

MASTER 2
GESTION FINANCIERE
& FISCALE

UFR 06

Séminaire fiscalité appliquée - 2024/2025



Le crédit-bail
immobilier

CGI

XVI : Opérations de crédit-bail (Articles 239 sexies à 239 sexies D)

1° : Opérations de crédit-bail réalisées par les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie et les sociétés agréées pour le financement des économies d'énergie (Article 239 sexies)

Article 239 sexies Article 239 sexies A

2° : Opérations de crédit-bail auprès de bailleurs autres que des SICOMI (Article 239 sexies B)

Article 239 sexies B

3° : Amortissement des biens acquis à l'échéance d'un contrat de crédit-bail (Article 239 sexies C)

Article 239 sexies C

4° : Dispositions applicables à certains contrats conclus pour des immeubles situés dans les zones prioritaires d'aménagement du territoire (Article 239 sexies D)

Article 239 sexies D

ASPECTS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

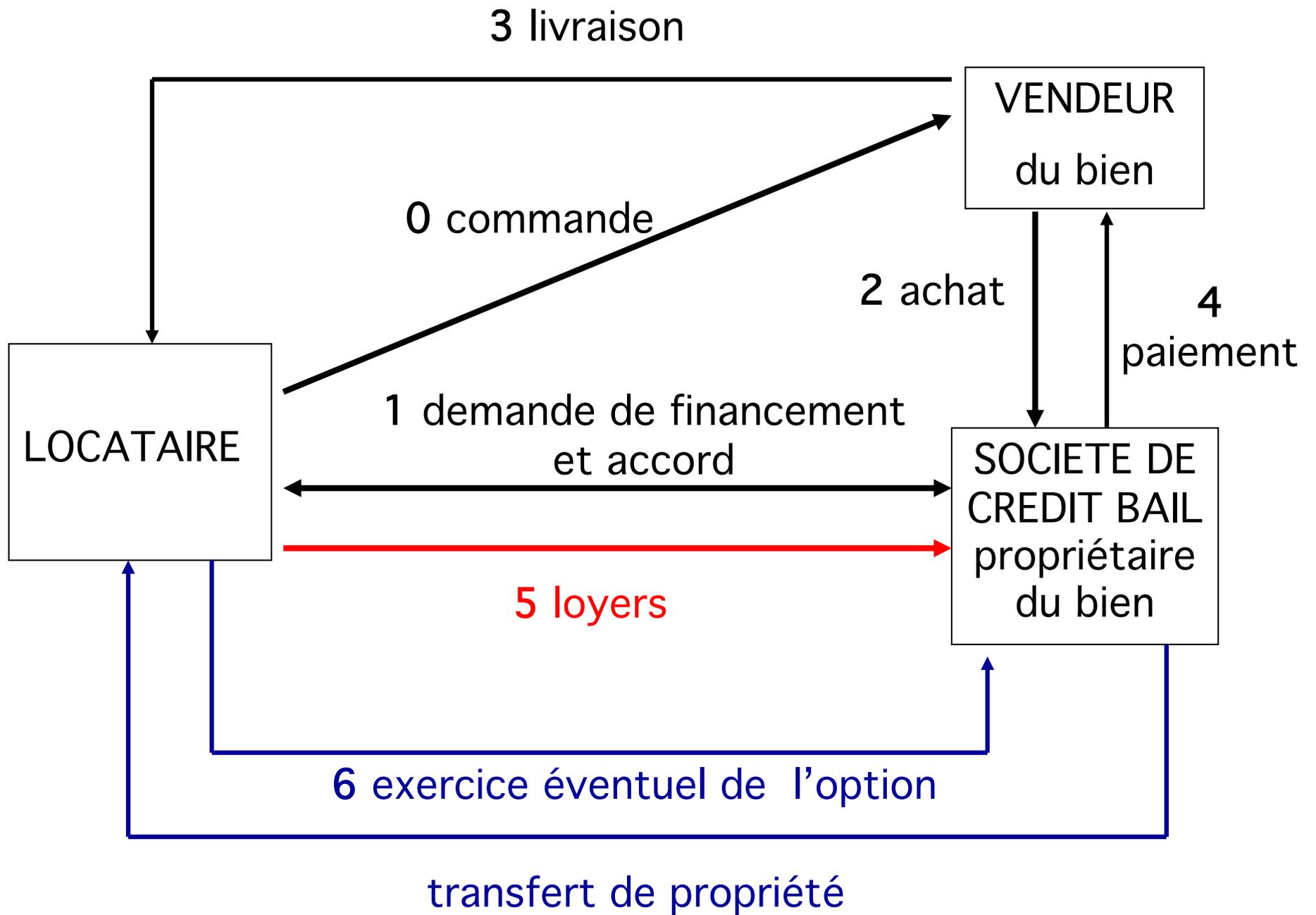
Période de location

OPTION FINALE

Restitution du bien

Renouvellement de la location

Achat du bien





Crédit-bail immobilier

Quelles en sont les modalités pratiques ?

- A la fin du contrat, l'entreprise achète l'immeuble pour un montant symbolique et en devient alors propriétaire

<https://www.youtube.com/watch?v=gWFFa4trFF7o>

Montant symbolique ?

L'OPTION D'ACHAT

La déduction des loyers peut être remise en cause sur le fondement des dispositions de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales, lorsqu'il apparaît que, pour un motif exclusivement fiscal, le contrat de crédit-bail déguise une vente à tempérament ou un transfert de bénéfices ou de revenus.

À cet égard, la seule circonstance que le prix prévu pour la levée d'option soit faible, voire symbolique, n'est pas en elle-même suffisante pour requalifier un contrat de crédit-bail immobilier en un transfert de propriété de l'immeuble dès la signature dudit contrat.

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1812-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-BASE-60-30-10-20131216>

I - Impôts directs

I -1 Bailleur

I - 2 Preneur

II - Enregistrement

III - TVA

FINANCEMENT EN CAPITAL

Charge : amortissement de l'immeuble

FINANCEMENT PAR EMPRUNT

Charges :
- Amortissement de l'immeuble
- Intérêt de l'emprunt

FINANCEMENT PAR CRÉDIT BAIL

Charge : loyer



Loyer : immeuble + terrain

**Charge
Déductible ?**

Chemin :

[Code monétaire et financier](#)

▶ [Partie législative](#)

▶ [Livre III : Les services](#)

▶ [Titre Ier : Les opérations de banque, les services de paiement et l'émission et la gestion de monnaie électronique](#)

▶ [Chapitre III : Crédits](#)

▶ [Section 2 : Catégories de crédits et opérations assimilées](#)

Sous-section 1 : Crédit-bail

Article L313-7 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Loi n°2005-882 du 2 août 2005 - art. 27 JORF 3 août 2005](#)

Les opérations de crédit-bail mentionnées par la présente sous-section sont :

Article L313-7

Les opérations de crédit-bail mentionnées par la présente sous-section sont :

1. **Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage** achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, **lorsque ces opérations**, quelle que soit leur qualification, **donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués**, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers ;

2. **Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers** à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, **lorsque ces opérations**, quelle que soit leur qualification, **permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués**, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire.

...

3. **Les opérations de location de fonds de commerce**, d'établissement artisanal ou de l'un de leurs éléments incorporels, **assorties d'une promesse unilatérale de vente** moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers, à l'exclusion de toute opération de location à l'ancien propriétaire du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal.

4. **Les opérations de location de parts sociales** ou d'actions prévues aux articles [L. 239-1](#) à [L. 239-5](#) du code de commerce, **assorties d'une promesse unilatérale de vente** moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

EXPOSE

Le PRENEUR désirant disposer de locaux à usage professionnel a demandé au BAILLEUR de financer cette opération par voie de CREDIT BAIL immobilier dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code Monétaire et Financier, de la loi du 2 juillet 1966 modifiée par l'ordonnance numéro 67-837 du 28 septembre 1967 et des textes subséquents.

Cette opération comporte :

- l'achat de l'immeuble par le BAILLEUR, ou la constitution d'un droit réel au profit de celui-ci,
- le cas échéant, la construction des locaux selon le programme défini par le PRENEUR,
- et la location de l'immeuble au PRENEUR .

Elle est assortie d'une promesse de vente dudit immeuble au bénéfice du PRENEUR ; elle est acceptée par le BAILLEUR en considération de la personne du PRENEUR et des garanties que ce dernier s'est engagé à fournir.

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent que dans leur commune intention, cette opération constitue un tout indivisible notamment dans ses aspects juridiques et financiers.

A.10.2.1. Loyer

Le terme "loyer" employé pour des raisons de commodité correspond, à une redevance financière comportant la rémunération et l'amortissement des capitaux engagés dans le cadre des présentes.

**Loyer = Rémunération
+ Amortissement des capitaux**

Attention :

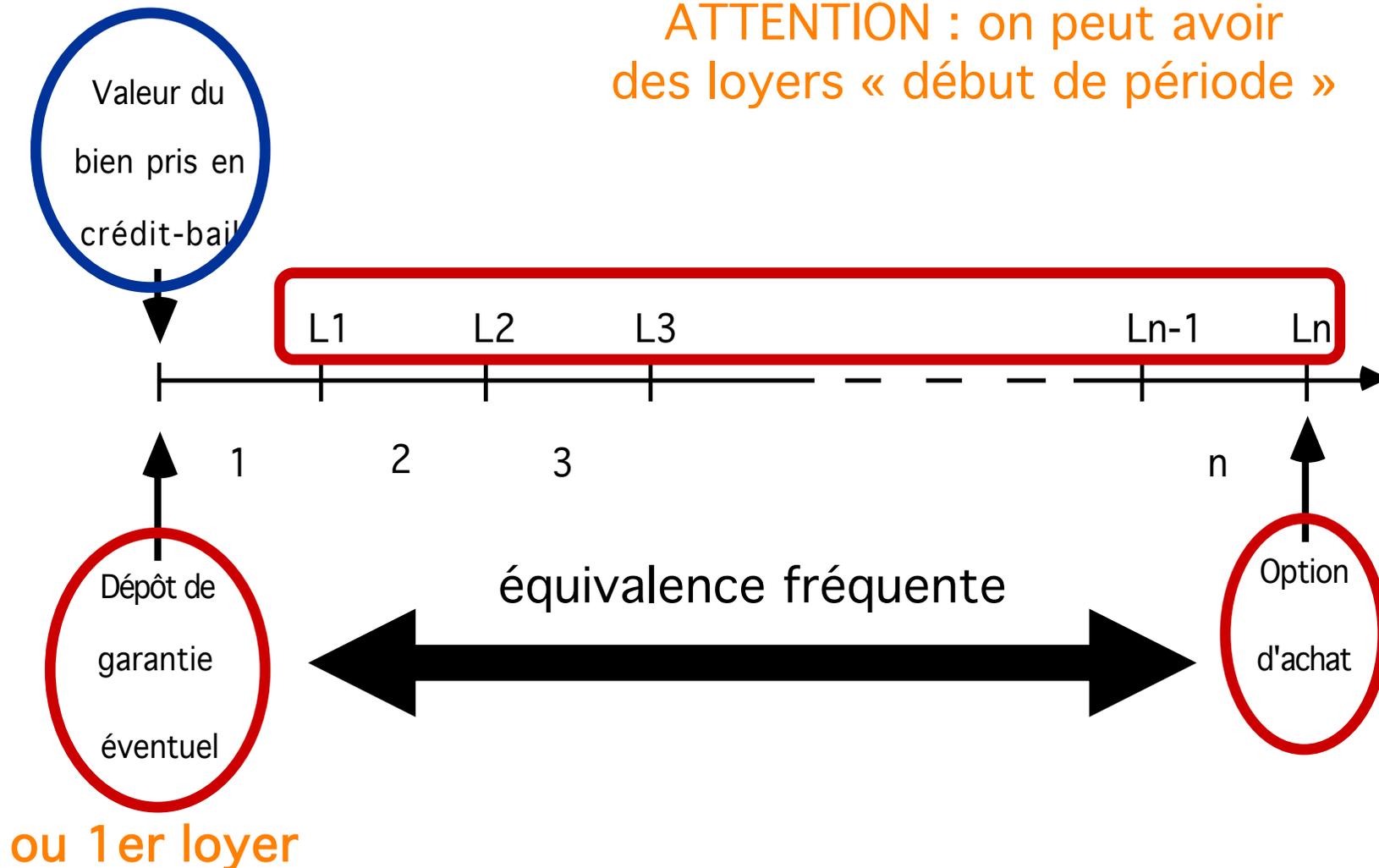
Amortissement des capitaux



amortissement des immobilisations

Application des mathématiques financières au crédit bail

ATTENTION : on peut avoir des loyers « début de période »



Application des mathématiques financières au crédit bail

On pourrait calculer le taux de revient i tel que :

$$V_0 - \text{dépôt garantie initial} = L_1(1+i)^{-1} + \dots + (L_n + \text{option})(1+i)^{-n}$$

En pratique, le "taux" d'un tel financement n'est pas annoncé au client : l'établissement financier n'est tenu que d'annoncer :

$$\text{le prix total} = \sum (\text{dépôt de garantie} + \text{loyers} + \text{option})$$

$$\text{le coût du financement} = \text{prix total} - \text{prix du bien}$$

ne pas compter deux fois

Taux crédit-bail

📅 À jour en novembre 2018

✍ Écrit par les experts Ooreka   

Afin de savoir si une opération de **crédit-bail** est plus ou moins chère qu'une opération de crédit classique, il convient de pouvoir en comparer les taux.

Taux du crédit-bail : pas d'obligation légale

Parmi les **contrats de leasing**, seuls les contrats de **location vente** ont l'obligation d'indiquer le taux effectif global (TEG).

Les contrats de **crédit-bail** et les contrats de location avec option d'achat (**LOA**) ne sont soumis aux règles de l'usure.

L'absence de mention du taux d'intérêt pratiqué est donc un handicap pour qui veut comparer les conditions financières d'un achat en crédit-bail d'un achat à l'aide d'un crédit classique.

Il est toutefois possible de calculer ce taux d'intérêt, lorsque le montant des loyers est fixe.



EXEMPLE

Source : loi de finances pour 1994,
application au 01/96

Bailleur

- en cours de contrat
- en fin de contrat

Preneur

- en cours de contrat
- en cas de cession de contrat
- en fin de contrat

prix de l'ensemble immobilier
 dont, terrain
 dont, construction

Plus frais

prix de la levée d'option

Contrat durée 15 ans
 Coût du financement 7%
 Loyer annuel (fin de période)
 Durée normale de l'immeuble 30 ans

	Option < terrain	Option > terrain
	6 000 000	6 000 000
	900 000	900 000
	5 100 000	5 100 000
	500 000	500 000
	300 000	1 000 000
	701 726,67	673 870,44

Les frais d'installation et de montage ainsi que les honoraires versés à un architecte pour la construction d'un immeuble sont, notamment, considérés comme des frais accessoires constituant un élément du coût d'acquisition.

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1812-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-BASE-60-30-10-20131216>

I - Impôts directs

I - 1 Bailleur

- Droit commun

- Option

I - 2 Preneur

II - Enregistrement

III - TVA

- en cours de contrat

- en fin de contrat

Pour le bailleur

- 1) Doit-on pratiquer des **amortissements** sur :
- la durée du contrat ?
 - la durée de vie de l'immobilisation?

2) Peut-on compléter cet amortissement par une **provision** couvrant la **moins-value financière** éventuelle à enregistrer en fin de contrat ?

Moins-value, car :

durée du contrat < durée de vie de l'immobilisation

Valeur résiduelle en fin de contrat > 0 ??????

Levée avant la fin du contrat :
Prix de l'option + important

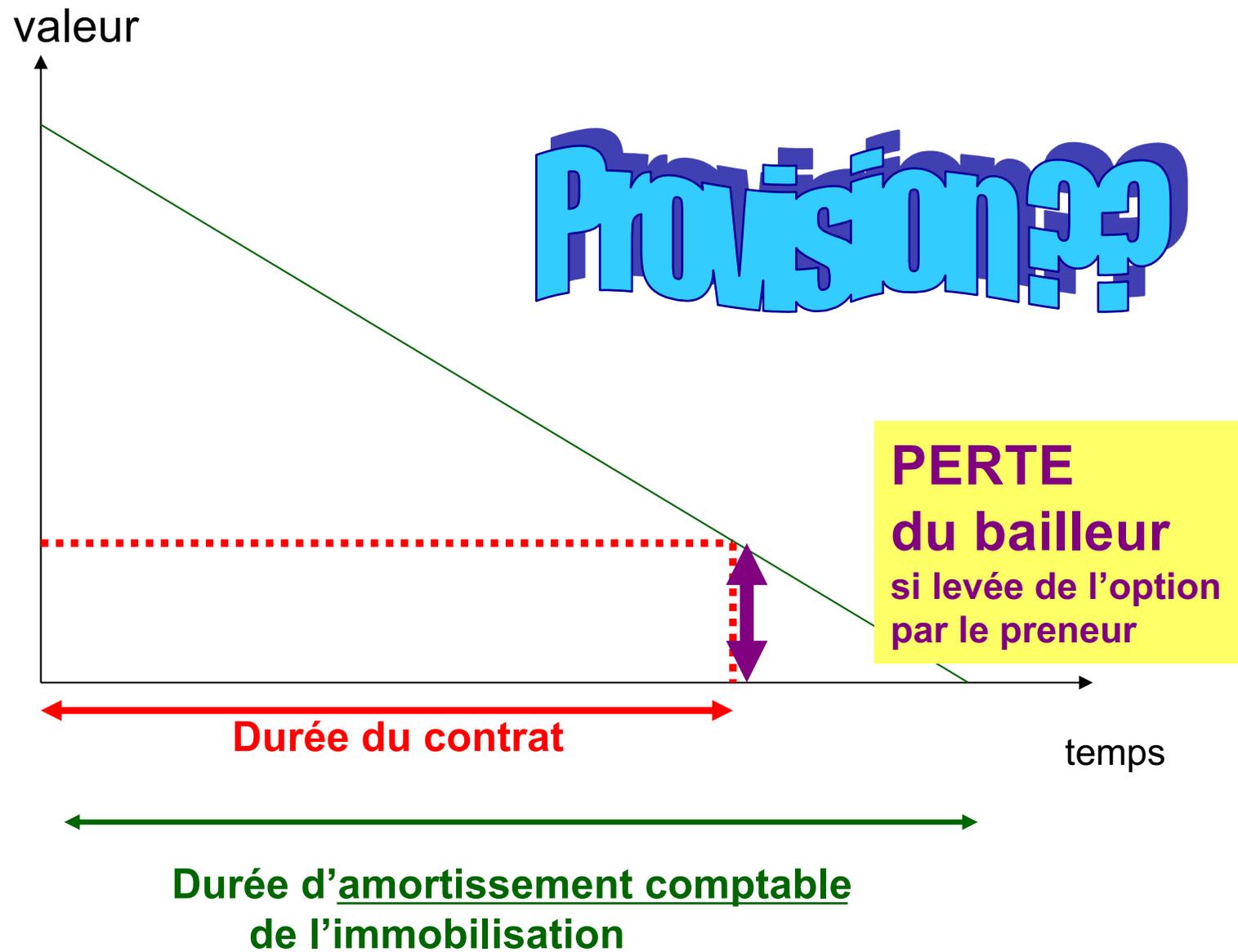
Le bailleur est un FINANCIER

Il ne veut pas récupérer des immos corporelles en fin de contrat

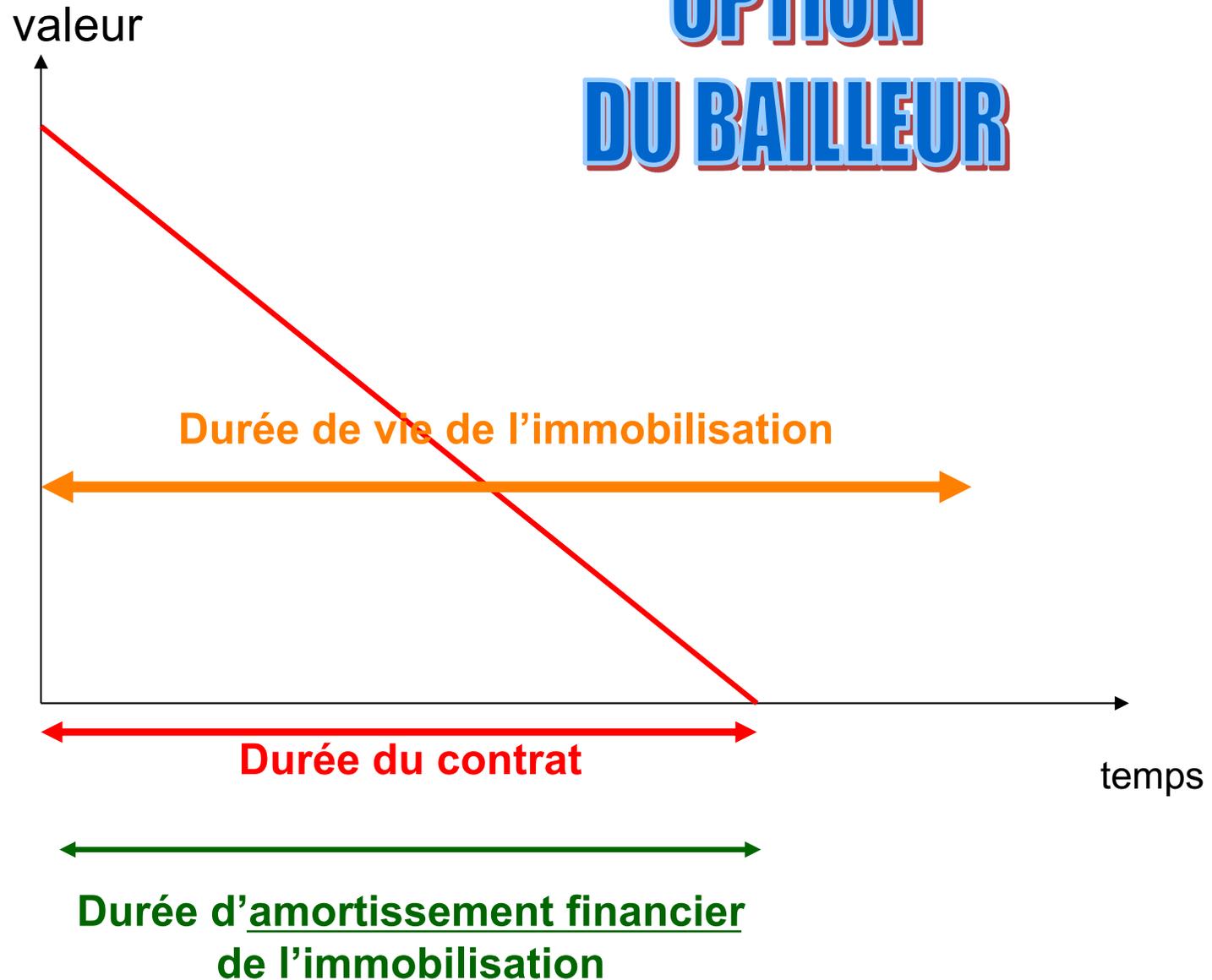
- loyers élevés
- option d'achat final réduite (1 € ?)

**Cela doit pousser le locataire
à lever l'option**

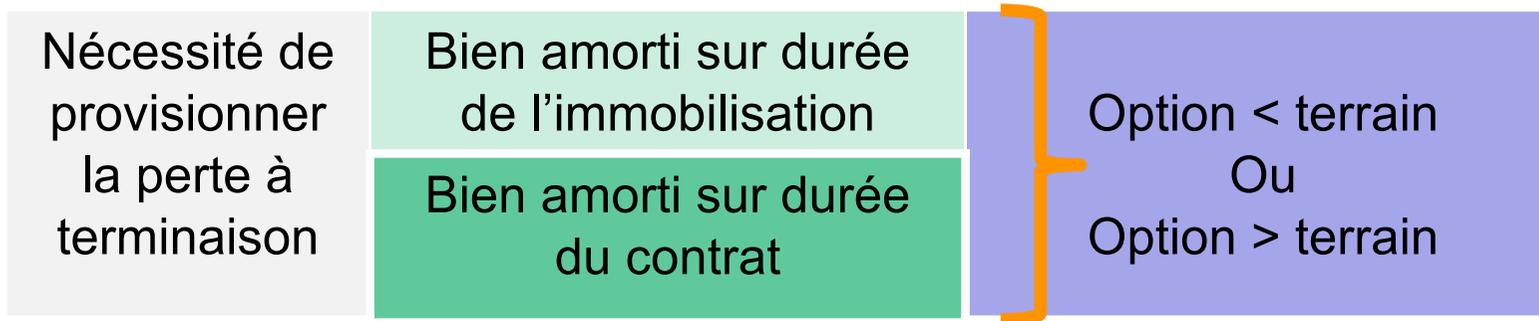
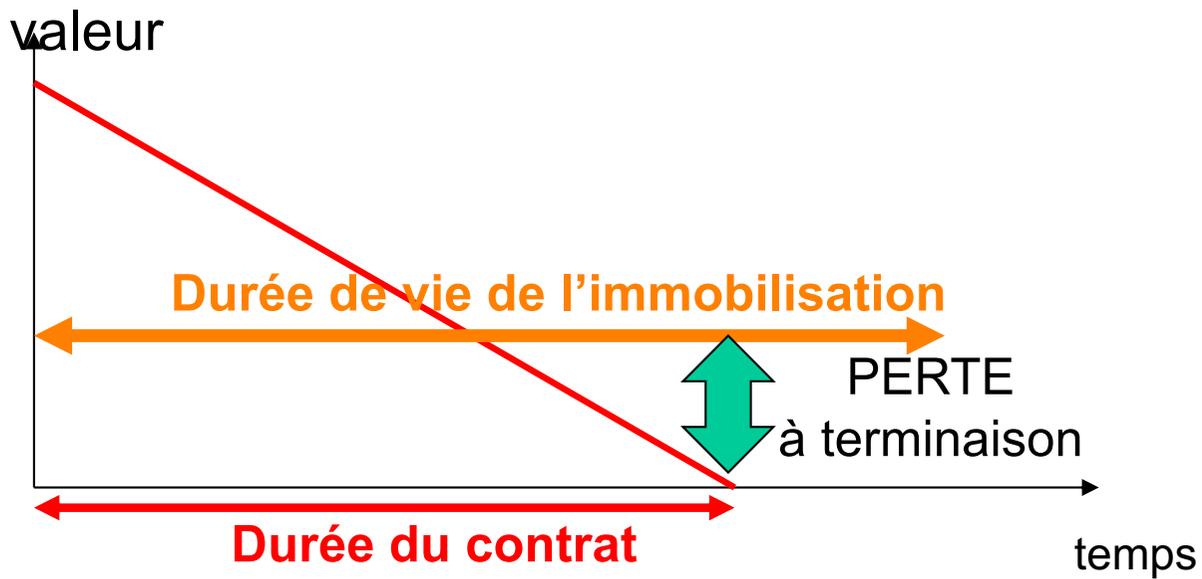
Droit commun



OPTION DU BAILLEUR



La perte à terminaison ne concerne plus que le terrain : provision réduite !
Mais amortissement sur durée + courte



L'article 39 quinquies I du CGI offre aux entreprises de crédit-bail la possibilité de constituer en franchise d'impôt une **provision pour étaler la prise en charge de la perte supportée en fin de contrat du fait d'un prix de levée d'option plus faible que la valeur nette comptable** de l'immeuble.

Cette possibilité est également ouverte aux entreprises pratiquant le crédit-bail immobilier sur le terrain, partie non amortissable de l'investissement objet du contrat.

BAILLEUR

a) Droit commun

Amortissement de l'immeuble

sur la **durée de vie comptable**

b) Option

ensemble	6 000 000
frais	500 000
option	300 000
montant financé	6 391 266,19
I	7,00%

terrain	900 000
constructions	5 100 000
durée immeuble	30 ans
Durée contrat	15 ans

Taux de référence du bailleur

$$\text{Montant financé} = 6\,000\,000 + 500\,000 - 300\,000 (1+i)^{-15}$$

$$= 6\,391\,266,19$$

Doit-on actualiser ?

Annuité pour ce financement =

$$6\,391\,266 = a \frac{1 - (1,07)^{-15}}{0,07}$$

$$a = 701\,726,67$$

ensemble	6 000 000
frais	500 000
option	1 000 000
montant financé	6 137 553,98
	7,00%

terrain	900 000
constructions	5 100 000
durée immeuble	30 ans
Durée contrat	15 ans

Taux de référence du bailleur

$$\text{Montant financé} = 6\,000\,000 + 500\,000 - 1\,000\,000 (1+i)^{-15}$$

$$= 6\,137\,553,98$$

Doit-on actualiser ?

Annuité pour ce financement =

$$6\,137\,553,98 = a \frac{1 - (1,07)^{-15}}{0,07}$$

$$a = 673\,870,44$$

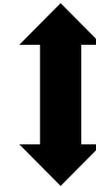
BAILLEUR : en cours de contrat

Possibilité de constituer une **PROVISION**, par différence entre :

- le montant cumulé de la quote-part de « **loyers** » déjà acquis prise en compte pour la fixation du prix de vente convenu pour la cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat,

Amortissement financier
d'un emprunt équivalent

- et le total des **amortissements** pratiqués et des frais supportés par le crédit-bailleur lors de l'acquisition de l'immeuble



Amortissement comptable
de l'immeuble et des frais

Uniquement pour le crédit-bail immobilier

BAILLEUR :

Opération crédit-bail = opération financière

Financement 6 391 266,19 sur 15 ans à 7%

Appellation retenue
dans l'analyse fiscale
du crédit bail

Intérêt n° 1 = 7% * 6 391 266,19 = 447 388,63

Annuité n° 1 = 701 726,67 = 254 338,04 + 447 388,63

loyers annuels		dette début	amortissement	intérêt	Σ "loyers »
701 726,67	1	6 391 266,19	254 338,04	447 388,63	254 338,04
701 726,67	2	6 136 928,15	272 141,70	429 584,97	526 479,74
701 726,67	3	5 864 786,45	291 191,62	410 535,05	817 671,36
701 726,67	4	5 573 594,83	311 575,03	390 151,64	1 129 246,40
701 726,67	5	5 261 192,30	333 453,39	368 011,29	1 462 631,69
701 726,67	6	4 927 737,57	356 927,77	343 599,92	1 819 353,94
701 726,67	7	4 571 912,25	381 692,82	320 033,86	2 201 046,76
701 726,67	8	4 190 219,44	408 411,31	293 315,36	2 609 458,07
701 726,67	9	3 781 800,02	436 919,81	264 726,57	3 046 458,18
701 726,67	10	3 344 808,02	467 550,11	234 136,56	3 514 048,29
701 726,67	11	2 877 217,91	500 321,42	201 405,25	4 014 369,71
701 726,67	12	2 376 896,49	535 343,92	166 382,75	4 549 713,63
701 726,67	13	1 841 552,57	572 817,99	128 908,68	5 122 531,62
701 726,67	14	1 268 734,57	612 915,25	88 811,42	5 735 446,87
701 726,67	15	655 819,32	655 819,32	45 907,35	6 391 266,19
10 525 900,10			6 391 266	4 134 634	30

tableau de l'emprunt
équivalent

Quote part de « loyers »

	dette début	amortissement	intérêt	Σ "loyers"
1	6 391 266,19	254 338,04	447 388,63	254 338,04
2	6 136 928,15	272 141,70	429 584,97	526 479,74
3	5 864 786,45	291 191,62	410 535,05	817 671,36
4	5 573 594,83	311 575,03	390 151,64	1 129 246,40
5	5 262 019,80	333 385,29	368 341,39	1 462 631,69
6	4 928 634,51	356 722,26	345 004,42	1 819 353,94
7	4 571 912,25	381 692,82	320 033,86	2 201 046,76
8	4 190 219,44	408 411,31	293 315,36	2 609 458,07
9	3 781 808,12	437 000,10	264 726,57	3 046 458,18
10	3 344 808,02	467 590,11	234 136,56	3 514 048,29
11	2 877 217,91	500 321,42	201 405,25	4 014 369,71
12	2 376 896,49	535 343,92	166 382,75	4 549 713,63
13	1 841 552,57	572 817,99	128 908,68	5 122 531,62
14	1 268 734,57	612 915,25	88 811,42	5 735 446,87
15	655 819,32	655 819,32	45 907,35	6 391 266,19
		6 391 266	4 134 634	

Ici « loyers » = amortissement financier emprunt équivalent

Immeuble

amortissement linéaire $5\ 100\ 000 / 30 = 170\ 000\ \text{€}$ par an sur 30 ans

Frais $500\ 000 / 5 = 100\ 000\ \text{€}$ par an sur 5 ans

$$2\ 550\ 000 = 5\ 100\ 000 * (15/30)$$

	amortissement COMPTABLE immeuble	amortissement comptable frais
1	170 000	100 000
2	170 000	100 000
3	170 000	100 000
4	170 000	100 000
5	170 000	100 000
6	170 000	
7	170 000	
8	170 000	
9	170 000	
10	170 000	
11	170 000	
12	170 000	
13	170 000	
14	170 000	
15	170 000	
	2 550 000	32

Possibilité de constituer une **provision**, par différence entre :

- le montant cumulé de la quote-part de « **loyers** » déjà acquis prise en compte pour la fixation du prix de vente convenu pour la cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat,
- et le total des **amortissements** pratiqués et des frais supportés par le crédit-bailleur lors de l'acquisition de l'immeuble

Cette provision correspond au risque de perte à subir par le bailleur en raison de la levée de l'option par le preneur

En fait, amortissement financier du prêt équivalent
(cf. tableau précédent)

loyers < amortissement
pas de provision

	amortissement COMPTABLE immeuble	amortissement comptable frais	Σ loyers pris en compte	Σ amt comptable	Σ provision à la clôture de l'exercice	dotation provision exercice
1	170 000	100 000	254 338	270 000		
2	170 000	100 000	526 480	540 000		
3	170 000	100 000	817 671	810 000	7 671	7 671
4	170 000	100 000	1 129 246	1 080 000	49 246	41 575
5	170 000	100 000	1 462 632	1 350 000	112 632	63 385
6	170 000		1 819 354	1 520 000	299 354	186 722
7	170 000		2 201 047	1 690 000	511 047	211 693
8	170 000		2 609 458	1 860 000	749 458	238 411
9	170 000		3 046 458	2 030 000	1 016 458	267 000
10	170 000		3 514 048	2 200 000	1 314 048	297 590
11	170 000		4 014 370	2 370 000	1 644 370	330 321
12	170 000		4 549 714	2 540 000	2 009 714	365 344
13	170 000		5 122 532	2 710 000	2 412 532	402 818
14	170 000		5 735 447	2 880 000	2 855 447	442 915
15	170 000		6 391 266	3 050 000	3 341 266	485 819
	2 550 000					3 341 266

Début
de la
Dotation

Loyers > amortissements

Détermination de la provision
Avec option finale = 1 000 000

	amortissement COMPTABLE immeuble	amortissement comptable frais	Σ loyers pris en compte	Σ amt comptable	Σ provision à la clôture de l'exercice	dotation provision exercice
1	170 000	100 000	244 242	270 000		
2	170 000	100 000	505 580	540 000		
3	170 000	100 000	785 213	810 000		
4	170 000	100 000	1 084 419	1 080 000	4 419	4 419
5	170 000	100 000	1 404 570	1 350 000	54 570	50 151
6	170 000		1 747 132	1 520 000	227 132	172 562
7	170 000		2 113 672	1 690 000	423 672	196 541
8	170 000		2 505 871	1 860 000	645 871	222 199
9	170 000		2 925 524	2 030 000	895 524	249 653
10	170 000		3 374 552	2 200 000	1 174 552	279 028
11	170 000		3 855 012	2 370 000	1 485 012	310 460
12	170 000		4 369 105	2 540 000	1 829 105	344 093
13	170 000		4 919 184	2 710 000	2 209 184	380 079
14	170 000		5 507 769	2 880 000	2 627 769	418 585
15	170 000		6 137 554	3 050 000	3 087 554	459 785
	2 550 000					3 087 554

Début
de la
Dotation

Loyers > amortissements

Déductions pratiquées par le bailleur

	Option 300 000	Option 1 000 000
Amortissement comptable de l'immeuble	2 550 000	2 550 000
Amortissement des frais	500 000	500 000
Dotation provision	3 341 266	3 087 553
	6 391 266	6 137 553

En fin de contrat :

La **provision** constituée par le crédit-bailleur est **rapportée en totalité** au résultat imposable de l'exercice au cours duquel la location prend fin



en **cas de cession** de l'immeuble, le régime des plus-values n'est pas applicable :

la **perte** provenant de la levée de l'option par le preneur est intégralement **déductible** du résultat imposable au taux normal :

il y a donc une **neutralisation** de fait

COMPTE RÉSULTAT du bailleur à la levée de l'option (fin du contrat)

CHARGES

perte : VNC
actifs cédés



PRODUITS

reprise de la
provision pour
perte

RÉSULTAT du bailleur à la levée de l'option				
			Option 300 000	Option 1 000 000
VNC actifs cédés		Reprise provision	3 341 266	3 087 553
-Terrain	900 000			
-immeuble	2 550 000			
	3 450 000		3 341 266	3 087 553

Équilibre

BAILLEUR

a) Droit commun

b) Option

Amortissement **financier** de l'immeuble :

- sur durée contrat
- et non plus sur durée d'utilisation

L'option pour l'amortissement financier s'applique à **l'ensemble des biens** donnés en crédit-bail acquis à compter du premier jour de l'exercice au cours duquel elle est exercée.

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1812-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-BASE-60-30-10-20131216>

En cas d'option : plus de provision ?

$$202\,953 = (254\,338 / 6\,391\,266) * 5\,100\,000$$

Amortissement intégral de l'immeuble

Plus de provision POUR L'AMORTISSABLE

	amortissement FINANCIER immeuble	amortissement comptable frais	Σ loyers pris en compte	Σ amt comptable	Σ provision à la clôture de l'exercice	dotation provision exercice
1	202 953	100 000	254 338	302 953		
2	217 159	100 000	526 480	620 112		
3	232 360	100 000	817 671	952 472		
4	248 626	100 000	1 129 246	1 301 098		
5	266 029	100 000	1 462 632	1 667 127		
6	284 652		1 819 354	1 951 779		
7	304 577		2 201 047	2 256 356		
8	325 898		2 609 458	2 582 253	27 205	27 205
9	348 710		3 046 458	2 930 964	115 494	88 290
10	373 120		3 514 048	3 304 084	209 964	94 470
11	399 238		4 014 370	3 703 322	311 047	101 083
12	427 185		4 549 714	4 130 507	419 206	108 159
13	457 088		5 122 532	4 587 596	534 936	115 730
14	489 084		5 735 447	5 076 680	658 767	123 831
15	523 320		6 391 266	5 600 000	791 266	132 499
	5 100 000	500 000				791 266

Charges comptabilisées

$$5\,100\,000 + 500\,000 + 791\,266 = 6\,391\,266 \text{ charge nette}$$

Provision :

3 341 266

dans le cas précédent

**COMPTE RÉSULTAT du bailleur
à la levée de l'option (fin du contrat)**

CHARGES

perte : VNC
actifs cédés



PRODUITS

reprise de la
provision pour
perte

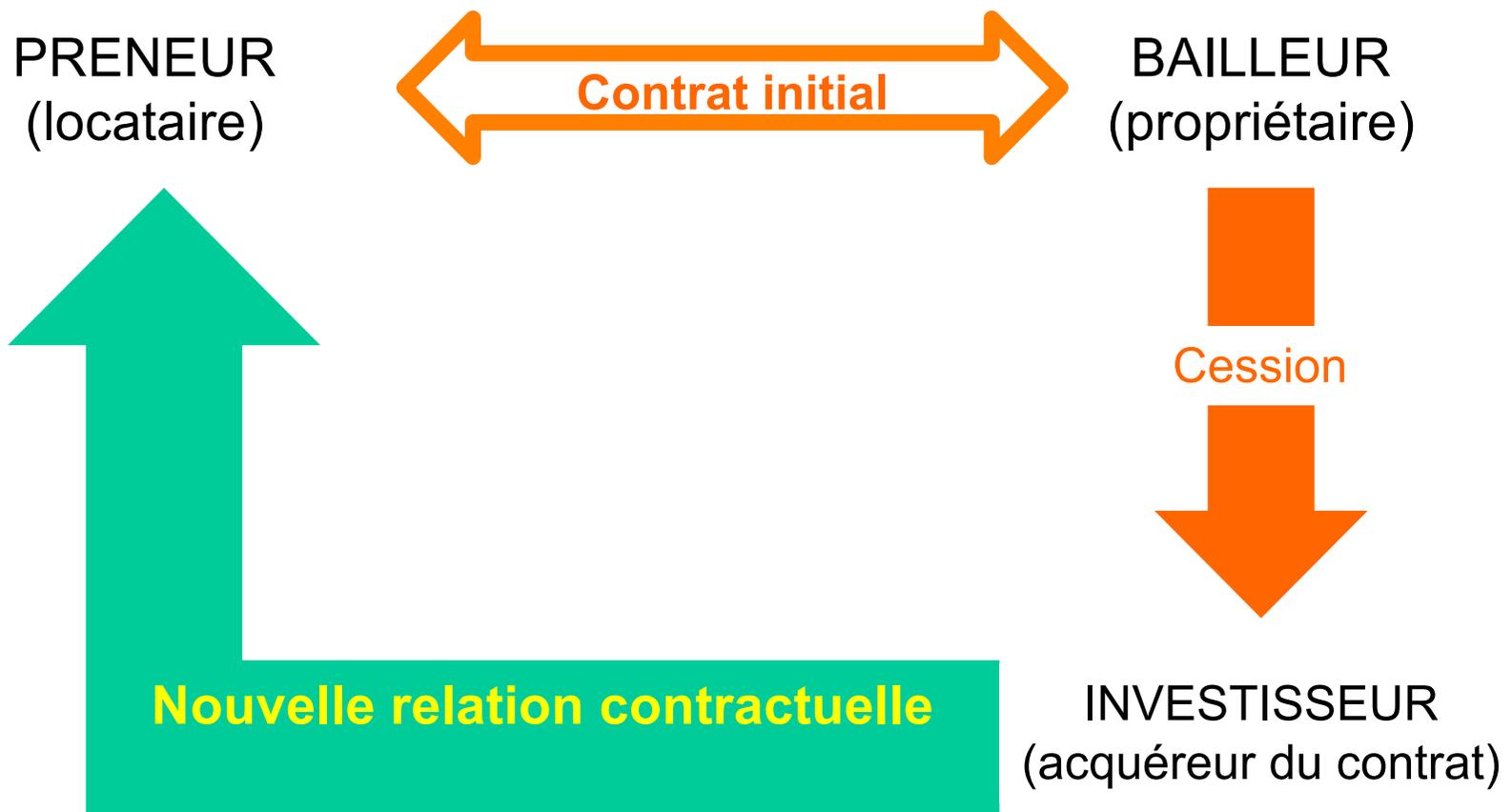
RÉSULTAT du bailleur à la levée de l'option				
			Option 300 000	Option 1 000 000
VNC actifs cédés		Reprise provision	791 266	537 554
-Terrain	900 000			
- Immeuble	0			
	900 000		791 266	537 554

Nécessité de provisionner la perte à terminaison	Bien amorti sur durée de l'immobilisation	Option < terrain Ou Option > terrain
	Bien amorti sur durée du contrat	

Montant de la provision	Bien amorti sur durée de l'immobilisation		Bien amorti sur durée du contrat	
	Option < terrain	Option > terrain	Option < terrain	Option > terrain
	3 341 266	3 087 553	791 266	537 554
	Perte. = 50% immeuble + terrain		Perte = terrain	

DANS LES DEUX CAS (droit commun ou option)
le bailleur peut céder le contrat (créances)

Cession du contrat



Le bailleur accumule
les contrats au cours du
temps



Il en résulte pour lui la
nécessité de se
refinancer



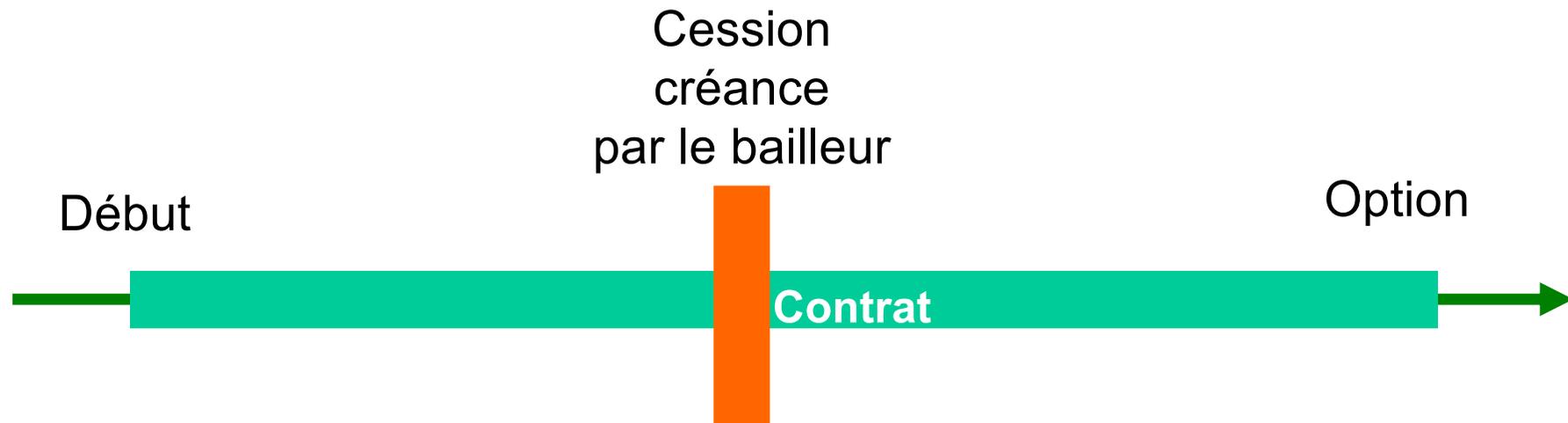
Cession systématique
des contrats des
contrats



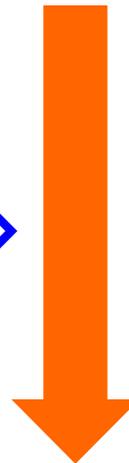
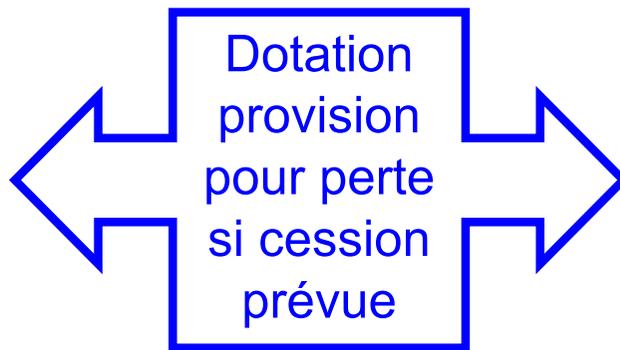
TITRISATION

*technique financière qui consiste à
obtenir un financement en cédant des
actifs à une entité ad hoc.*

Autre cas de provision : perte sur titrisation créance



Si prix cession < valeur actuelle loyers futurs



**Cette provision
est déductible**

Perte
sur cession créance ?

I - Impôts directs

I -1 Bailleur

a) Droit commun

b) Option

I - 2 Preneur

a) En cours de contrat

b) En cas de cession du contrat

c) En fin de contrat, levée de l'option

d) Cession du bien après levée de l'option

e) Crédit-bail contracté par une SCI

f) obligations déclaratives

II - Enregistrement

III - TVA

Pour le **preneur**

Comptes sociaux :

331-7. – Le titulaire d'un contrat de crédit-bail comptabilise en charges les sommes dues au titre de la période de location.

A la levée de l'option d'achat, le titulaire d'un contrat de crédit-bail inscrit l'immobilisation à l'actif de son bilan pour un montant établi conformément aux règles applicables en matière de détermination de la valeur d'entrée.

Comptes consolidés :

■ Retraitement du crédit-bail

Tous les contrats de crédit-bail présentant un caractère significatif font l'objet d'un retraitement.

Les immobilisations financées par crédit-bail sont comptabilisées à l'actif du bilan pour leur prix de revient au moment de l'acquisition. Elles sont amorties selon les mêmes règles que si elles avaient été acquises en pleine propriété.

Cas particulier : les constructions sises sur les terrains faisant l'objet d'un bail à construction et financées par crédit-bail figurent à l'actif du bilan consolidé. Dans le cas où la durée du bail à construction s'avère inférieure à la durée d'amortissement des constructions (soit 20 ans), les constructions sont amorties sur la durée du bail à construction.

PRENEUR

Les dispositions sont applicables aux entreprises relevant de l'**IR** (BIC, BA, BNC)

Elles s'appliquent en partie aux **SCI** prenant en crédit-bail pour sous-louer (BNC non professionnels)

Elles s'appliquent également aux sociétés relevant de l'**IS**

I - Impôts directs

I -1 Bailleur

a) Droit commun

b) Option

I - 2 Preneur

a) En cours de contrat

b) En cas de cession du contrat

c) En fin de contrat, levée de l'option

d) Cession du bien après levée de l'option

e) Crédit-bail contracté par une SCI

f) obligations déclaratives

II - Enregistrement

III - TVA

Incidence du prix de levée d'option

Signature du contrat

Levée d'option

Immeuble 5 100 000
Terrain 900 000

LOYERS
673 870,44

Option = 1 000 000

Option > terrain

Immeuble 5 100 000
Terrain 900 000

LOYERS
701 726,67

Option = 300 000

Option < terrain

Les textes

Le loyer a été calculé, à titre d'exemple, dans le cadre d'une annuité constante et assurant une rémunération des capitaux investis de 7 %.

L'annuité de loyer peut être considérée comme le remboursement d'un capital égal à la valeur de l'immeuble dont le financement est répercuté sur le crédit-preneur, augmenté du service de l'intérêt correspondant au financement total supporté par le crédit-bailleur et permettant sa rémunération.

Source : https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1812-PGP.html/identifiant=BOI-BIC-BASE-60-30-10-20131216#70_043

Aux termes des dispositions du 10 de l'article 39 du CGI, la quote-part des loyers prise en compte pour la détermination du prix de cession de l'immeuble à l'issue du contrat et se rapportant à des éléments non amortissables n'est pas déductible du résultat imposable du crédit-preneur.

Ainsi, le crédit-preneur ne peut pas déduire la fraction des loyers représentative du coût d'acquisition du terrain

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1812-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-BASE-60-30-10-20131216>

terrain	900 000
constructions	5 100 000
Option finale	1 000 000

$1\ 000\ 000 > 900\ 000$
 Loyers intégralement déductibles
 Loyers = 673 870,44

terrain	900 000
constructions	5 100 000
Option finale	300 000

$300\ 000 < 900\ 000$
 Limitation de la déduction
 des loyers
 Loyers = 701 726,67

Cela étant, pour la détermination de la quote-part non déductible des loyers, le prix convenu pour la cession de l'immeuble à l'issue du contrat est réputé affecté en priorité au prix de vente des éléments non amortissables.

Par suite, lorsque le prix convenu pour la cession de l'immeuble à l'issue du contrat est au moins égal à la valeur du terrain à la signature du contrat de crédit-bail, la quote-part des loyers prise en compte pour la détermination du prix de cession de l'immeuble à l'issue du contrat ne se rapporte qu'à des éléments amortissables et les loyers sont donc entièrement déductibles.

OPTION > TERRAIN



Les loyers ont donc financé
seulement l'immeuble



Déduction intégrale des loyers

L'option permet
d'acheter le terrain

OPTION < TERRAIN



Les loyers ont financé
terrain + immeuble

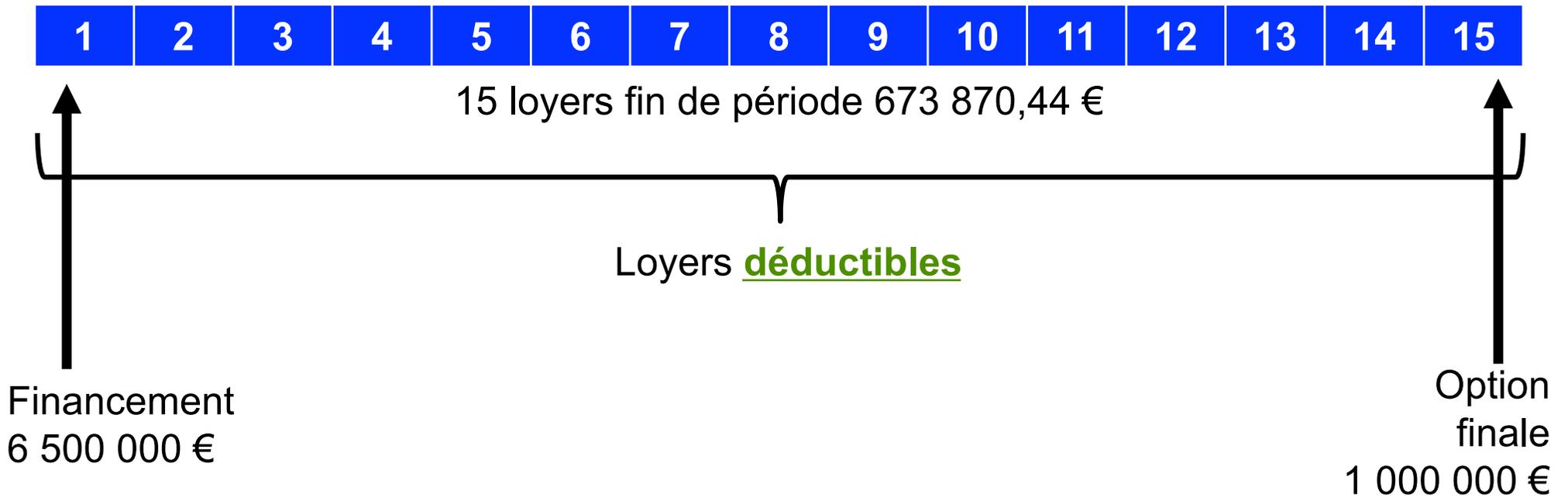


Déduction exclue pour la part des
loyers ayant financé le terrain

Détermination
des loyers
non déductibles ?

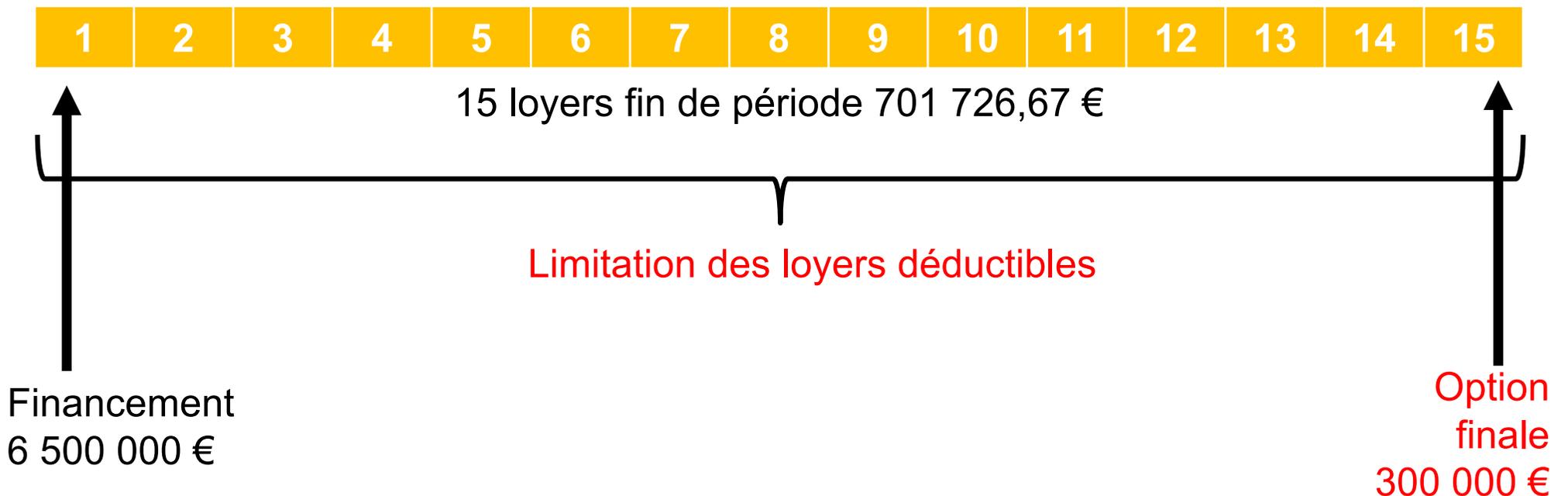
terrain	900 000
constructions	5 100 000
Option finale	1 000 000

1 000 000 > 900 000
 Loyers intégralement déductibles
 Loyers = 673 870,44



terrain	900 000
constructions	5 100 000
Option finale	300 000

$300\ 000 < 900\ 000$
 Déduction limitée des loyers
 Loyers = 701 726,67 €



Limitation des loyers déductibles

En cours de contrat :

La **quote-part de loyers**

- prise en compte pour la détermination du prix de cession de l'immeuble à l'issue du contrat
- et **se rapportant à des éléments non amortissables**
- n'est **pas déductible** du résultat imposable du preneur

Pour la détermination de la **quote-part du loyer à réintégrer**

- le loyer dû est réputé affecté en **premier lieu** au financement des frais supportés par le bailleur lors de l'acquisition,
- **puis** aux éléments amortissables
- et **enfin** aux éléments non amortissables.

On prend en compte
 les données de l'emprunt
équivalent taux 7%

Annuité Intérêt Amortissement
 ↓ ↓ ↓
 du capital
 emprunté

	loyers	intérêts	"loyers" retenus pour fixation prix de vente
1	701 727	447 389	254 338
2	701 727	429 585	272 142
3	701 727	410 535	291 192
4	701 727	390 152	311 575
5	701 727	368 341	333 385
6	701 727	345 004	356 722
7	701 727	320 034	381 693
8	701 727	293 315	408 411
9	701 727	264 727	437 000
10	701 727	234 137	467 590
11	701 727	201 405	500 321
12	701 727	166 383	535 344
13	701 727	128 909	572 818
14	701 727	88 811	612 915
15	701 727	45 907	655 819
	10 525 900	4 134 634	6 391 266

Pour la détermination de la **quote-part du loyer à réintégrer**
 - le loyer dû est réputé **affecté en premier lieu au financement**
des frais supportés par le bailleur lors de l'acquisition,

$$254\ 338 = 701\ 727 - 447\ 389$$

$$245\ 662 = 500\ 000 - 254\ 338$$

	loyers	intérêts	"loyers" retenus pour fixation prix de vente	loyers affectés financement frais	loyers affectés financement constructions	loyers affectés financement terrain	loyers non déductibles
1	701 727	447 389	254 338	254 338			
2	701 727	429 585	272 142	245 662	26 480		
3	701 727	410 535	291 192		291 192		
4	701 727	390 152	311 575		311 575		
5	701 727	368 341	333 385		333 385		
6	701 727	345 004	356 722		356 722		
7	701 727	320 034	381 693		381 693		
8	701 727	293 315	408 411		408 411		
9	701 727	264 727	437 000		437 000		
10	701 727	234 137	467 590		467 590		
11	701 727	201 405	500 321		500 321		
12	701 727	166 383	535 344		535 344		
13	701 727	128 909	572 818		572 818		
14	701 727	88 811	612 915		477 468	135 447	135 447
15	701 727	45 907	655 819			655 819	655 819
	10 525 900	4 134 634	6 391 266	500 000	5 100 000	791 266	691 266

- Pour la détermination de la **quote-part du loyer à réintégrer**
- le loyer dû est réputé affecté en premier lieu au financement des frais supportés par le bailleur lors de l'acquisition,
 - **puis aux éléments amortissables**



	loyers	intérêts	"loyers" retenus pour fixation prix de vente	loyers affectés financement frais	loyers affectés financement constructions	loyers affectés financement terrain	loyers non déductibles
1	701 727	447 389	254 338	254 338	Année 1 : frais non encore couverts		
2	701 727	429 585	272 142	245 662	26 480		
3	701 727	410 535	291 192		Année 2 : 26 480 = 272 142 - 245 662		
4	701 727	390 152	311 575		311 575		
5	701 727	368 341	333 385		333 385		
6	701 727	345 004	356 722		356 722		
7	701 727	320 034	381 693		381 693		
8	701 727	293 315	408 411		408 411		
9	701 727	264 727	437 000		437 000		
10	701 727	234 137	467 590		467 590		
11	701 727	201 405	500 321		500 321		
12	701 727	166 383	535 344		535 344		
13	701 727	128 909	572 818		572 818		
14	701 727	88 811	612 915		477 468	135 447	135 447
15	701 727	45 907	655 819			655 819	655 819
	10 525 900	4 134 634	6 391 266	500 000	5 100 000	791 266	791 266

- Pour la détermination de la **quote-part du loyer à réintégrer**
- le loyer dû est réputé affecté en premier lieu au financement des frais supportés par le bailleur lors de l'acquisition,
 - puis aux éléments amortissables
 - **et enfin aux éléments non amortissables**

En 14 : 612 915 - 477 468 = 135 447

	loyers	intérêts	"loyers" retenus pour fixation prix de vente	loyers affectés financement frais	loyers affectés financement constructions	loyers affectés financement terrain	loyers non déductibles
1	701 727	447 389	254 338	254 338			
2	701 727	429 585	272 142	245 662	26 480		
3	701 727	410 535	291 192		291 192		
4	701 727	390 152	311 575		311 575		
5	701 727	368 341	333 385		333 385		
6	701 727	345 004	356 722		356 722		
7	701 727	320 034	381 693		381 693		
8	701 727	293 315	408 411		408 411		
9	701 727	264 727	437 000		437 000		
10	701 727	234 137	467 590		467 590		
11	701 727	201 405	500 321		500 321		
12	701 727	166 383	535 344		535 344		
13	701 727	128 909	572 818		572 818		
14	701 727	88 811	612 915		477 468	135 447	135 447
15	701 727	45 907	655 819			655 819	655 819
	10 525 900	4 134 634	6 391 266	500 000	5 100 000	791 266	791 266

I - Impôts directs

I -1 Bailleur

a) Droit commun

b) Option

I - 2 Preneur

a) En cours de contrat

b) En cas de cession du contrat

c) En fin de contrat, levée de l'option

d) Cession du bien après levée de l'option

e) Crédit-bail contracté par une SCI

f) obligations déclaratives

II - Enregistrement

III - TVA

La base de la cession est la même que s'il s'agissait de la cession de l'actif immobilier intrinsèquement. Donc au prix du marché.

Le cash versé par le repreneur au cédant correspond à la **soulte** : la différence ou le solde entre la valorisation du bien immobilier à sa valeur de marché et le capital restant dû du crédit-bail immobilier.

<http://www.tcconseils.com/cession-contrat-credit-bail-immobilier.php>

Soulte = prix du marché – capital restant dû

I - Impôts directs

I -1 Bailleur

a) Droit commun

b) Option

I - 2 Preneur

a) En cours de contrat

b) En cas de cession du contrat

c) En fin de contrat, levée de l'option

d) Cession du bien après levée de l'option

e) Crédit-bail contracté par une SCI

f) obligations déclaratives

II - Enregistrement

III - TVA

LEVÉE DE L'OPTION

1 euro
symbolique ?

▶ A la levée de l'option

■ Comptabilisation de la levée d'option

211 000	Terrain	X	
213 000	Construction	X	
404 000	Fournisseurs d'immobilisations		X

Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier est égal au prix contractuel de cession, éventuellement majoré des frais d'acquisition.

Prix contractuel de cession
= montant de l'option

Traitement fiscal

En fin de contrat (et levée de l'option) :

l'objectif est de réintégrer :

- l'excédent de l'amortissement financier
- sur l'amortissement technique

Valeur nette comptable

Si Prix d'acquisition < (valeur lors signature contrat – amortissement théorique)

Alors réintégration

$$300\ 000 < (6\ 000\ 000 - 2\ 550\ 000)$$

$$1\ 000\ 000 < (6\ 000\ 000 - 2\ 550\ 000)$$

La réintégration à effectuer est calculée comme la différence entre :

- la valeur de l'immeuble lors de la signature du contrat, diminuée du prix de levée de l'option
- et le montant total des amortissements que le preneur **aurait dû pratiquer** s'il avait été propriétaire du bien

Ce montant est diminué de la quote-part des loyers non déductibles, pour les contrats postérieurs au 01/01/96

Rappel :
Tous les loyers sont déductibles si
Option > prix du terrain

RÉINTÉGRATION =

valeur de l'immeuble lors de la signature du contrat, **diminuée du prix de levée de l'option**

MOINS montant **total des amortissements** que le preneur aurait dû pratiquer s'il avait été propriétaire du bien

SITUATION DU PRENEUR A LA LEVÉE DE L'OPTION		
	Option < terrain	Option > terrain
réintégration d'une fraction des loyers versés		
valeur d'ensemble à signature du contrat	6 000 000	6 000 000
prix de levée de l'option	-300 000	-1 000 000
amortissements théoriques 5 100 000 *(15/30) =		
	-2 550 000	-2 550 000
VNC théorique	3 150 000	2 450 000
loyers non déductibles	-791 266	0
montant réintégration	2 358 734	2 450 000

Déjà imposé
(réintégration
IS 25%)

BILAN A LA LEVÉE DE L'OPTION		
	ACTIF	PASSIF
Répartition	Terrain	300 000
	+ Construction	Ou 1 000 000

Amortissable
sur la durée résiduelle

I - Impôts directs

I -1 Bailleur

- a) Droit commun
- b) Option

I - 2 Preneur

- a) En cours de contrat
- b) En cas de cession du contrat
- c) En fin de contrat, levée de l'option
- d) Cession du bien après levée de l'option
- e) Crédit-bail contracté par une SCI
- f) obligations déclaratives

II - Enregistrement

III - TVA

Plus-value

Plus-value = prix de cession - VNC

I - Impôts directs

I -1 Bailleur

a) Droit commun

b) Option

I - 2 Preneur

a) En cours de contrat

b) En cas de cession du contrat

c) En fin de contrat, levée de l'option

d) Cession du bien après levée de l'option

e) Crédit-bail contracté par une SCI

f) obligations déclaratives

II - Enregistrement

III - TVA

SCI Preneuse et sous location	Règles de droit commun applicables	Associés IS : Régime BIC
		Associés IR : Régime BNC non professionnels

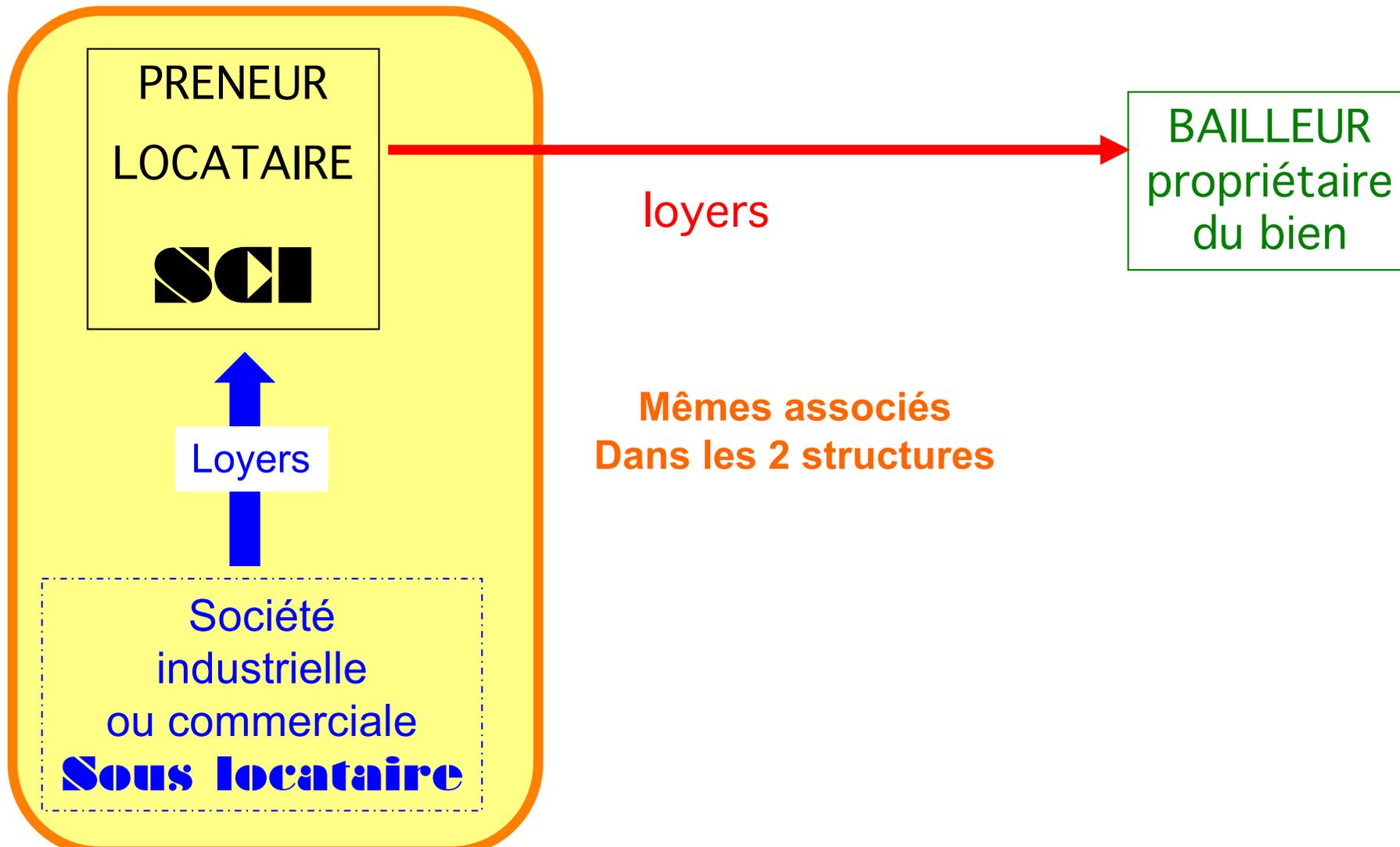
Levée d'option par la SCI	Associés IS	Réintégration droit commun
	Associés IR	Cessation activité BNC Passage en revenus fonciers

**Plus value
imposable**

CRÉDIT BAIL ET SOUS LOCATION

Période de location		Levée de l'option
REVENU IMPOSABLE BIC/IS	Preneur IS	RÉINTÉGRATION : Prix immeuble Moins option Moins amortissement théorique
REVENU IMPOSABLE BNC/IR	Preneur IR	Cessation d'activité (passage de BNC à RF) PLUS VALUE imposable

Situation fréquente



- a) *En cours de contrat*
- c) *Levée de l'option d'achat*
- d) *Crédit bail contracté par une SCI et sous location*
- e) **Lease back**

La cession-bail

ENTREPRISE



VENTE



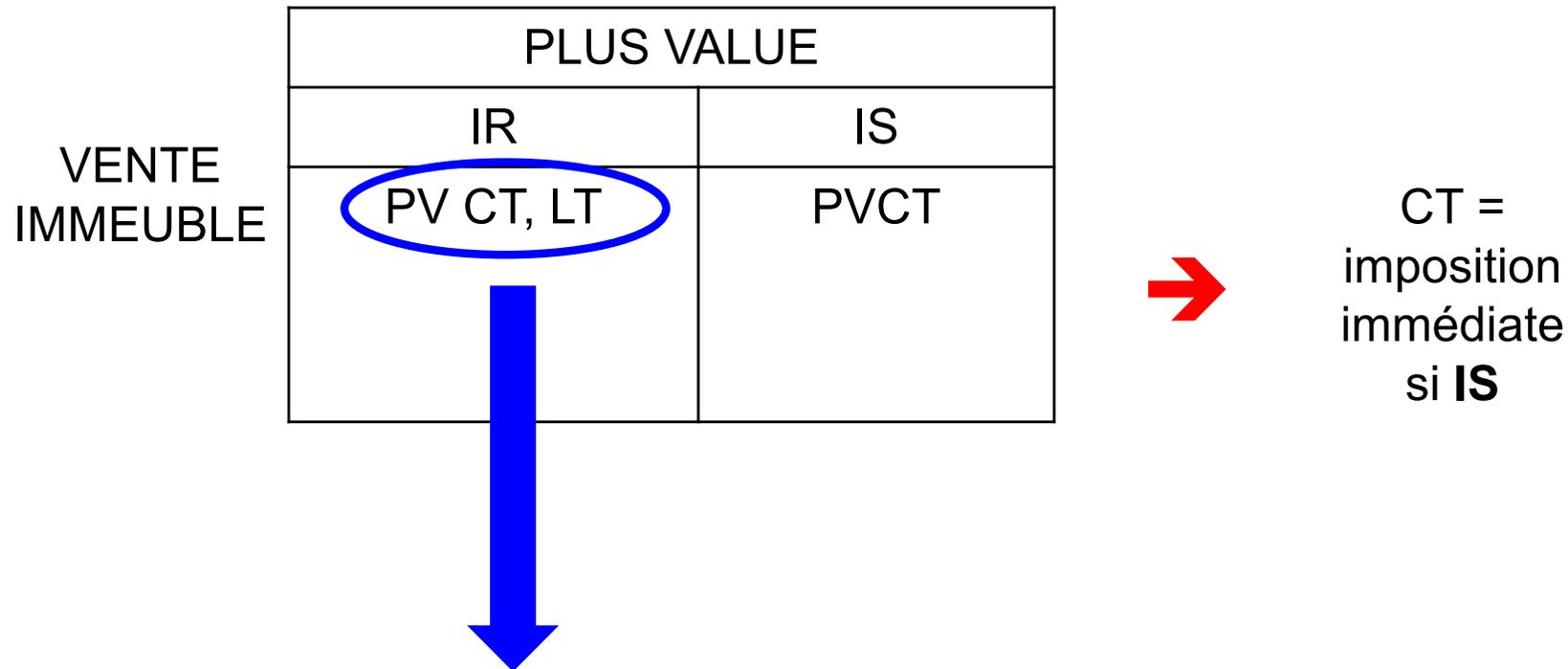
IMMEUBLE

CRÉDIT
BAIL

<https://www.youtube.com/watch?v=i0047i6lx8A>

Arrêt 1' 40"

Fiscalité de la cession-bail



IR : CT à concurrence des amortissements
LT au-delà

LEASEBACK FONDS DE COMMERCE & INCORPORELS

COMPTE RÉSULTAT DU PRENEUR			
Loyer	120		
NON DÉDUCTIBLE			

La **quote-part de loyer** retenue pour la fixation du prix de vente convenu pour l'acceptation de la promesse unilatérale de vente **n'est pas admise en déduction** du résultat imposable du locataire ([CGI, art. 39, 8 al.1](#)).

En effet, le **fonds de commerce** ou l'établissement artisanal ne peut faire l'objet d'**aucun amortissement** : la fraction des redevances qui correspond au prix d'acquisition de ces biens est donc exclue des charges déductibles de l'assiette de l'impôt. Cette quote-part doit être indiquée distinctement dans le contrat de crédit-bail.

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1828-PGP.html>

I - Impôts directs

I-1 Bailleur

- Droit commun

- Option

I-2 Preneur

II - Enregistrement

III - TVA

Cf. document n° 1
(Régime des locations)

FIN DU COURS !

Paris 1

