

Recourir au crédit-bail pour financer un investissement immobilier

19/12/2013 | Classé dans: IMMOBILIER | Publié par: patrimoineprive

Le crédit-bail (ou leasing) est une technique de financement des investissements mobiliers ou immobiliers des entreprises commerciales et industrielles, principalement. Dans le domaine immobilier, seul étudié ici, ce mécanisme présente des avantages à condition de se conformer précisément à toutes les dispositions juridiques et fiscales.

Cette formule conduit le propriétaire d'un immeuble à en concéder l'usage, à titre professionnel, à une entreprise utilisatrice qui pourra l'acquérir à l'issue d'une période irrévocable de location, moyennant un prix forfaitaire déterminé et qui tient compte du montant des loyers s'appliquant pendant la période de location. La durée de la location correspond, en principe, à la période d'amortissement fiscal des biens.

À l'expiration de la période de location, l'entreprise utilisatrice dispose d'une triple option :

- ▶ Soit acheter les biens pour leur valeur convenue dès l'origine ;
- ▶ Soit les restituer ;
- ▶ Soit, avec l'accord du crédit bailleur, s'engager pour une nouvelle période de location.

Le crédit-bail immobilier est régi par les articles L 313-7 s. et R 313-3 s. du Code monétaire et financier ainsi que par l'ordonnance 67-837 du 28 septembre 1967.

Description et intérêt de l'opération :

En pratique, les opérations de crédit-bail immobilier sont généralement réalisées soit en crédit-bail direct, soit, plus rarement, au moyen de l'intervention d'une société civile immobilière (crédit-bail indirect).

Dans le crédit-bail direct, l'immeuble est choisi par l'utilisateur. Dans le crédit-bail indirect, une société civile immobilière (SCI) est constituée entre l'établissement de crédit-bail et le futur utilisateur, ce dernier souscrivant la plus grande partie du capital. Le solde des ressources nécessaires à la réalisation de l'opération est fourni par des avances de l'établissement de crédit-bail et par un ou plusieurs prêts à long terme obtenus par la SCI.

Pour réaliser l'opération, la SCI peut se porter acquéreur d'un immeuble neuf ou ancien ou procéder elle-même à la construction de l'immeuble.

L'immeuble est ensuite donné à bail à l'utilisateur, à titre de location simple.

En même temps, l'établissement de crédit-bail consent au preneur une promesse unilatérale de vente des parts qu'il détient dans la SCI.

Avec les loyers reçus, la société rembourse ses emprunts et paie ses charges. À la fin de la période de location, si l'utilisateur devient acquéreur de l'immeuble, la société de crédit-bail devra exécuter sa promesse de cession de parts, à la demande de l'acquéreur.

Le crédit-bail immobilier permet au crédit bailleur d'amortir et de rentabiliser son investissement pendant la durée de location du bien en percevant des loyers puis le prix convenu.

Le crédit-preneur utilise le bien qu'il prend en location et dispose de la faculté de l'acquérir moyennant un prix convenu tenant compte des loyers versés. La charge financière de son investissement se trouve ainsi étalée dans le temps.

I - Aspects juridiques du crédit-bail immobilier

A - Champ d'application de la réglementation

Définition du crédit-bail :

Les opérations de crédit-bail immobilier sont celles 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 (C. mon. fin. art. L 313-7).

Ce mode de financement n'est pas ouvert aux particuliers désirant acquérir un local à usage mixte d'habitation et professionnel (Rép. de Panafieu : JO AN 2-11-2004 p. 8634 n° 28538).

Qui est le crédit bailleur ?

Toute personne, y compris les collectivités locales, peut consentir un crédit-bail à titre isolé, mais la pratique habituelle des opérations de crédit-bail telles que les définit le Code monétaire et financier est réservée aux entreprises commerciales, et notamment les établissements financiers classiques ou de sociétés commerciales à statut spécial (Sicomi ; Sofergie).

Les entreprises qui font ainsi des opérations de crédit-bail sont dotées d'un régime fiscal particulier ; pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 1996, ce régime ne dépend plus de la forme qu'elles revêtent.

1 - Le financement des équipements destinés à économiser l'énergie, des équipements des collectivités locales et des ouvrages et équipements destinés à la récupération, au transport, au traitement, au recyclage et à la valorisation des déchets et effluents de toute nature a été confié aux sociétés de financement des économies d'énergie (Sofergie). Ces sociétés peuvent financer par crédit-bail des installations destinées à économiser l'énergie dans le cadre de contrats de partenariat (Loi 80-531 du 15-7-1980 art. 30).

2 - Les collectivités locales peuvent, à titre exceptionnel et lorsque l'intérêt local l'exige, effectuer des opérations de crédit-bail en vue d'assurer le développement ou le maintien d'activités économiques (Circ. du 13-7-1989). Cette possibilité ne doit cependant en aucun cas revêtir un caractère habituel et doit rester pour une collectivité locale un moyen occasionnel de remédier à l'absence ou à la défaillance de l'initiative privée (Rép. Paillé : AN 20-5-1996 p. 2743).

Quel immeuble peut faire l'objet d'un crédit-bail ?

Le contrat peut porter tant sur un immeuble bâti que sur un immeuble à construire.

Si l'immeuble est déjà construit, la société de crédit-bail peut l'acheter pour le louer immédiatement à son client. Elle peut aussi conclure avec le propriétaire de l'immeuble un bail emphytéotique ; elle peut alors le donner en location à l'entreprise cliente car elle est titulaire d'un droit réel immobilier en tant qu'emphytéote.

Il est également possible pour une entreprise de vendre son immeuble à un établissement de crédit-bail qui lui en rétrocède immédiatement l'usage par un contrat de crédit-bail immobilier. Ce procédé est connu sous le nom de « lease back » ou cession bail. Il permet à l'entreprise de se procurer des liquidités et même en cas de liquidation ou de redressement judiciaire permettant ainsi de sauver des entreprises.

Si l'entreprise se réserve la possibilité de sous-louer à un tiers le bien qu'elle a vendu à la société du crédit-bail, il s'agit alors d'un crédit-bail adossé.

Quand il s'agit de la construction d'un immeuble, le contrat est généralement précédé d'un protocole d'accord pour l'achat du terrain (éventuellement) et la construction de l'immeuble ; ce protocole contient une promesse de crédit-bail.

Quand le terrain appartient au futur utilisateur, il le donne à bail emphytéotique ou à bail à construction à la société de crédit-bail. Le crédit-bail porte alors sur les constructions édifiées sur le terrain. Très souvent, les sociétés de crédit-bail donnent mandat de construire aux futurs utilisateurs. Plus exceptionnellement, elles leur confèrent la qualité d'entrepreneur général.

B - Publicité du contrat de crédit-bail immobilier

Dès lors qu'il excède douze années, le contrat de crédit-bail immobilier doit être publié à la conservation des hypothèques à défaut, le contrat est inopposable aux tiers.

Les tiers en question sont ceux qui ont acquis du crédit bailleur des droits concurrents sur l'immeuble, ce qui n'est pas le cas des créanciers du crédit-preneur.

En revanche, les baux de moins de douze ans ne sont pas, en règle générale, soumis à cette obligation de publicité. Toutefois, il est recommandé de faire publier ce contrat, quelle que soit sa durée, afin de lui donner date certaine et pour l'information des tiers.

Doivent être, en tout état de cause, obligatoirement publiés les contrats de crédit-bail portant constitution de droits réels immobiliers (autres que les privilèges ou les hypothèques) ou s'ils prévoient des restrictions au droit de disposer.

C - Éléments du contrat de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement de nature complexe comprenant à la fois une location et la faculté d'accéder à la propriété de biens immobiliers au plus tard à l'expiration du bail, notamment par la réalisation d'une promesse unilatérale de vente présentant un caractère spécifique.

Un contrat de crédit-bail immobilier peut être conventionnellement compris parmi les éléments incorporels d'un fonds de commerce.

1. Aspect location du crédit-bail immobilier

La société de crédit-bail reste propriétaire de l'immeuble pendant la durée du contrat de location qui est librement fixée par les parties. Le crédit bailleur peut exiger des garanties : versement d'un dépôt de garantie, exigence d'une caution, etc.

En ce qui concerne son aspect locatif, et bien qu'il ne puisse être ramené à un bail pur et simple, le contrat de crédit-bail est, en principe, soumis à l'ensemble des règles de forme et de fond applicables au bail d'immeuble en vertu des articles 1713 s. du Code civil. Toutefois, le privilège du bailleur ne s'étend pas aux entreprises de crédit-bail.

En pratique, la finalité de l'opération étant de permettre au locataire de devenir propriétaire, il est apporté de nombreuses dérogations conventionnelles à celles des règles du Code civil qui ne présentent pas un caractère d'ordre public, et dont l'étendue varie en fonction des caractéristiques financières de l'opération.

Ainsi, la somme appelée loyer, que le locataire doit payer par versements échelonnés, recouvre en fait à la fois l'usage des biens et le prix de l'acquisition éventuelle, par un système d'amortissement progressif et la fixation de valeurs résiduelles. Elle

constitue en fait une opération de financement. Si le contrat est conclu pendant la période de construction de l'immeuble, le preneur pourra être tenu au versement de pré loyers.

La convention de crédit-bail immobilier peut emprunter des éléments à d'autres contrats ou législation telle que celle relative aux baux commerciaux. Elle n'en demeure pas moins une institution juridique particulière. En conséquence, la législation sur les baux commerciaux ne lui est pas applicable.

En revanche, le statut des baux commerciaux peut s'appliquer aux sous-locations consenties par le crédit-preneur ainsi qu'à la location que l'entreprise de crédit-bail peut consentir au crédit-preneur à l'issue du crédit-bail.

Le contrat de crédit-bail peut autoriser le crédit-preneur à donner l'immeuble en location. Cette location ne crée pas de lien de droit entre le crédit bailleur et le locataire, qui n'est juridiquement lié qu'avec le crédit-preneur. Il s'agit en fait d'un contrat distinct, obéissant à ses règles propres, le statut des baux commerciaux pouvant s'appliquer dans les rapports entre le crédit-preneur et son locataire qui justifie de la propriété commerciale.

Si l'entreprise de crédit-bail cède un bien compris dans une opération de crédit-bail, le cessionnaire reste tenu, pendant la durée de l'opération, des mêmes obligations que le cédant qui en reste, en principe, garant.

2. Aspect acquisition du crédit-bail immobilier

Faculté d'acquisition du crédit-preneur :

Dans tout contrat de crédit-bail, le locataire a la faculté de devenir propriétaire de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail :

- ▶ Soit par achat en exécution d'une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour partie, des versements faits au titre des « loyers-acomptes » ;
- ▶ Soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés les immeubles loués ;
- ▶ Soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant à ce locataire.

La promesse unilatérale de vente est un élément du contrat dans lequel elle ne constitue qu'un aspect d'une technique juridique indivisible permettant aux parties de réaliser une opération globale de sorte que l'acte qui constate la promesse est valable sans qu'il soit nécessaire de procéder à la formalité de l'enregistrement.

Prix :

Le montant du prix de vente de l'immeuble (ou valeur résiduelle) doit toujours être précisé dans le contrat. Souvent, la valeur de cession est symbolique. Quand la société de crédit-bail a acheté le terrain, le prix de cession peut être limité à la valeur du terrain, non amortissable fiscalement.

La valeur résiduelle devrait être égale, théoriquement, à la valeur nette comptable au bilan de l'établissement de crédit-bail. Mais les loyers étant calculés en vue d'un amortissement financier de l'investissement total, la valeur résiduelle s'obtient alors en faisant la différence entre les capitaux non encore amortis par l'établissement de crédit-bail et le montant des amortissements tels qu'ils sont calculés dans les loyers. Ainsi la valeur résiduelle fixée dans le contrat pour l'ensemble « terrain-construction » est-elle souvent ramenée à un prix symbolique.

D - Droits et obligations des parties

En principe, le crédit bailleur est tenu envers le preneur de l'obligation de délivrance et de garantie. Mais il est fréquent qu'une clause exonère le crédit bailleur de toute responsabilité en cas de défaut de délivrance, de livraison imparfaite ou de vice dans le cas où ce dernier n'a qu'un rôle financier dans l'opération et donne mandat au preneur afin qu'il prenne l'initiative et assure la maîtrise de l'opération d'acquisition ou afin qu'il assure la réalisation des opérations de construction de l'immeuble en tant que maître d'ouvrage délégué.

Dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu en vue de financer un immeuble à construire, le crédit bailleur peut déléguer ses prérogatives de maître de l'ouvrage pour la réalisation des opérations de construction au preneur, celui-ci ayant la qualité de maître d'ouvrage délégué.

En donnant ainsi mandat de construire au preneur, le crédit bailleur est tenu des actes de son mandataire dans les limites du mandat donné à celui-ci.

Comme les locataires, le crédit-preneur doit s'acquitter des loyers prévus par le contrat ; il doit aussi maintenir les locaux en parfait état d'entretien et effectuer les réparations locatives.

Sur ces obligations du locataire :

Conformément au droit commun des obligations, le crédit-preneur ne peut céder à un tiers les droits qu'il tient du contrat de crédit-bail que dans les conditions prévues par le contrat ou, à défaut, avec l'accord du crédit bailleur.

Sauf clause contraire du contrat ou décharge consentie par le crédit bailleur, il reste alors tenu de l'exécution du contrat envers celui-ci.

E - Dénouement de l'opération de crédit-bail immobilier

Le contrat de crédit-bail immobilier prend fin normalement par l'arrivée du terme fixé. Toutefois, le contrat peut faire l'objet d'une résiliation anticipée.

Si la résolution ou l'annulation de la vente des biens donnés en crédit-bail affecte la validité du contrat de crédit-bail, privé de sa cause, l'annulation du crédit-bail n'a pas d'incidence sur le contrat de vente qui, même lorsqu'il constitue un préalable nécessaire à l'exécution du contrat de crédit-bail, est un contrat distinct, conclu avec un tiers et dont la cause réside dans le paiement du prix de vente.

1. Résiliation anticipée

● Résiliation à la demande du preneur :

▶ Nécessité d'une clause la prévoyant :

Le contrat de crédit-bail immobilier doit prévoir, à peine de nullité, les conditions dans lesquelles la résiliation pourra, le cas échéant, intervenir à la demande du preneur.

En dehors des limites concernant le montant de l'indemnité de résiliation due par le crédit-preneur, les parties fixent librement les conditions et modalités de la résiliation.

La mise en œuvre de cette faculté de résiliation n'est pas soumise à publicité foncière.

La plupart des contrats prévoient que la faculté de résiliation ne pourra être exercée qu'à l'issue d'une période irrévocable de location. La Cour de cassation admet la validité d'une telle clause ayant pour objet de maintenir l'équilibre économique d'un contrat qui nécessite des investissements financiers importants.

▶ Plafonnement de l'indemnité de résiliation :

D'une manière générale, les cas de résiliation à la demande du preneur peuvent être librement convenus. Toutefois, la clause de résiliation ne doit pas mettre à la charge du crédit-preneur le paiement d'une indemnité qui aboutit, en termes de coût, à l'exécution du contrat de crédit-bail (Cass. 3e civ. 27-4-1988 : Bull. civ. III n° 81).

Le coût de la levée d'option (c'est-à-dire la valeur résiduelle du bien donné en crédit-bail) ne doit pas être compris dans le montant de l'indemnité de résiliation.

L'indemnité de résiliation anticipée correspond au prix que le crédit-preneur doit payer pour sortir du contrat ; elle ne constitue pas une clause pénale susceptible d'être réduite par le juge en application de l'article 1152 du Code civil.

▶ Sanctions :

Le contrat de crédit-bail est nul s'il ne prévoit pas de faculté de résiliation anticipée ou si la clause de résiliation n'assure pas au preneur une faculté effective de résiliation.

● Résiliation à la demande du bailleur :

Le contrat peut contenir une clause de résiliation de plein droit en cas de manquement du locataire à ses obligations (notamment, le non-paiement des loyers).

Le preneur peut demander des délais de paiement sur le fondement de l'article 1244-1 du Code civil (n° 20900 s.) pour s'acquitter de sa dette mais aucun texte ne lui permet de solliciter la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le cours de ces délais.

▶ Indemnité de résiliation :

La clause résolutoire met généralement une indemnité de résiliation à la charge du crédit-preneur défaillant. Cette indemnité s'analyse en une clause pénale qui, majorant les charges financières du crédit-preneur (généralement l'exigibilité anticipée des loyers ainsi qu'une somme supplémentaire), est stipulée à la fois pour contraindre à l'exécution du contrat et comme évaluation conventionnelle et forfaitaire du préjudice subi par le crédit bailleur du fait de la rupture fautive du contrat.

En conséquence, le juge peut, d'une part, modérer la peine convenue à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier et, d'autre part, en réviser le montant à la hausse ou à la baisse selon que la peine est manifestement excessive ou dérisoire.

▶ Effets de la résiliation :

La résiliation du contrat de crédit-bail entraîne l'obligation pour le preneur de libérer les locaux. À défaut, le crédit bailleur peut obtenir son expulsion.

En cas de poursuite de l'occupation des locaux après la résiliation du crédit-bail immobilier, le crédit-bailleur peut demander réparation des dégradations survenues pendant cette période sur le fondement.

2. Échéance du terme

Au terme du contrat de crédit-bail immobilier, trois possibilités s'offrent au preneur-utilisateur, à savoir :

- ▶ Soit accéder à la propriété,
- ▶ Soit demander à se faire consentir un bail simple,
- ▶ Soit enfin, restituer l'immeuble.

- **Accession à la propriété :**

Tout contrat de crédit-bail immobilier est nécessairement assorti de modalités permettant au preneur de devenir propriétaire de l'immeuble loué moyennant paiement de sa valeur résiduelle prévue au contrat qui doit obligatoirement tenir compte des loyers versés, au moins pour partie.

Le locataire peut acquérir l'immeuble :

- ▶ Soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente après levée de l'option par le locataire, et selon les conditions et modalités prévues au contrat ;
Dans ce cas, l'opération n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain et de celui applicable dans les ZAD ;
- ▶ Soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, à la condition que le contrat de crédit-bail contienne les clauses appropriées ;
- ▶ Soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant au preneur.

- **Nouveau bail :**

Avec l'accord de l'organisme loueur, un bail peut être établi. L'opération s'analysera alors comme une location simple et non plus comme un crédit-bail. Elle sera soumise au statut des baux commerciaux si les conditions d'application exposées sont remplies.

- **Restitution de l'immeuble :**

S'il choisit de ne pas acquérir l'immeuble, le locataire doit le libérer dans les conditions prévues au contrat et restituer les clefs au crédit bailleur.

II - Aspects fiscaux du crédit-bail immobilier pour le crédit preneur

- **Publication du contrat de crédit-bail:**

La taxe de publicité foncière au taux de 0,70 % auquel s'ajoute un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement de 2,14 % sur ladite taxe donne un taux global de 0,71498 %, exigible lors de la publication du contrat à la conservation des hypothèques. Cette formalité est obligatoire si le bail a une durée supérieure à douze ans.

Cette publication doit intervenir dans les trois mois à compter de la date de l'acte.

- **Conséquences du défaut de publication :**

Si l'administration découvre à l'occasion d'un contrôle un contrat de crédit-bail non publié, elle peut mettre en recouvrement la taxe de publicité foncière et, ce qui peut paraître nettement plus contestable, le salaire du conservateur des hypothèques (CA Amiens 21-2-2002 : JCP éd. N 2003 p. 520 obs. J. Lafond).

A - Location de l'immeuble

1. Situation au regard de la TVA

La location est imposable à la TVA, soit de plein droit lorsqu'elle porte sur un immeuble aménagé à usage professionnel, soit à la suite de l'exercice par le bailleur de l'option prévue par l'article 260, 2 du CGI.

2. Déductibilité des loyers

Principes :

Les loyers versés dans le cadre d'opérations de crédit-bail portant sur des locaux professionnels sont normalement déductibles des bénéfices de l'entreprise locataire, dès lors qu'ils remplissent les conditions générales de déductibilité des charges.

Ces dispositions s'appliquent aux entreprises relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC, ainsi qu'à celles passibles de l'IS, mais également aux contribuables imposables dans la catégorie des bénéfices non commerciaux.

Pour les contrats conclus avant le 1er janvier 1996, les loyers sont déductibles sans limitation. Pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 1996, une quote-part des loyers est exclue des charges de l'exercice à savoir :

- ▶ La quote-part des loyers prise en compte pour la détermination du prix de vente 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.

En d'autres termes, les loyers correspondant aux frais financiers, à l'amortissement financier du coût des constructions et à la répercussion des frais d'acquisition de l'immeuble par la société de crédit-bail sont déductibles alors que la fraction correspondant à l'amortissement financier du coût du terrain doit être réintégrée aux résultats imposables.

Les modalités de mise en œuvre de cette règle sont telles que les réintégrations de loyers n'interviendront, en toute hypothèse, qu'en fin de contrat. Il n'y aura lieu à réintégration que si le prix de levée de l'option est inférieur au coût d'acquisition du terrain par le bailleur.

Par ailleurs, afin d'assurer une neutralité fiscale aux opérations de crédit-bail, le législateur a prévu :

- ▶ L'assimilation indirecte des loyers déduits à des amortissements pour l'imposition des plus-values de cession des contrats de crédit-bail et des biens acquis à leur terme.

► La réintégration d'une fraction des loyers versés au moment de la levée de l'option qui tient compte, pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 1996, des réintégrations précédemment effectuées.

Exemple :

- contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 15 ans conclu le 1er janvier 2000 ;
- durée normale d'utilisation des constructions : 30 ans ; - le taux de financement de la société de crédit-bail, augmenté de sa marge, est de 9 % ;
- prix d'acquisition de l'immeuble (A) 1 500 000 €
- prix des constructions 1 050 000 €
- prix du terrain (30 %) 450 000 €
- frais d'acquisition (B) 120 000 €
- prix de levée de l'option (C) 75 000 €

Les loyers versés sont d'abord affectés au financement des frais d'acquisition puis à celui des constructions et enfin du terrain.

Quote-part des loyers non déductible : la fraction du financement que le crédit bailleur peut répercuter sur le crédit-preneur dans le montant des loyers est égale à la différence existant entre le prix de revient de l'immeuble (A + B) et le prix convenu pour la cession de l'immeuble à l'issue du contrat (C), soit 1 545 000 €. Déterminé sur la base d'une annuité constante, le loyer sera égal à 198 421 €.

La quote-part des loyers non déductible peut être présentée comme suit :

LOYER			AFFECTATION DE LA QUOTE-PART PRISE EN COMPTE POUR LA FIXATION DU PRIX DE VENTE				
Annuité	Intérêts	Quote-part prise en compte pour la fixation du prix de vente	Frais d'acquisition	Construction	Terrain	Montant déductible	Cumul déduit
1	198 421	145 800	52 621	0	0	52 621	52 621
2	198 421	141 064	57 357	0	0	57 357	109 978
3	198 421	135 902	62 519	52 497	0	62 519	172 497
4	198 421	130 275	68 146	68 146	0	68 146	240 643
5	198 421	124 142	74 279	74 279	0	74 279	314 922
6	198 421	117 457	80 964	80 964	0	80 964	395 886
7	198 421	110 170	88 251	88 251	0	88 251	484 137
8	198 421	102 228	96 193	96 193	0	96 193	580 330
9	198 421	93 570	104 851	104 851	0	104 851	685 181
10	198 421	84 134	114 287	114 287	0	114 287	799 468
11	198 421	73 848	124 573	124 573	0	124 573	924 041
12	198 421	62 636	135 785	135 785	0	135 785	1 059 826
13	198 421	50 416	148 005	110 174	37 831	110 174	1 170 000
14	198 421	37 095	161 326	0	161 326	0	1 170 000
15	198 421	22 576	175 845	0	175 845	0	1 170 000

B - Acquisition de l'immeuble en fin de bail

1. Droits d'enregistrement et TVA

Droits d'enregistrement :

L'exercice de l'option d'achat par le crédit-preneur est normalement susceptible de rendre exigibles les droits de mutation à titre onéreux dus à raison des ventes d'immeubles, calculés dans les conditions de droit commun. L'administration admet toutefois que l'assiette de ces droits soit constituée non pas par la valeur vénale de l'immeuble à la date de son acquisition par le crédit-preneur, mais par le prix de levée d'option.

Pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 1996 d'une durée supérieure à douze ans, l'application de cette mesure administrative est subordonnée à la condition qu'ils aient été soumis à la taxe de publicité foncière.

À défaut, l'assiette des droits de mutation à titre onéreux est constituée par la valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le preneur si elle est supérieure au prix de cession.

Le taux applicable au transfert de propriété de l'immeuble au preneur comprend le taux départemental auquel s'ajoutent la taxe communale de 1,20 % et le prélèvement de 2,37 % pour frais d'assiette et de recouvrement calculé sur le montant du droit départemental).

Crédit-bail immobilier inférieur à 12 ans : levée d'option taxée sur le prix.

TVA

Levées d'option soumises à la TVA :

Lorsque le cédant est un assujetti agissant en tant que tel, la cession de l'immeuble est soumise à la TVA :

- de plein droit si elle porte sur un immeuble bâti achevé depuis cinq ans au plus,
- sur option si elle porte sur un immeuble bâti achevé depuis plus de cinq ans.

L'option résulte d'une déclaration formulée par le crédit bailleur dans l'acte d'acquisition. Corrélativement, les droits de mutation sont alors dus :

- au taux global de 0,71498 % dans le premier cas ci-dessus (droit départemental de 0 70 % et frais d'assiette et de recouvrement de 2,14 % sur le montant du droit départemental),
- au taux global de 5,09006 % dans le second cas,

Toutefois, seul le droit fixe de 125 euros est dû si le crédit-preneur prend un engagement de construire. S'il prend l'engagement de revendre l'immeuble, c'est le droit au taux réduit de 0,71498 % qui s'applique.

Assiette de la taxe :

En principe, la TVA est liquidée sur le prix de cession augmenté des charges, ou sur la valeur vénale réelle des biens si elle est supérieure. Néanmoins, dans le cas de la levée d'option d'achat au cours ou au terme d'un contrat de crédit-bail, l'administration admet de liquider la taxe sur le prix contractuel d'exercice de l'option – et non sur la valeur vénale de l'immeuble – quand bien même ce prix est négligeable, l'essentiel du coût de l'immeuble ayant de fait été supporté dans les loyers (Inst. 3 A-9-10 n° 78).

2. Impôts directs

Nous examinerons successivement le régime fiscal applicable à l'acquisition de l'immeuble par le locataire à l'échéance du contrat de crédit-bail, puis celui concernant la cession ultérieure de ce même immeuble.

Les règles exposées ci-après concernent l'ensemble des entreprises relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC ainsi que celles passibles de l'impôt sur les sociétés. Le dispositif s'applique également aux contribuables relevant de la catégorie des BNC : les contrats de crédit-bail sont considérés comme des immobilisations lorsque les loyers versés ont été déduits du bénéfice.

• Acquisition de l'immeuble par le locataire en fin de bail :

Inscription à l'actif : Le locataire qui accepte, à l'échéance du contrat de crédit-bail, la promesse unilatérale de vente dont il est titulaire devient propriétaire du bien objet du contrat. Ce bien est alors inscrit à son bilan parmi les éléments de l'actif immobilisé.

Sur le plan fiscal, le prix de revient global de l'ensemble immobilier correspond au prix de levée de l'option augmenté :

- des réintégrations aux résultats imposables de l'exercice de levée d'option, déterminées selon les modalités exposées ci-après ;
- et, pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 1996, des quotes-parts de loyers non admises en déduction.

Le prix de cession stipulé et les réintégrations effectuées, retenus dans la limite du prix d'acquisition du terrain par le bailleur, constituent un élément du prix de revient du terrain acquis.

Le surplus du prix de revient global de l'immeuble constitue le prix de revient des constructions. Le prix de revient fiscal des constructions ainsi déterminé fait l'objet d'une décomposition aux seules fins de la détermination des amortissements déductibles des résultats imposables.

Les éléments identifiés par le crédit-preneur sont ensuite amortis sur leur propre durée d'utilisation, appréciée à la date de levée d'option. Toutefois, pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 1996 à raison d'immeubles de bureaux situés en Ile-de-France achevés depuis le 31 décembre 1995, la durée d'amortissement des constructions acquises à l'échéance correspond à leur durée normale d'utilisation restant à courir depuis leur acquisition par le bailleur.

► Réintégrations à effectuer à l'échéance :

Le preneur est tenu de procéder à certaines réintégrations aux résultats imposables de l'exercice en cours à la date de levée d'option, qui sont destinées à le placer dans une situation analogue à celle dans laquelle il se serait trouvé s'il avait été propriétaire du bien dès la conclusion du contrat. En particulier, l'avantage retiré de l'opération de crédit-bail, du fait de la déduction des loyers correspondant à l'amortissement financier du coût des constructions d'un montant supérieur à leur amortissement technique, se trouve compensé intégralement à l'échéance par la réintégration de cette différence.

Pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 1995, le montant à réintégrer correspond à la valeur nette comptable qu'aurait eue l'immeuble à cette date si le preneur l'avait amorti lui-même, c'est-à-dire, en principe, à la différence existant, le cas échéant, entre :

- la valeur de l'immeuble lors de la signature du contrat diminuée du prix de levée de l'option ;
- et le montant des amortissements que le locataire aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire du bien depuis cette date (CGI art. 239 sexies).

Pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 1996, ce dernier montant est toutefois diminué de la quote-part des loyers non déduite des résultats imposables au cours du contrat.

Si l'on reprend les données de l'exemple ci-dessus évoqué, la réintégration exigée du locataire à l'échéance est déterminée comme suit, en retenant un amortissement théorique calculé sur la base d'une durée normale d'utilisation des constructions de 30 ans :

Valeur à la signature	Constructions (A)	1.050.000 €
	Terrain (B)	450.000 €
Levée de l'option (C)		75.000 €
Amortissement théorique du locataire (D) 1.050.000 x 15ans / 30ans		525.000 €
Loyers non déductibles (E)		375.000 €
Réintégrations (A + B) – (C + D + E)		525.000 €

Pour un contrat conclu avant le 1er janvier 1996, aucune réintégration n'ayant été effectuée en cours de contrat, le montant à réintégrer sera égal à 900 000 €, soit (A + B) – (C + D).

Incidence de la méthode par composants applicable depuis le 01/01/2005 sur les réintégrations à effectuer à l'échéance :

Exemple :

- contrat de crédit-bail immobilier conclu le 1er janvier 2009 pour une durée de 15 ans ;
- prix d'acquisition de l'immeuble : 300 000 €
- prix des constructions : 255 000 €
- prix du terrain : 45 000 €
- prix de levée de l'option : 30 000 €

Le montant des loyers non déductibles par le crédit-preneur pendant la location s'élève à 15 000 € (fraction de loyer prise en compte pour la fixation du prix de vente réputée affectée au terrain).

Supposons que s'il en avait été propriétaire dès l'origine, le crédit-preneur aurait décomposé comme suit les constructions :

Eléments composant les constructions	Quote-part du prix de revient	Prix de revient des composants	Durée d'amortissement fiscal	Amortissement fiscal annuel reconstitué	Amortissements fiscaux reconstitués 2007 à 2021
Structure	70%	178.500 €	20 ans ¹	8.925 €	133.875 €
Second œuvre	10%	25.500 €	20 ans ²	1.275 €	19.125 €
Aménagements intérieurs	10%	25.500 €	15 ans ²	1.700 €	25.500 €
Installations techniques	10%	25.500 €	10 ans ²	2.550 €	25.500 €
Total	100%	255.000 €			204.000 €

(1) Pour reconstituer l'amortissement fiscal de la structure, le crédit-preneur peut retenir la durée d'usage admise avant 2005 pour l'immeuble considérée dans son ensemble (sauf s'il s'agit d'un immeuble de placement).

(2) L'amortissement fiscal des composants est calculé sur leur durée réelle d'utilisation, limitée en tout état de cause à la durée d'usage appliquée à la structure.

Il ressort du tableau ci-dessus que la somme des amortissements théoriques qui auraient été pratiqués par le crédit-preneur s'il avait été propriétaire des constructions dès l'origine s'élève à 204 000 €. La valeur nette comptable théorique de l'immeuble est donc égale à : (300 000 – 204 000) = 96 000 €.

On rappelle par ailleurs que le prix de levée d'option est fixé à 30 000 € et que le montant des loyers non déduits est égal à 15 000 €.

Le montant à réintégrer par le crédit-preneur s'élève par conséquent à : (96 000 – 30 000) – 15 000 = 51 000 €.

Dans le cadre de la réglementation antérieure à 2005, la réintégration à effectuer aurait été de : 255 000 – (255 000 x 15/20) = 63 750 €.