet, si le contrat de location prévoit que, dans certaines circonstances prédéfinies, le preneur n'est pas tenu de payer son loyer, il s'agit d'une simple application du contrat et le traitement comptable peut se limiter à un non-enregistrement, voire à une reprise des loyers non payés dans les charges ou produits.

respectivement dans le chef du bailleur et dans le chef du locataire (contrairement à ce qui est spécifié dans le paragraphe 6 du projet d'avis : « [...] *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. [...]* »). S'il s'agit d'une modification du contrat de location (allongement du bail par exemple), il y a lieu de s'interroger sur la répartition de l'avantage accordé par le bailleur jusqu'au terme du contrat.

Dans le cadre d'un contrat de location-financement, le Conseil de l'IRE pense qu'il serait important d'aborder la question relative à la contrepartie à comptabiliser par le preneur compte tenu de la diminution de sa dette envers le bailleur, due à la renonciation au paiement du loyer.

Il semblerait que le paragraphe 8 du projet d'avis ne soit pas correct dans la mesure où il y a un accord entre les parties et que le bailleur renonce au paiement du loyer (modification du contrat de base). Il n'existe dans ce cas pas de base pour reconnaître un produit et constater une réduction de valeur sur cet actif.

Le paragraphe 8 du projet d'avis stipule également : « *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.* » Conformément à l'article 3:11 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, l'encaissement effectif d'un produit incertain ne peut pas être acté. Le Conseil de l'IRE estime dès lors qu'il serait opportun que l'avis 2012/17 susmentionné fasse l'objet d'une correction car celui-ci n'est pas ou plus conforme à l'arrêté royal précité.

Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien apporter aux préoccupations décrites ci-dessus et vous prions de croire, Cher Monsieur le Président, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Fernand Maillard
Président de la Commission des questions comptables de l'IRE

