

Dernière mise à jour le 03 mai 2022

# Crédit-bail immobilier et remise en cause du régime de faveur

Le Conseil d'État s'est récemment prononcé sur les conditions d'application du régime de faveur en matière de crédit-bail immobilier pour la détermination du résultat fiscal (Conseil d'État, 14 avril 2022, ...

## Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Contrat de crédit-bail immobilier : règles applicables en matière de résultat fiscal
- Les faits
- La décision du Conseil d'État
- Commentaire de LégiFiscal

## Contexte de l'affaire

Le Conseil d'État s'est récemment prononcé sur les conditions d'application du régime de faveur en matière de crédit-bail immobilier pour la détermination du résultat fiscal (Conseil d'État, 14 avril 2022, n°452251).

## Contrat de crédit-bail immobilier : règles applicables en matière de résultat fiscal

Selon le I de l'article 239 sexies du CGI, lorsque le prix de levée d'option par le locataire de l'immeuble pris en crédit-bail est inférieur à la valeur résiduelle (valeur nette comptable) de cet immeuble dans les écritures de la SICOMI bailleresse, le locataire acquéreur doit réintégrer pour la détermination du résultat fiscal, la fraction des loyers versés pendant la période au cours de laquelle l'intéressé a été titulaire du contrat et correspondant à la différence entre ladite valeur résiduelle et le prix de cession de l'immeuble.

Toutefois, lorsque la durée du contrat de crédit-bail est d'au moins 15 ans, cette réintégration est limitée à la différence entre le prix de revient du terrain sur lequel la construction a été édiflée et le prix de cession de l'immeuble au locataire. Cette disposition ne s'applique qu'aux opérations conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 1991 ou le 1<sup>er</sup> janvier 1996 lorsqu'il s'agit d'opérations de crédit-bail réalisées par les SICOMI (I de l'article 239 sexies du CGI, 2d alinéa).

## Les faits

Une société a conclu en 1995 pour une durée de 15 ans, un contrat de crédit-bail immobilier avec une SICOMI (société immobilière pour le commerce et l'industrie), pour l'exploitation d'un terrain et d'immeubles à usage industriel et de bureaux. Au terme du contrat de crédit-bail, la société a levé l'option d'achat pour le montant stipulé de 15 centimes d'euros. Dans le cadre d'une vérification de comptabilité, l'administration a considéré que la société ne pouvait bénéficier du régime de faveur prévu au 2d alinéa de l'article 239 sexies du CGI. Elle a ainsi fait l'objet d'un redressement d'impôt sur les sociétés qu'a confirmé le tribunal administratif de Lille (jugement du 12 juillet 2018) et la cour administrative d'appel de Douai (arrêt du 4 mars 2021). La société se pourvoit en cassation.

## La décision du Conseil d'État

Dans sa décision rendue le 14 avril 2022, le Conseil d'État a rappelé que seules les opérations de crédit-bail réalisées avec une SICOMI avant le 1<sup>er</sup> janvier 1996 ouvraient droit pour le crédit-preneur à l'application du régime de faveur. Or, le contrat a été signé en mars 1995. En outre, l'application du régime de faveur ne s'applique que lorsque la propriété des immeubles loués est transférée à la société qui les utilise effectivement. Or, l'examen des faits révèle que la société a sous-loué ensuite ces locaux.

Le Conseil d'État rejette ainsi le pourvoi. Le redressement d'IS est donc valable.

Source : [Conseil d'État, 14 avril 2022, n°452251](#)

Cour de cassation du 14 avril 2022,

### **Commentaire de LégiFiscal**

Le crédit-preneur ne peut bénéficier du régime de faveur prévu au 2d alinéa du I de l'article 239 sexies du CGI, pour un contrat passé sur un bien immobilier avec une SICOMI avant le 1<sup>er</sup> janvier 1996.