

Rapport sur le projet de location-  
acquisition en vertu de la *Loi sur le  
financement des petites entreprises du  
Canada*

Octobre 2000

## ***INTRODUCTION***

Industrie Canada a retenu nos services en vue d'obtenir une analyse des avantages fiscaux d'une location-acquisition par opposition à un prêt pour les petites entreprises, ainsi qu'une analyse des différents taux de frais administratifs revenant à Industrie Canada qui pourraient être utilisés dans le cadre du « projet pilote de location-acquisition ». Notre rapport comporte deux parties :

Partie 1 – Une analyse comparative des avantages fiscaux de la location-acquisition par rapport à un prêt pour les petites entreprises.

Partie 2 – Une analyse des différentes options concernant les taux de frais administratifs possibles dans le cadre du projet pilote de location-acquisition.

En ce qui concerne ces deux parties, nos commentaires peuvent être considérés comme passablement techniques, car nous avons constaté que les rapports et les renseignements que d'autres sources (dont Industrie Canada) avaient publiés antérieurement brossaient déjà un tableau général de ces sujets.

### **Partie 1 – Analyse comparative des avantages fiscaux d'une location-acquisition par opposition à un prêt pour les petites entreprises**

## ***TRAITEMENT FISCAL DES LOCATIONS***

La classification d'une location en tant que « location-acquisition » ou « location-exploitation » est un aspect qui est important pour déterminer comment rendre compte des paiements de location dans les états financiers. Cependant, pour les fins fiscales, il n'existe pas de concept juridique qui corresponde à la classification d'une location-acquisition que l'on a créée à des fins comptables. La question à régler consiste plutôt à savoir si une transaction particulière constitue, en substance, une location ou un achat de bien. L'Agence des douanes et du revenu du Canada (« ADRC », anciennement Revenu Canada) considère qu'une location est un achat (c'est-à-dire une location-acquisition) s'il existe une probabilité que la propriété du bien en question sera transférée au locataire à un moment quelconque durant la période de location (appelée aussi « bail ») ou à

l'expiration de cette dernière. Le critère doit être appliqué au cas par cas, mais l'ADRC fournit quelques conseils d'ordre administratif dans son Bulletin d'interprétation IT-233R, « Conventions de bail avec option; conventions de vente et de révocation », qui est daté du 11 février 1983.

Selon le paragraphe 3 de ce Bulletin, « les transactions effectuées dans des conditions semblables à celles qui suivent sont tenues pour des ventes plutôt que des baux :

- a) le locataire acquiert automatiquement la propriété du bien après avoir payé un montant précis sous forme de loyer;
- b) le locataire est tenu d'acheter le bien du bailleur, pendant le bail ou à l'expiration de celui-ci, ou d'offrir au bailleur la garantie que lui ou un tiers lui versera la totalité du prix d'option (sauf lorsque cette garantie ne vise que l'usure exagérée causée par le locataire);
- c) le locataire a le droit, pendant le bail ou à l'expiration de celui-ci, d'acquérir le bien à un prix qui, au début du bail, est très inférieur à la juste valeur marchande probable du bien à une date ou à des dates où l'acquisition par le locataire est permise. Il peut y avoir une option d'achat semblable advenant qu'elle puisse être exercée en-deçà d'une période beaucoup moins longue que la durée utile du bien et que les paiements de location effectués au cours de cette période représentent une partie importante de la juste valeur marchande du bien au moment de la signature du bail; ou
- d) le locataire a le droit, pendant le bail ou à l'expiration de celui-ci, d'acquérir le bien à un prix tel ou en vertu de modalités et de conditions telles que, au début du bail, personne n'hésiterait à exercer ladite option. »

S'il satisfait à l'un quelconque de ces critères, le locataire est tenu de traiter la transaction comme s'il avait acheté en réalité le bien, et il aurait le droit d'amortir ce dernier à des fins fiscales et de se prévaloir d'une déduction pour amortissement (DPA). Pour déterminer la DPA, on utiliserait comme prix de base du bien le total des paiements de location. S'il peut être établi qu'une partie des paiements de location représente des intérêts ou d'autres frais de financement, cette partie serait entièrement déductible dans l'année à laquelle elle se rapporte, au lieu d'être incluse dans le prix du bien.

Le souci premier de l'ADRC quant aux transactions de location-acquisition est de s'assurer que les paiements de location qui paient bel et bien l'achat d'un bien ne sont pas déduits du revenu sans être assujettis aux règles de récupération si le bien est revendu par la suite avec profit. Si le locataire souhaite que la transaction soit traitée comme une location-acquisition à des fins fiscales, il peut exercer à cette fin un choix auprès de l'ADRC.

Lorsqu'une location est considérée comme une location-exploitation, le locataire n'a pas le droit de déduire la DPA; il peut cependant déduire la totalité du paiement de location en tant que dépense d'entreprise. Ce traitement peut accélérer les déductions à des fins fiscales lorsqu'un bien se trouve dans une catégorie de DPA dont la période d'amortissement est plus longue que la durée du contrat de location. Par ailleurs, un bien acheté est habituellement assujéti à une règle dite de la « demi-année », qui réduira la DPA de 50 % dans l'année de l'acquisition, ce qui donnera lieu à une déduction disponible nettement moindre pour réduire le revenu imposable d'une petite entreprise dans sa première année d'exploitation. En outre, dans la première année de constitution, d'une entreprise, la DPA admissible est répartie proportionnellement en fonction d'un pourcentage du nombre de jours pendant lesquels l'entreprise a existé durant toute l'année, sur 365 jours.

La question de savoir si un contrat de location-acquisition ou un contrat de location-exploitation est plus avantageux pour une petite entreprise devrait être déterminée au cas par cas en raison des avantages ou des désavantages qualitatifs de chaque option. En outre, étant donné que le taux d'imposition qui s'applique au revenu d'une petite entreprise admissible est peu élevé et que, souvent, une nouvelle société n'est pas rentable, l'avantage fiscal n'a peut-être pas de valeur à court terme. Dans l'analyse numérique que nous présentons plus loin, nous présumons que la petite entreprise a besoin des déductions fiscales et que celles-ci ont donc de la valeur.

## ***TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES***

En ce qui concerne la taxe sur les produits et services (TPS), la fourniture d'une location n'est pas considérée comme un service financier exonéré. Par conséquent, les locations sont des fournitures taxables et sont assujétiées à la TPS, que le locataire paie généralement sur chaque paiement de location. Cependant, la plupart des petites

entreprises (si elles sont enregistrées) auront le droit de se prévaloir d'un crédit de taxe sur les intrants pour tout montant de TPS que facture le locateur sur les paiements de location. La TPS n'est donc pas intégrée au coût de location. Cela n'est pas différent du cas où l'on achète un bien, et où les montants de TPS payés sur le prix d'achat sont disponibles sous forme de crédit de taxe sur les intrants à l'acheteur dans la période d'acquisition.

## ***AMÉLIORATION DES LIQUIDITÉS***

Le principal avantage qu'il y a à louer un bien plutôt que de l'acheter est le fait qu'une location obligera habituellement la petite entreprise à effectuer des paiements mensuels moins élevés. La location-acquisition permet à l'entreprise de tirer avantage des risques et des bienfaits de la propriété du bien sans devoir en payer initialement la valeur intégrale. Il y a plusieurs raisons à cela.

- L'entreprise n'est pas tenue d'acquitter et donc de financer initialement les taxes de vente comme c'est le cas lorsque l'on achète un bien. Les taxes sont plutôt étalées et payées tous les mois, avec chaque paiement de location.
- L'entreprise n'a pas à financer la valeur de récupération du bien (c'est-à-dire la valeur estimative de ce dernier à l'expiration de la période de location). Le fait d'avoir à financer un pourcentage inférieur du coût total du bien signifie qu'à court terme, au point de vue des liquidités, une nouvelle entreprise se trouve dans une situation plus avantageuse parce qu'elle n'a pas à consacrer autant de son revenu à financer des achats de biens.
- Le financement par location-acquisition se fait à un taux d'intérêt fixe, ce qui donne à une nouvelle entreprise la possibilité de mieux prévoir ses dépenses et de se protéger contre les variations des taux d'intérêt. Ce qui n'est pas le cas des marges de crédit d'une banque, qui applique habituellement le taux d'intérêt flottant aux soldes impayés, ce qui rend l'entreprise vulnérable aux variations du taux du marché.
- Le locataire peut parfois faire financer à 100 % le bien loué, mais cela survient habituellement lorsque le locataire a une excellente cote de crédit et que le bien

est facile à vendre. En général, si le bien est acheté à titre définitif, une banque ne prêtera pas plus de 80 % de la valeur du bien au moment de financer l'achat.

À long terme, cependant, le total des dépenses relatives à un bien loué tend à être supérieur au montant qui aurait été payé si le locataire avait acheté le bien à titre définitif. En effet, les taux d'intérêt inhérents aux calculs de location sont généralement supérieurs à ceux qui s'appliquent à un simple prêt : le locataire paie un taux supérieur afin de compenser le fait que le locateur assume les risques associés à la transaction, comme l'estimation de la valeur de récupération du bien à l'expiration du contrat de location.

### ***AMÉLIORATION DES RATIOS D'EXPLOITATION***

Un autre avantage est que certaines locations structurées permettent à une entreprise d'obtenir le plein usage des biens sans avoir à déclarer dans son bilan les biens et les créances connexes. C'est ce que l'on appelle aussi un « financement sans effet sur le bilan » ou un « financement de baux synthétique ». Lorsque les créances ne sont pas déclarées, le rendement du bien et le ratio d'endettement du locataire ont l'air plus favorables que si le bien avait été acheté directement par voie d'emprunt.

### ***SOUPLESSE DES MODALITÉS DE LOCATION***

En général, une location est aussi une meilleure option pour une nouvelle entreprise dont la cote de crédit n'est pas établie, ou pour l'entreprises qui a des problèmes de crédit. Les sociétés de crédit-bail sont habituellement plus disposées à louer des biens sans exiger de garanties importantes. En effet, le locateur conserve le titre de propriété du bien et peut donc, en cas de défaut, le récupérer rapidement et le revendre.

La location est une formule qui a également du succès auprès des propriétaires de petite entreprise parce qu'elle leur procure plus de souplesse et les protège contre l'obsolescence de leurs biens. Par exemple, les contrats de location comportent souvent des privilèges de mise à niveau, de remplacement ou de renouvellement. Cependant, dans certains cas, un contrat de location exigera des ententes de service ou des modalités de renouvellement qui, à long terme, peuvent en amoindrir la souplesse.

## ***ANALYSE NUMÉRIQUE***

L'exemple numérique que nous présentons au tableau 1 illustre les différences que l'on relève dans les sorties de fonds d'une petite entreprise lorsqu'un bien est loué plutôt qu'acheté. Cet exemple présume qu'une petite entreprise allait louer pendant cinq ans un bien d'une valeur de 50 000 \$ le 1<sup>er</sup> janvier 2001. La valeur de récupération du bien à l'expiration du bail a été estimée à 10 000 \$ et le taux d'intérêt inhérent à la location était de 14 % (estimé comme suit : rendement arrondi de 6 % sur les obligations du gouvernement du Canada plus une prime de 8 %, telle qu'envisagée dans le cadre du projet pilote de location-acquisition). Les paiements de location correspondant à diverses options ont été calculés et comprennent le traitement de la location en tant que location-acquisition et location-exploitation à des fins fiscales, en plus d'une option d'achat.

**Tableau 1**  
***Analyse des liquidités actualisées (LA) versées***

Option choisie	Taux de financement	Paiement de location / prêt (mensuel)	LA sur 5 ans (montant cumulatif)	Paiements après-impôt excédentaires par rapport à l'option A	Valeur du bien (5 <sup>e</sup> année)
A. Location-acquisition	14 %	1 047 \$	33 689 \$	-	-
B. Location-exploitation	14 %	1 047 \$	34 088 \$	399 \$	-
C. Option d'achat (financée au taux de location)	14 %	1 163 \$	38 855 \$	5 166 \$	10 000 \$
D. Option d'achat (financée à un taux comparable)	10,5 %	1 075 \$	39 386 \$	5 697 \$	10 000 \$

*Note : (Pour les calculs détaillés concernant les liquidités annuelles, voir l'annexe A).*

Le tableau qui précède illustre les différences de liquidités payées entre plusieurs scénarios de location ou d'achat. Ces différences dépendront du taux d'intérêt, de la durée du contrat de location ainsi que des valeurs de récupération indiquées dans le contrat de location. En outre, le taux d'imposition de l'entreprise fera aussi augmenter ou baisser la valeur des déductions fiscales dont cette dernière peut se prévaloir.

Les paiements après-impôt additionnels qu'exigent les options C et D par rapport aux options A ou B s'expliquent par le fait que, dans les deux options de location, les paiements mensuels n'incluaient pas le financement de la valeur de récupération de

10 000 \$. Cependant, selon les options d'achat, l'exploitant de la petite entreprise possède un bien valant 10 000 \$ à la fin de la 5<sup>e</sup> année, ce qui n'est pas le cas lorsque le bien est loué. Pour acquérir le bien à la fin de la période de location, le locataire aurait à financer un montant supplémentaire de 10 000 \$ et à continuer d'effectuer des paiements mensuels jusqu'à ce que le nouveau prêt soit acquitté, ce qui annulerait la différence entre l'option de location et l'option d'achat.

## **Partie 2 – Analyse des différentes possibilités concernant les taux de frais administratifs dans le cadre du projet pilote de location-acquisition**

### ***OBJECTIF***

Analyser les recettes annuelles que tire le gouvernement des frais administratifs de 1,25 % dans le cadre du programme de prêt actuellement en vigueur, et suggérer d'autres taux de frais que le gouvernement pourrait utiliser en vue de tirer un niveau de revenu similaire pour le projet de location-acquisition.

### ***MÉTHODOLOGIE***

Pour bien comprendre le montant des recettes qu'Industrie Canada tire de chaque prêt en vertu des modalités du programme de prêt aux petites entreprises, KPMG a procédé à une série de calculs pour établir les recettes de base qu'engendreraient divers scénarios. Cela a été fait en calculant les frais administratifs à payer à l'aide de modèles d'amortissement de prêt assortis d'une valeur de récupération de biens égale à zéro pour simuler les modalités de remboursement d'un prêt simple. Les résultats de nos tests ont été notés et, ensuite, certaines variables ont été manipulées afin de déterminer de quelle façon les frais administratifs gagnés changeraient lorsque l'on modifiait des variables différentes, comme ce serait le cas dans une situation réelle. Les annexes B et B-1 illustrent sous forme de tableau les résultats des calculs relatifs aux frais. Les variables manipulées durant nos essais étaient les suivantes :

- Durée de la location;
- Taux d'intérêt;

- Valeur de récupération;
- Coût du bien.

(Note au sujet des calculs : Les frais administratifs ont été calculés à un taux de 1,25 % du solde impayé mensuel moyen du prêt. Le fait que l'on utilise le solde impayé mensuel ou un solde impayé trimestriel n'a pas eu d'effet marqué sur les résultats. Comme on peut le voir à l'annexe B-2, la différence entre l'emploi d'un solde mensuel et d'un solde trimestriel était d'environ plus ou moins 1 % du total des frais gagnés.)

Les essais ont montré que les frais gagnés, imputés en pourcentage du prix du bien, variaient de 0,263 % à 8,42 % pour nos données de test. Nous avons choisi nos variables afin qu'elles reflètent les paramètres du programme de location envisagé (c'est-à-dire des périodes de location variant de 6 mois à 10 ans) ainsi que les conditions économiques actuelles auxquelles sont soumis les taux d'intérêt.

À partir de nos calculs, nous avons déterminé que la durée de location était la variable qui avait le plus d'effet sur le pourcentage des frais imputés. Un autre point était que les frais administratifs demeuraient les mêmes, indépendamment du coût du bien lorsqu'il était calculé en pourcentage de son coût initial (c'est-à-dire solde de location/prêt impayé). Nous avons présumé que la valeur de récupération et le taux d'intérêt représentaient le même pourcentage pour chaque location. Ces résultats sont illustrés à l'annexe B-1, où le coût du bien a été changé mais non les variables restantes.

## ***Solution 1***

### ***Analyse statistique des relations entre les variables***

Afin d'établir s'il existait une relation quelconque entre les variables dépendantes (recettes de frais en pourcentage du coût du bien) et les diverses variables indépendantes (durée de location, taux d'intérêt, valeur de récupération), un test statistique appelé « analyse de régression » a été utilisé<sup>1</sup>. Nous voulions prouver notre hypothèse selon

---

<sup>1</sup> Pour dire les choses simplement, une analyse de régression tente d'établir une relation de  $Y = a + b.X1 + c.X2 + d.X3 + \text{etc.}$  pour une population où Y est la variable dépendante, tandis que a, b et c sont les paramètres inconnus qui servent à définir l'ordonnée à l'origine et la pente de la ligne de régression pour les variables indépendantes – X1, X2, X3.

laquelle les frais administratifs sont subordonnés à une ou plusieurs de ces variables indépendantes.

Nous nous sommes servis comme données de test de nos exemples de calcul des frais administratifs gagnés sur une location d'un montant de 25 000 \$, assortis de taux d'intérêt et de valeurs de récupération variables (annexe B). Ces données ont été définies par points, et l'on peut voir les résultats de l'analyse de régression aux annexes C et D. Dans le résultat de l'annexe D, le  $F$  calculé est supérieur au  $F$  critique, ce qui nous permet de conclure que la relation existant entre les variables indépendantes et la variable dépendante est statistiquement significative.

Pour déterminer ensuite précisément quelles variables étaient significatives, nous avons dû vérifier si le coefficient de chaque variable de notre formule de régression était statistiquement différente de 0 (c'est-à-dire qu'il s'agissait d'un facteur déterminant). Si la statistique  $t$  pour chaque variable est supérieure à la valeur critique d'environ 2 (en prenant pour base les degrés de liberté appropriés), nous pouvons donc conclure que le coefficient de la variable était  $> 0$  et donc que celle-ci était significative. Dans notre régression, les résultats du test  $t$  montrent que la statistique  $t$  de chaque coefficient était supérieure à la valeur critique et que les variables indépendantes exerçaient une influence sur le calcul des frais administratifs.

L'analyse de régression nous a donné la formule suivante, qui calculera avec précision le « taux de frais prévu » ( $Y$ ) :

$$Y = \frac{-224.5 + 200.7 * \text{Durée de la location} + 8 * \text{Taux d'intérêt} + 6.7 * \text{Valeur de récupération}}{25\ 000}$$

(Voir à l'annexe D les données statistiques détaillées.)

Ce taux de frais prévu, soit «  $Y$  », serait ensuite multiplié par le prix de location initial du bien afin de calculer un montant de frais administratifs brut.

L'annexe C illustre les résultats qui sont fondés sur nos données de test concernant un bien dont le prix est de 25 000 \$. Pour démontrer l'utilisation de la formule, la location du 26<sup>e</sup> test qui figure à l'annexe C montre que, pour une location d'une durée de deux ans assortie d'un taux d'intérêt de 15 % et d'une valeur de récupération du bien équivalant à

10 % du coût initial, on recevrait un montant total de frais administratifs de 346 \$ si l'on calculait 1,25 % du solde moyen mensuel impayé chaque année.

En revanche, selon la formule de régression, les frais bruts prévus qui s'appliquent à ce même contrat de location s'élèveraient à 364 \$, calculés comme suit :

$$\text{Frais} = -224.5 + (200.7 * \text{Durée de la location}) + [8 * \text{Taux d'intérêt}(\%)] + (6.7 * \text{Valeur de récupération})$$

$$\text{Frais} = -224.5 + (200.7 * 2) + (8 * 15) + (6.7 * 10)$$

$$\text{Frais} = 364 \$ (\text{montant arrondi})$$

Pour déterminer le taux de frais proportionnel (Y), nous diviserions ensuite les frais par le coût du bien afin de déterminer que  $Y = 1,456 \% (364 \$ / 25\ 000 \$)$ . Cela équivaudrait au taux de frais proportionnel initial équivalent qu'il faudrait imputer sur un contrat de location contenant ces modalités.

Le résultat de cette relation est qu'en intégrant dans la formule qui précède les détails relatifs à n'importe quel contrat de location donné, il est possible d'établir, dans chaque cas, un taux de frais prévu raisonnablement précis. Il y aura inévitablement de légères différences d'un contrat de location à un autre, mais pour l'ensemble des frais administratifs imputés à l'ensemble des contrats de location fondés sur cette formule, les différences seront négligeables et devraient donner lieu aux recouvrements de coûts voulus du programme de location.

En ce qui concerne les contrats de location à court terme, les différences résiduelles attribuables à la formule étaient trop vastes pour être acceptables. Il est donc recommandé que l'on fixe des frais proportionnels minimaux pour les contrats d'une durée de six mois et d'un an. À en juger par les résultats de l'analyse concernant les taux moyens qui suit, des taux de 0,25 % et 0,5 % sont des minimums raisonnables pour les contrats de location d'une durée de six mois et d'un an, respectivement.

L'analyse statistique présentée à l'annexe D a donné lieu à un « coefficient de détermination », ou le R au carré rajusté de 0,99. Ce chiffre mesure le pourcentage de variation totale de la variable dépendante qui s'explique par la variation des variables indépendantes. En bref, notre formule devrait expliquer 99 % de la variation que l'on relève dans le calcul des recettes tirées des frais administratifs.

La formule est un point de départ qu'il est possible de modifier facilement à mesure que l'on réalise les résultats réels du programme de location. Par exemple, si les recettes recouvrées sont inférieures à celles que l'on escomptait à cause d'un taux de défaut supérieur aux prévisions, il serait possible de multiplier la formule par un facteur afin de hausser les frais administratifs gagnés sur tous les contrats de location.

### ***Multicollinéarité***

Nous avons employé l'expression « variable indépendante » dans cette analyse de régression pour faire référence à n'importe quelle variable servant à prévoir ou à expliquer la valeur de la variable dépendante. Cette expression ne signifie toutefois pas que les variables indépendantes sont elles-mêmes indépendantes les unes des autres dans un sens statistique quelconque. Dans une régression multiple, la plupart des variables indépendantes sont corrélées jusqu'à un certain point les unes avec les autres. Cependant, la difficulté que pose la multicollinéarité lorsque l'on procède à des tests  $t$  pour déterminer l'importance de paramètres particuliers est qu'il est possible de conclure qu'aucun des différents paramètres n'est significativement différent de zéro lorsqu'un test  $F$  concernant l'équation de régression multiple générale dénote une relation significative. Nous n'avons pas eu ce problème, que l'on évite lorsqu'il y a fort peu de corrélations entre les variables indépendantes.

D'un point de vue intuitif, la corrélation entre les trois variables indépendantes utilisées dans notre formule de régression est faible car les valeurs de récupération n'ont pu servir à prévoir la durée d'un contrat de location, pas plus que le taux d'intérêt n'a pu servir à prévoir la valeur de récupération. Dans chaque contrat de location, c'est le marché qui définira ces modalités. Nous sommes d'accord qu'il existe une relation entre le profil de risque d'un locataire et le taux d'intérêt inhérent à un contrat de location ou à certaines autres modalités de location. La formule de régression permettra d'imputer des frais administratifs supérieurs à un locataire qui représente un risque supérieur.

## ***Solution 2***

### ***Taux de frais moyen fondé sur la durée du contrat de location***

Un point qui ressort clairement de notre analyse statistique est le rôle important que joue la durée du contrat de location dans le calcul des frais administratifs qui se rapportent à une location ou à un prêt, comme en témoigne l'importance du coefficient de chaque variable dans l'équation de régression. S'il est déterminé qu'une approche fondée sur une formule est trop fastidieuse ou pourrait se heurter à une certaine résistance de la part des sociétés de crédit-bail, il serait possible de recourir à une approche moins précise, mais plus simple.

Si l'on examine les résultats de nos tests à l'annexe B-1, on peut voir constater que le coût du bien n'a pas d'effet sur les frais administratifs si ces derniers sont exprimés en pourcentage de ce coût. Nous avons donc adopté un pourcentage estimatif de frais pour chaque durée de location (en années) comme taux de frais moyen, comme l'illustre le tableau 2 ci-après.

**Tableau 2**  
**Frais administratifs fondés sur un taux de frais moyen**

Durée du contrat de location (en années)	Facteur d'actualisation
1/2	0,25 %
1	0,50 %
2	1,25 %
3	2,00 %
4	2,75 %
5	3,50 %
6	4,30 %
7	5,20 %
8	6,00 %
9	7,00 %
10	8,00 %

Dans ce tableau, les taux de frais ne sont pas une moyenne mathématique, mais plutôt un chiffre estimatif arrondi. Pour établir une moyenne pondérée plus précise, nous devrions

connaître le coût du bien, la valeur de récupération et le taux d'intérêt pour chaque contrat de location financé par le programme pilote. Lorsque l'on connaîtra mieux les utilisateurs du programme de location-acquisition, il sera possible de mieux fixer le taux de location moyen.

### ***La solution 1 par opposition à la solution 2***

Au moyen d'une analyse de régression, nous avons obtenu une formule qui devrait calculer les frais administratifs avec un taux d'exactitude de 99 %. Il est toutefois possible que cette formule soit plus difficile à administrer. En revanche, le taux de frais moyen pourrait être fondé sur la durée du contrat de location et appliqué au coût du bien afin de déterminer un montant estimatif de frais prélevés à l'acquisition. Cependant, comme le taux de frais moyen est statique et n'a pas la souplesse d'une formule, il ne tiendra pas compte des variations du taux d'intérêt ou de la valeur de récupération. Par contre, il a été découvert que de telles variations ont fort peu d'incidence sur le montant total des frais administratifs, car la pondération de ces variables est fort faible. Il est donc probable que le fait de recourir à un taux de frais moyen sacrifierait probablement peu en ce qui a trait à l'exactitude des frais applicables. Toute lacune pourrait être rectifiée et l'on pourrait rajuster à la hausse ou à la baisse les taux moyens s'il survenait sur le marché des changements marquants dans les taux d'intérêt, ou si les valeurs de récupération devenaient importantes.

## ***CONCLUSION***

Il nous a été demandé de mettre au point une formule permettant à Industrie Canada de facturer, sur les montants de location, des frais initiaux qui seraient comparables aux frais annuels de 1,25 % que l'on facture dans le cadre du programme de prêts, et c'est le résultat que la formule de régression a permis d'obtenir. La prime de frais administratifs est actuellement incluse dans le taux de location, de sorte que les sociétés de crédit-bail seraient tenues de verser ces frais directement, tels que calculés.

Toutefois, cette formule ne tient pas compte de l'actualisation des liquidités futures au moment du calcul des frais totaux à recevoir. Lorsque la durée du contrat de location est

longue et que les recettes tirées des frais administratifs augmentent considérablement, il est peu probable que les sociétés de crédit-bail soient disposées à payer directement la totalité des frais.

Pour tenir compte d'une réduction des frais attribuable à la valeur temporelle de l'argent, il faut déterminer un taux d'actualisation approprié. (Il convient d'examiner si Industrie Canada se servira du taux à long terme des obligations du gouvernement du Canada, ou d'un taux supérieur. Mentionnons toutefois qu'à titre d'exemple nous nous sommes servis d'un taux d'actualisation de 6 %, mais que notre facteur d'actualisation pourrait être facilement rajusté à la hausse ou à la baisse, suivant le taux. Pour une société de crédit-bail, ce montant serait assurément plus élevé et les résultats seraient différents.) Nous avons calculé qu'avec un taux de 6 %, il serait nécessaire de multiplier les frais directs déterminés au moyen de la formule du taux de frais prévu par le facteur d'actualisation indiqué au tableau 3.

**Tableau 3**  
**Facteur d'actualisation concernant les paiements directs (taux de 6 %)**

Durée du contrat de location (en années)	Facteur d'actualisation
2	93,012 %
3	90,900 %
4	89,008 %
5	87,390 %
6	85,246 %
7	83,398 %
8	81,577 %
9	79,786 %
10	78,452 %

Autre solution, les frais administratifs pourraient être payés pendant la durée du contrat de location, de la même façon que l'on paie les recettes tirées du prêt. À la suite d'un examen des différents contrats de location que nous avons analysés, nous recommandons que les pourcentages versés chaque année soient comparables à ceux qui ont été calculés dans le cadre du programme de prêts. Ces pourcentages, arrondis pour en faciliter l'administration, sont illustrés au tableau 4.

**Tableau 4**  
**Durée du contrat de location en années**

<b>Année où un certain pourcentage de frais administratifs est récupéré</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
	1	75 %	50 %	40 %	35 %	30 %	25 %	20 %	20 %	15 %
	2	25 %	35 %	30 %	25 %	20 %	20 %	20 %	15 %	15 %
	3	-	15 %	20 %	20 %	20 %	15 %	15 %	15 %	15 %
	4	-	-	10 %	15 %	15 %	15 %	15 %	10 %	10 %
	5	-	-	-	5 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
	6	-	-	-	-	5 %	10 %	10 %	10 %	10 %
	7	-	-	-	-	-	5 %	5 %	10 %	10 %
	8	-	-	-	-	-	-	5 %	5 %	5 %
	9	-	-	-	-	-	-	-	5 %	5 %
	10	-	-	-	-	-	-	-	-	5 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Si l'on utilisait la formule du taux de frais prévu et qu'en outre les sociétés de crédit-bail procédaient à un remboursement échelonné des frais administratifs, comme l'illustre le tableau 4, nous sommes d'avis qu'Industrie Canada pourrait atteindre son objectif, qui est de disposer d'un programme de récupération des coûts doté de modalités d'administration simplifiées que le marché trouverait acceptables.

### ***EFFET DES FRAIS ADMINISTRATIFS SUR LES MONTANTS PERDUS***

S'il est déterminé que des frais administratifs initiaux seront imputés au début d'un contrat de location, il serait relativement facile de porter au crédit d'un locataire un plus-payé de frais si un contrat de location venait à faire défaut. Si l'on utilise le tableau 4 qui précède, le pourcentage cumulatif des frais qui sont considérés comme non gagnés pourrait être restitué à la société de crédit-bail et soustrait du solde impayé des paiements de location exigibles. Par exemple, si un locataire venait à ne pas effectuer les paiements de location d'un contrat de cinq ans après la deuxième année, la part acquise des frais administratifs s'élèverait à 60 %. La part non acquise serait de 40 % (soit le total des frais

à payer de la troisième jusqu'à la cinquième année = 20 % + 15 % + 5 %). Ce montant pourrait être porté au crédit du locataire dans le calcul de la perte que la société de crédit-bail soumettrait à Industrie Canada.