

Dernière mise à jour le 20 juin 2017

# Crédit-bail immobilier : imposition de la plus-value d'acquisition

Le Conseil d'État vient de rendre une décision sur un redressement fiscal relatif à une plus-value réalisée lors de l'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de crédit-bail ...

## Sommaire

- Imposition de la plus-value d'acquisition sur un contrat de crédit-bail immobilier
- La décision du Conseil d'État

Le Conseil d'État vient de rendre une décision sur un redressement fiscal relatif à une plus-value réalisée lors de l'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier (Conseil d'État, décision n°395452 du 19 juin 2017) . Le Conseil confirme que les subventions n'ont pas être déduites de la valeur du bien pour la détermination de la plus-value.

## Imposition de la plus-value d'acquisition sur un contrat de crédit-bail immobilier

Une récente décision du Conseil d'État vient rappeler les règles fiscales applicables lors de la levée de l'option d'achat du bien dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier.

Contrairement au crédit-bail sur bien mobilier, des règles fiscales spécifiques souvent méconnues s'appliquent en cas de crédit-bail immobilier pour l'impôt sur les bénéfices (I de l'article 239 sexies du CGI).

Une plus-value d'acquisition doit être calculée lors de la levée d'option. Elle égale à la différence entre :

- la valeur de l'ensemble immobilier à la date de signature du contrat sous déduction des amortissements qui auraient été pratiqués si l'entreprise avec été propriétaire du bien dès l'origine
- et le montant de l'option d'achat.

Cette plus-value doit faire l'objet d'une réintégration extra-comptable dans le cadre de l'impôt sur les bénéfices.

Le CGI précise en outre que la valeur de l'immeuble à la date de signature du contrat est celle indiquée dans ce

même contrat, sans qu'il y ait lieu de la diminuer d'une subvention consentie.

## La décision du Conseil d'État

Dans le litige qu'a eu à traiter le Conseil d'État, une collectivité territoriale a consenti à une SARL, un contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 15 ans, à des conditions avantageuses. La SARL a ensuite levé l'option d'achat de manière anticipée en 2007, avec effet rétroactif au 1er janvier 2006. Lors d'une vérification de comptabilité, l'administration a considéré que la société avait omis, lors de la levée d'option d'achat, de procéder à la réintégration extra-comptable de la plus-value d'acquisition prévue au I de l'article 239 sexies du CGI. Les 2 associés personnes physiques de la SARL ont fait l'objet d'un redressement d'impôt sur le revenu en proportion de la quote-part de bénéfices qui leur revient.

L'administration fiscale a retenu comme base de détermination de la réintégration, le prix de l'ensemble immobilier indiqué dans le contrat de crédit-bail soit 987.473 €. La somme des loyers payés et le prix de l'option d'achat ne s'élèvent qu'à 440.273 €.

Les 2 associés ont contesté les modalités de calcul de la réintégration. Le tribunal administratif de Melun (jugement n° 1306421/3 du 4 décembre 2014) et la Cour d'appel de Paris (arrêt n° 15PA00516 du 20 octobre 2015) ont rejeté leur demande d'annulation du redressement de leur IR.

Dans sa décision du 19 juin 2017, le Conseil d'État a confirmé cette position et a débouté les 2 époux de leur demande. La haute juridiction a estimé que l'administration n'a commis aucune erreur de droit en retenant comme base de calcul, celle mentionnée dans le contrat (987.473 €) soit la valeur tenant compte du prix du marché et des frais liés à la rénovation réalisée par la

collectivité territoriale. Le différentiel avec le prix payé (440.273 €) constitue une subvention qui ne doit pas être déduite de la valeur du bien pour la détermination de la réintégration.

Extrait, décision du Conseil d'Etat n°395452 du 19 juin 2017

3. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond et en particulier du contrat de crédit-bail du 13 décembre 1995 que si la SARL Le Cèdre pouvait acquérir l'immeuble litigieux en s'acquittant seulement d'une somme de 440 273 euros, à travers les loyers annuels successifs et le prix de cession dû lors de la levée d'option, la valeur de l'immeuble était néanmoins évaluée par le contrat lui-même à 987 473 euros, compte tenu des coûts liés à son acquisition et à

sa rénovation par le district, la différence entre les deux montants correspondant aux subventions perçues par ce dernier au titre de l'opération. Par suite, la cour n'a pas commis d'erreur de droit et n'a pas dénaturé les stipulations du contrat précité, en jugeant que l'administration avait pu prendre en compte, au titre de la valeur de l'immeuble prévue par les dispositions citées au point précédent, le second des deux montants.

4. Il résulte de ce qui précède que M. et Mme B...ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêt qu'ils attaquent. Leurs conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doivent être rejetées par voie de conséquence.