Dernière mise à jour le 30 janvier 2017

Règles fiscales concernant le crédit bail immobilier

La définition du crédit bail immobilier En vertu des dispositions de l'article L.313-7 du Code monétaire et financier, les opérations de crédit bail immobilier sont celles par lesquelles une ...

Sommaire

- La définition du crédit bail immobilier
- La fiscalité applicable lors de la conclusion du bail
- La fiscalité applicable pendant la durée du bail
- La situation du bailleur
- La situation du preneur
- La fiscalité applicable lors de la levée d'option
- La situation du preneur
- La situation du bailleur
- La cession du contrat de crédit bail immobilier
- Situation au regard de la taxe foncière et de la CFE

La définition du crédit bail immobilier

En vertu des dispositions de l'article L.313-7 du Code monétaire et financier, les opérations de crédit bail immobilier sont celles par lesquelles une entreprise (le crédit bailleur) 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 des bien loués, au plus tard à l'expiration du bail.

Pendant toute la durée du bail, l'immeuble reste la propriété du bailleur et ne figure donc pas à l'actif de l'entreprise bailleresse.

La fiscalité applicable lors de la conclusion du bail

Lors de la signature, les droits d'enregistrement sont dus au taux réduit (0,715%) si la durée du contrat est supérieure à 12 ans. Ils sont assis sur le montant cumulé hors taxe des loyers prévus durant toute la durée du contrat.

Ce taux de 0,715% s'applique aux opérations de lease back (acquisitions d'immeubles par les sociétés de crédit bail en vue de concéder immédiatement la jouissance).

La fiscalité applicable pendant la durée du bail

Il convient de regarder la situation du bailleur et du preneur

La situation du bailleur

Le bien donné à louer figure à l'actif du bilan du crédit bailleur.

Les loyers facturés au preneur constituent un produit d'exploitation et viennent majorer le résultat imposable. Toutes les charges liées à la propriété (travaux...) viendront en déduction de ces recettes.

Comme tout bien immobilisé à l'actif, les immeubles loués peuvent être amortis (possibilité de déduire chaque année une partie de la valeur d'inscription à l'actif). Cet amortissement peut être réalisé selon deux modalités différentes :

- selon la durée d'utilisation (règles de droit commun),
- sur la durée du contrat (amortissement financier).

En outre, les loyers sont généralement soumis à TVA.

La situation du preneur

Les loyers constituent pour le preneur des charges déductibles du revenu imposable. Cependant, lorsque le prix de levée d'option est inférieur au coût d'acquisition du terrain par le bailleur, la fraction des loyers égale à la différence constatée entre ces deux sommes est exclue des charges déductibles.

Exemple :

Les loyers annuels sont de 50.000 euros.

Le terrain a été acquis 40.000 euros.

Le prix de la levée d'option est de 30.000 euros

La somme des loyers non déductible sera égale à 40.000 – 30.000 = 10.000 euros.

La fiscalité applicable lors de la levée d'option

La situation du preneur

Lors de la levée d'option, le preneur devient propriétaire de l'immeuble.

Il convient à ce moment là de réintégrer dans le résultat imposable une partie des loyers déduits. Le montant de la réintégration est égal à :

- la valeur de l'immeuble lors de la signature du contrat (terrain compris),
- moins le prix de la levée d'option,
- moins le montant des amortissements que le preneur aurait pu déduire s'il avait été propriétaire de l'immeuble pendant la période au cours de laquelle il a été titulaire du contrat,
- moins les loyers non déductibles.

Exemple :

Le prix de cession des constructions est de 200.000 euros. Le prix du terrain est de 60.000 euros.

Le prix de la levée d'option est de 30.000 euros.

La durée du crédit bail est de 20 ans.

Le montant des loyers non déductibles est égale à 60.000 – 30.000 = 30.000 euros (soit la différence entre la valeur du terrain et le prix de la levée d'option).

Les amortissements que le crédit bailleur aurait constatés durant la durée du crédit bail, s'il avait été propriétaire, sont de 200.000/30 x 20 = 133.333 euros.

Le montant des réintégrations est donc de 200.000 + 60.000 - 30.000 - 133.333 - 30.000 = 66.667 €

La situation du bailleur

L'exercice de l'option d'achat entraîne une sortie du bien de l'actif. Cette sortie est en principe soumise au régime des plus-values professionnelles.

En matière de TVA et de droits d'enregistrement, le régime de droit commun s'applique lors de la levée d'option :

- imposition à la TVA et droits d'enregistrement au taux réduit si l'immeuble cédé a moins de 5 ans (ce qui est rare en pratique car la durée du contrat excède la plupart du temps 5 ans),
- exonération de TVA (sauf option) et droits d'enregistrement au taux normal si l'immeuble cédé est achevé depuis plus de 5 ans.

La cession du contrat de crédit bail immobilier

Le preneur peut céder le contrat de crédit bail immobilier avant la levée d'option. Cette cession est soumise au régime des plus-values professionnelles et la plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de vente et le total des quotes-parts de loyers non déduites.

Situation au regard de la taxe foncière et de la CFE

Le redevable de la taxe foncière est le propriétaire de l'immeuble au 1er janvier de l'année d'imposition et donc le crédit bailleur. Cependant, la taxe peut être mise contractuellement à la charge du preneur.

La cotisation foncière des entreprises, quant à elle, est due par le preneur. En effet, cette contribution est assise sur la valeur locative des biens immobiliers dont dispose l'entreprise.