



LE CREDIT BAIL IMMOBILIER

Février 2015

DEFINITION	3
▶ Crédit-bail	3
▶ Différents types de crédits-bails	3
ASPECTS COMPTABLES ET FISCAUX	4
▶ Pendant la période couverte par le contrat	4
▶ A la levée de l'option	5
▶ En l'absence de levée d'option	6
▶ Après la levée de l'option	7
PROVISION POUR IMPÔT	9
ANNEXE 1 – EXCEPTIONS DE REINTEGRATION	10
▶ Exceptions	10
▶ Le cas des immeubles de bureaux en Ile-de-France	11
ANNEXE 2 – EXEMPLE	12

DEFINITION

► Crédit-bail

Selon l'article L 313-7 du Code Monétaire et Financier, le crédit-bail est une opération de location de biens mobiliers ou immobiliers, qui donne la faculté au locataire d'en acquérir tout ou partie moyennant une prime convenue à l'avance tenant compte, pour partie au moins, des versements effectués à titre de loyers.

► Différents types de crédits-bails

La réglementation fiscale conduit à distinguer :

- Le crédit-bail mobilier,
- Le crédit-bail immobilier,
- Les cas particuliers tel que le crédit-bail sur fonds de commerce ou sur titres non cotés.

Nous ne présenterons ici que les contrats de crédit-bail immobilier à usage professionnel.

ASPECTS COMPTABLES ET FISCAUX

▶ Pendant la période couverte par le contrat

- Comptabilisation des redevances

612 500	Redevance de Crédit-bail immobilier	X	
445 660	TVA déductible	X	
401 000	Fournisseurs		X



En cas de versement de **préloyers** au cours de la construction de l'immeuble, ceux-ci sont déductibles dès qu'ils sont dus.

- Déductibilité des redevances

Au niveau fiscal, le financement par crédit-bail est **assimilé à un emprunt**, dont les redevances sont décomposées afin d'apprécier leur déductibilité :

Intérêts	Part de remboursement du capital affecté :		
	1 Aux Frais d'Acquisition	2 Aux Constructions	3 Aux Terrains
Déductibles	Déductibles	Déductibles	Non Déductibles



Pour les contrats conclus avant le 1^{er} janvier 1996, aucune réintégration n'est à opérer avant la levée de l'option.

► 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.

Ce coût est affecté en priorité au terrain (plafonné à sa valeur au contrat), puis aux constructions.

En pratique, le prix de levée d'option dépasse rarement la valeur du terrain.

■ Réintégration extra-comptable

Sur le plan fiscal, en cas de levée d'option, l'acquéreur est considéré comme le propriétaire depuis la date de début du contrat.

La charge ainsi déductible sur l'ensemble de la période du contrat est ainsi limitée aux amortissements que l'acquéreur aurait pu déduire en étant propriétaire.

Valeur d'origine des terrains	+	100 000
Valeur d'origine des constructions	+	150 000
Amortissements théoriques	-	75 000
VNC théorique		175 000
Prix de levée d'option	-	70 000
Réintégrations en cours de contrat¹	-	50 000
Réintégration à la levée d'option		55 000



Dans certaines situations, aucune réintégration extra-comptable n'est à réaliser (détail en annexe).

¹ Pour les contrats conclus après le 1^{er} janvier 1996.

- Détermination du prix de revient fiscal

Il résulte de la réintégration extra-comptable précédente que le prix de revient fiscal de l'immeuble diffère du prix de revient comptable, correspondant au prix de levée d'option.

Prix de levée d'option	+	70 000
Réintégration globale	+	105 000
Prix de revient fiscal		175 000

Cette différence de base ouvre droit à la comptabilisation d'amortissements dérogatoires lorsque le prix de revient fiscal excède le montant de la levée de l'option et le prix d'acquisition du terrain figurant dans la comptabilité du bailleur.

► En l'absence de levée d'option

Le contrat est requalifié en une location simple, entraînant la déduction extra-comptable des réintégrations effectuées avant l'échéance du contrat.

► Après la levée d'option

■ Amortissements

A partir de la date de levée d'option, l'acquéreur amorti comptablement l'immeuble sur la durée d'utilisation résiduelle :

Prix de levée d'option	+	70 000
Prix du terrain	-	100 000
Base amortissable comptable		-

Dans le cas où le prix de revient fiscal excède le montant de la levée d'option et la valeur d'acquisition du terrain, l'acquéreur comptabilise des amortissements dérogatoires :

Prix de revient fiscal	+	175 000
Prix du terrain	-	100 000
Base amortissable fiscale		75 000

Les amortissements dérogatoires ne sont repris qu'à la cession du bien.

■ Cession ultérieure

Lors de la cession, l'immeuble et les amortissements sont soldés par le compte 675, et les amortissements dérogatoires sont repris en résultat.

281 300	Amortissements des constructions	-	
145 000	Amortissements dérogatoires	25 000	
675 000	VNC des éléments d'actif cédés	70 000	
211 000	Terrain		70 000
213 000	Constructions		-
787 250	Reprise sur amort. dérogatoires		25 000
462 000	Créance sur cession d'immobilisation	500 000	
775 000	Prix de cession		500 000

- Détermination de la plus-value de cession

La plus-value de cession est déterminée de la manière suivante :

Prix de cession	+	500 000
Prix de revient fiscal	-	175 000
PV de cession		325 000

Pour les sociétés à l'IS, cette plus-value est taxée au taux normal (plus-value à court-terme).

Pour les sociétés à l'IR, il convient de distinguer la plus-value afférente au terrain et celle afférente aux constructions.

PV sur terrain		PV sur construction	
Cession dans les 2 ans de la levée d'option	Cession ultérieure	Cession dans les 2 ans de la levée d'option	Cession ultérieure
Court Terme	Long Terme	Court Terme	Court Terme à hauteur des amortissements pratiqués Long terme pour le résidu

PROVISION POUR IMPOT

Pour éviter de constater une charge imposable d'impôt en fin de contrat, il est possible de constituer une provision pour impôt lors de la comptabilisation des loyers. Cette provision n'est pas déductible fiscalement.

La constitution d'une provision pour impôt nécessite que la levée d'option soit **probable**.

Dans le cas où l'entreprise opte pour la comptabilisation d'une provision pour impôt, celle-ci est égale à la réintégration à la levée de l'option, étalée sur la durée du contrat.



Selon le Memento Comptable 2015, n°1543-2, seules les entreprises appliquant la méthode de l'impôt différé dans leurs comptes sociaux pourraient comptabiliser une provision pour impôt.

687 500	Dot. Provision pour impôt	3 667	
155 000	Provision pour impôt		3 667

La provision pour impôt est reprise lors de la levée de l'option. La reprise n'est pas imposable.

155 000	Provision pour impôt	55 000	
787 500	Reprise Provision pour impôt		55 000

ANNEXE 1 – EXCEPTIONS DE REINTEGRATION

► Exceptions

La réintégration à la levée de l'option n'est pas exigible pour les PME ayant conclu entre le **1^{er} janvier 1996** et le **31 décembre 2006** des contrats d'une durée d'au moins 15 ans afférents à des immeubles à usage industriel ou commercial situés dans :

- Les zones d'aménagement du territoire,
- Les territoires ruraux de développement prioritaire,
- Les zones de redynamisation urbaine,
- Les zones de redynamisation rurale,
- Les zones d'aide à finalité régionale.

La réintégration à la levée de l'option n'est pas non plus exigible pour les PME ayant conclu entre le **1^{er} janvier 2007** et le **31 décembre 2014** des contrats d'une durée d'au moins 15 ans afférents à des immeubles à usage industriel ou commercial situés dans :

- Les zones de redynamisation urbaine,
- Les zones de redynamisation rurale,
- Les zones d'aide à finalité régionale.



Dans ce second cas, l'exonération de réintégration entre dans le cadre des Minimis.

Les contrats conclus auprès de SICOMI avant le 1^{er} janvier 1996 peuvent également bénéficier de cette exonération dans certaines conditions.

(Voir Memento Fiscal 2014, n°1543-2).

► Le cas des immeubles de bureaux en Ile-de-France

Une règle spéciale est prévue pour les opérations de crédit-bail portant sur des immeubles achevés à partir du 1^{er} janvier 1996 et affectés à titre principal à usage de bureaux en Ile-de-France, qui entrent dans le champ d'application de la taxe sur les bureaux, et qui ne rentrent pas dans les cas d'exonération précités.

Dans ce cas, la déduction de la quote-part des loyers correspondant à l'amortissement financier du coût de l'investissement est limitée au montant des frais d'acquisition de l'immeuble et de l'amortissement que le crédit-preneur aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire de l'immeuble.

Pour plus de précision, voir BOI-BIC-BASE-60-30-10.

► Exemple

Quote-Part prise en compte pour la fixation du prix de vente	Cumul 1	Quote-Part affecté au financement des frais d'acquisition	Amortissement théorique	Cumul 2	Quote-Part de loyer non déductible
52 621	52 621	120 000	35 000	155 000	-
57 357	109 978		35 000	190 000	-
62 519	172 497		35 000	225 000	-
68 146	240 643		35 000	260 000	-
74 279	314 922		35 000	295 000	19 922
80 964	395 886		35 000	330 000	45 964
88 251	484 137		35 000	365 000	53 251
96 193	580 330		35 000	400 000	61 193
104 851	685 181		35 000	435 000	69 851
114 287	799 468		35 000	470 000	79 287
124 573	924 041		35 000	505 000	89 573
135 785	1 059 826		35 000	540 000	100 785
148 005	1 207 831		35 000	575 000	113 005
161 326	1 369 157		35 000	610 000	126 326
175 843	1 545 000		35 000	645 000	140 843
1 545 000		120 000	525 000		900 000

Cumul 1	+	200 000
Cumul 2	-	20 000
QP non déductible antérieure	-	120 000
QP non déductible N		100 000

ANNEXE 2 – EXEMPLE

Un contrat de crédit-bail a été conclu selon les dispositions suivantes :

Frais d'acquisition	30 000
Construction	250 000
Terrain	100 000
Levée d'option	70 000
Loyers annuels	43 386
Durée du contrat	15 ans
Amortissement théorique de la construction	30 ans

► Redevances

612 500	Redevance de Crédit-bail immobilier	43 386	52 063	
445 660		TVA déductible		8 677
401 000		Fournisseurs		

► Déductibilité des redevances

Loyers	Intérêts	Capital	Quote-part de remboursement affecté		
			Frais d'acquisition	Constructions	Terrain
43 386	33 000	10 386	10 386		
43 386	31 961	11 425	11 425		
43 386	30 819	12 567	8 189	4 379	
43 386	29 562	13 824		13 824	
43 386	28 180	15 207		15 207	
43 386	26 659	16 727		16 727	
43 386	24 986	18 400		18 400	
43 386	23 146	20 240		20 240	
43 386	21 122	22 264		22 264	
43 386	18 896	24 490		24 490	
43 386	16 447	26 940		26 940	
43 386	13 753	29 633		29 633	
43 386	10 790	32 597		32 597	
43 386	7 530	35 856		25 299	10 558
43 386	3 944	39 442			39 442
650 795	320 795	330 000	30 000	250 000	50 000

Une fraction de 10 558 € de l'avant dernier loyer et la totalité du dernier loyer (39 442 €) sont à réintégrer.

► Levée d'option

211 000	Terrain	70 000	
213 000	Construction	-	
404 000	Fournisseurs d'immobilisations		70 000

► Réintégration

Valeur d'origine des terrains	+	100 000
Valeur d'origine des constructions	+	150 000
Amortissements théoriques	-	75 000
VNC théorique		175 000
Prix de levée d'option	-	70 000
Réintégrations en cours de contrat	-	50 000
Réintégration à la levée d'option		55 000

► Amortissement ultérieur

Aucun amortissement comptable n'est à constater postérieurement à la levée d'option étant donné que le prix de levée d'option est totalement absorbé par la valeur du terrain.

Cependant, le prix de revient fiscal de l'ensemble immobilier dépassant le montant du terrain, des amortissements dérogatoires peuvent être comptabilisés. (Hypothèse de durée d'utilité résiduelle : 15 ans)

Prix de levée d'option	+	70 000
Réintégration globale	+	105 000
Prix de revient fiscal		175 000
Prix de levée d'option	+	70 000
Réintégration globale	+	105 000
Prix du terrain	-	100 000
Base amortissable fiscale		75 000
Durée d'utilisation résiduelle	/	15
Amortissement Dérogatoire		5 000

► Cession ultérieure de l'ensemble

Hypothèse :

Cession de l'immeuble pour un montant de 500 K€,
15 ans après la levée d'option.

281 300	Amortissements des constructions	-	
145 000	Amortissements dérogatoires	25 000	
675 000	VNC des éléments d'actif cédés	70 000	
211 000	Terrain		70 000
213 000	Constructions		-
787 250	Reprise sur amort. dérogatoires		25 000
<hr/>			
512 000	Banque	500 000	
775 000	Prix de cession		500 000

Cette cession fait ainsi ressortir une plus-value de
375 000 € :

Prix de cession	+ 500 000
Prix de revient fiscal	- 175 000
PV de cession	325 000

Si la société est à l'IS, le montant de la plus-value sera à court-terme.

Si la société est à l'IR, le montant de la plus-value sera décomposé entre le terrain et les constructions, et la plus-value sera à court-terme ou long-terme selon l'affectation détaillée page 8.



1, rue de Buffon - 49100 ANGERS
Tél. +33 (0) 241 311 330 - Fax. +33 (0) 241 311 333
becouze@becouze.com

www.becouze.com