

## Expertise n° 719

# Les aspects comptable et fiscal du crédit-bail pour le locataire

par Eric Delesalle, expert-comptable diplômé, commissaire aux comptes Delesalle, Dupui, Borremans, professeur agrégé, Cnam-Intec, président de la commission de droit comptable du Conseil supérieur de l'ordre des experts-comptables

**L**e crédit-bail, en tant que moyen de financement des immobilisations, est aussi appelé contrat de «location-financement», dans la terminologie comptable. Dans la norme comptable internationale IAS 17, ce contrat est défini comme «ayant pour effet de transférer substantiellement au preneur les avantages et les risques inhérents à la propriété d'un bien, que la propriété soit ou non finalement transférée». Théoriquement, il peut donc y avoir un écart entre la qualification juridique (française) de crédit-bail et la qualification économique (en vue de la comptabilisation) de location-financement. Toutefois, sauf dans certains cas particuliers, on peut généralement estimer qu'un contrat de crédit-bail est constitutif d'une qualification de location-financement (voir encadré 1).

L'objet de la présente étude est de récapituler les modalités du traitement comptable et fiscal des biens mobiliers et immobiliers pris en crédit-bail (dans le contexte français) par le locataire-preneur, en distinguant les différentes étapes de la vie du contrat (1).

## 1. A la signature du contrat de bail

La norme comptable internationale n° 17 de l'IASB, la pratique comptable anglo-américaine et bon nombre de législations comptables européennes (comme en Allemagne ou en Belgique) prévoient que les biens pris en contrat de location-financement doivent être inscrits à l'actif du locataire-preneur, en contrepartie de l'inscription d'une dette financière. En effet, malgré l'apparence juridique de la location, la réalité financière de l'opération nécessite la mise en évidence d'un tel actif et du passif de contrepartie, s'agissant d'éléments destinés à servir de manière durable à l'activité de l'entreprise et dont on attend des «avantages économiques futurs» au bénéfice de l'entreprise. De plus, à défaut d'une telle

comptabilisation, les ressources économiques et les engagements de l'entreprise sont sous-évalués, déformant ainsi les ratios financiers.

En France, cette pratique comptable ne s'applique pas au niveau des comptes individuels. En effet, pour des raisons de formalisme juridique (absence de droit de propriété effectif pendant la période de location) et d'interférences fiscales (en réalité, pour partie, remises en cause), le Plan comptable général (PCG, article 331-7) stipule que «le titulaire d'un contrat de crédit-bail comptabilise en charges les sommes dues au titre de la période de location». Il y a donc assimilation des biens pris en crédit-bail comme de simples éléments pris en location. Cependant, afin de permettre aux lecteurs des comptes de ne pas être trompés sur la réalité économique, l'annexe doit comprendre les informations suffisantes pour permettre aux analystes d'opérer les retraitements nécessaires. Ces éléments sont à indiquer, en principe, que l'information soit ou non significative, sous peine de sanctions pénales (voir encadré 2). Pour ce qui concerne l'établissement des comptes consolidés, l'article 248-8 du décret de la loi sur les sociétés commerciales permet au groupe d'opter pour l'inscription à l'actif des biens pris en crédit-bail. Le règlement 99-02 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable (CRC) fixe une disposition complémentaire, en considérant que l'inscription à l'actif des biens pris en location-financement (et non simplement au titre des contrats de crédit-bail) constitue une méthode (optionnelle) préférentielle (§ 300).

En outre, dans ses recommandations communes de novembre 2002, la Commission des opérations de Bourse (COB) et la commission bancaire (CB) ont précisé que «la méthode préférentielle mentionnée au paragraphe 300 du CRC 99-02 [...] devrait être appliquée», et que «la distinction entre

1. Les spécificités du crédit-bail sur fonds de commerce (très peu utilisé en pratique) ne sont pas envisagées dans cette étude.

## Encadré 1

### Contrat de crédit-bail

Article 1-1° de la loi 66-455 du 2 juillet 1966 :

#### Crédit-bail mobilier

Opération de location de biens d'équipement ou de matériels achetés en vue de leur location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, avec la possibilité pour le locataire d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

Article 1-2° de la loi 66-455 du 2 juillet 1966 :

#### Crédit-bail immobilier

Opération de location d'immeubles (achetés ou construits pour le compte) par le bailleur, avec la possibilité pour le locataire de devenir propriétaire de tout ou partie du bien loué 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.

### Contrat de location-financement

Norme IAS 17

§ 3. « Contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine. »

§ 8. « Les exemples de situations qui conduiraient normalement à ce qu'un contrat soit classé en tant que contrat de location-financement sont les suivants :

- (a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location ;
- (b) le contrat donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, on ait la certitude raisonnable que l'option sera levée ;
- (c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété ;
- (d) au commencement du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ; et
- (e) les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures. »

Avis 29 de l'ordre des experts-comptables

« En principe, un crédit-bail est une location-financement, notamment parce que l'option d'achat est généralement suffisamment incitative, à la date de signature du bail, pour estimer que le preneur s'en prévaudra. Cependant, il ne s'agit que d'une présomption à vérifier au cas par cas. »

contrats de location simple et location-financement (dont crédit-bail) doit être réalisée conformément à l'économie générale de l'opération» (et par référence aux critères donnés au § 8 de la norme IAS 17).

Enfin, on peut rappeler que, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les comptes consolidés des sociétés faisant appel public à l'épargne devront être établis sur la base du référentiel IAS - IFRS, et que, au titre des mesures de première application (norme IFRS 1 devant être approuvée au début de l'année 2003), il convient de traiter les contrats de location sur la base des informations disponibles à l'origine des contrats pour le classement et le traitement des contrats de location-financement et des contrats de location simple.

## 2. Pendant la durée du contrat de crédit-bail

Il convient d'enregistrer les redevances de crédit-bail

– qui constituent une charge de l'exercice au titre duquel elles sont relatives (il en est de même d'un point de vue fiscal), sauf si elles sont d'un montant anormal ; d'ailleurs, au plan comptable, l'avis 29 de l'ordre des experts-comptables précise que « lorsque les loyers stipulés au contrat sont inégaux de période en période, sans qu'une raison technique ou économique puisse justifier une telle variation, il y a lieu de répartir les charges [...] de loyer de manière à rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien de période en période [...] »<sup>(2)</sup> ;

2. Pour les contrats relatifs aux véhicules de tourisme, la redevance de crédit-bail n'est pas déductible au plan fiscal pour la partie qui concerne l'amortissement sur la base d'une valeur en base supérieure à 18 300 euros.

## Encadré 2

### Informations relatives aux contrats de crédit-bail

Informations à mentionner dans l'annexe des comptes annuels des commerçants personnes physiques ou des personnes morales qui ne dépassent pas deux des trois critères suivants :  
chiffre d'affaires : 3 500 000 euros ; total du bilan : 1 750 000 euros ; effectif : 10 salariés.

– ventilation des redevances de crédit-bail mobilier et de crédit-bail immobilier  
– mention des redevances restant à payer en distinguant crédit-bail mobilier et crédit-bail immobilier

Informations à mentionner dans l'annexe des comptes des autres personnes morales

– valeur d'origine des biens pris en crédit-bail  
– ventilation des redevances payées  
– mention des redevances restant à payer  
– mention de la valeur de levée d'option d'achat

– qui nécessitent une ventilation entre remboursement du capital et charges financières, lorsque le bien est immobilisé dans les comptes du locataire-preneur (en outre doit être constatée la dépréciation du bien, notamment par voie d'amortissement).

Un exemple est donné à l'encadré 3.

On peut relever que dans le projet de l'IASB relatif à l'amélioration des normes comptables existantes, il est prévu la décomposition de principe des contrats de location-financement immobilier en deux

## Encadré 3

### Suivi comptable à l'entrée : un exemple

L'entreprise A signe un contrat de crédit-bail immobilier, sur une durée de quinze ans, au début de l'exercice N.

La redevance annuelle s'élève à : 87 000 euros (hors incidence de la TVA).

La valeur d'origine du terrain s'élève à 100 000 euros et celle de la construction (d'une durée de vie de 20 ans) à 900 000 euros.

Le prix de levée d'option d'achat (au terme de la période de location) est de 100 000 euros (dont 10 000 euros pour le terrain).

L'analyse comptable schématique est la suivante au titre de l'exercice N (hors impact de l'impôt sur les bénéfices) :

ACTIF		PASSIF	
Trésorerie	- 87	Résultat	- 87

### Analyse dans le cadre des comptes individuels

Inscription de la redevance de crédit-bail en charges : soit un total de 87 000 euros.

Impacts schématiques du contrat au bilan de clôture N :

mention des informations sur le contrat en « engagements financiers » dans l'annexe (notamment au titre des redevances restant à payer).

### Analyse dans le cadre des comptes consolidés (avec option pour la méthode préférentielle)

Ventilation de la redevance de crédit-bail

– en remboursement en capital : en totalité pour 87 000 euros

– en charges financières : néant, s'agissant d'une redevance versée en début de période.

Note : le calcul financier fait apparaître un taux d'intérêt de 5 % au titre de ce financement.

Calcul de la dotation aux amortissements au titre des constructions :

$$900 \times 1/20 = 45$$

Impacts schématiques du contrat au bilan de clôture N :

ACTIF		PASSIF	
Actif corporel : 100 + 900 - 45 =	955	Résultat	- 45
Trésorerie	- 87	Dettes financières : 1 000 - 87 =	913
Total	868	Total	868

parties : d'une part, en location du terrain, et, d'autre part, en location de la construction. Il reste à analyser l'application de cette délicate analyse dans le contexte spécifique français, puisque si pour l'IASB, il apparaît que la règle sera de qualifier le contrat en location simple pour la partie terrain, et en location-financement pour la partie construction, il n'apparaît pas que cette solution soit celle qui correspondra à la réalité des contrats classiques de crédit-bail immobilier en France.

Fiscalement, le suivi pendant la durée du contrat de crédit-bail peut être complexe dans le cas des contrats de crédit-bail immobilier conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996. En effet, dans ces cas, le principe de la déductibilité totale des redevances versées n'est plus applicable : il faut opérer une réintégration égale à la fraction des loyers se rapportant au financement du terrain pendant la période de location. Pour calculer cette fraction, il est fixé que les redevances sont réputées être affectées d'abord au financement des frais d'acquisition de l'immeuble, puis des constructions et enfin du terrain, et que le prix de levée d'option d'achat est réputé se rapporter en priorité au prix de vente du terrain. De plus, pour les contrats se rapportant à des immeubles de bureaux situés en région d'Ile-de-France, les redevances de crédit-bail ne sont déductibles que dans la limite des frais d'acquisition de l'immeuble supportés par le bailleur et de l'amortissement que le preneur aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire de l'ensemble immobilier visé : cette règle revient à retenir, au plan fiscal, un calcul de charges annuelles qui correspond à celles qu'on aurait eues en cas de comptabilisation par inscription à l'actif de l'ensemble immobilier dès la conclusion du contrat. A ce titre, l'administration fiscale a déjà anticipé l'application du principe de la prééminence de la réalité économique sur l'apparence juridique !

### 3. En cas de cession du contrat de crédit-bail

Pendant la période de location, il peut être possible au locataire (dans le respect des conditions contractuelles) de revendre le contrat à un nouveau locataire.

#### ● Pour le cédant

Le prix de cession perçu constitue un « produit » qui s'enregistre en comptabilité dans les mêmes conditions qu'une cession d'immobilisation.

Sur le plan fiscal, dans le cadre de l'impôt sur les sociétés, il s'agit d'un produit imposable au taux de droit commun.

#### ● Pour le cessionnaire

Aucune règle comptable ne précise le traitement applicable au prix payé pour l'acquisition du contrat (lorsque le crédit-bail est traité comme une simple location). En vertu des principes généraux, il est cependant raisonnable de retenir la qualification d'actif immobilisé incorporel. Mais celui-ci doit-il être amorti ?

Selon la Commission des études comptables de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC), il convient d'opérer un amortissement systématique sur la durée résiduelle restant à courir du contrat pour les acquisitions de contrat de crédit-bail mobilier ; en revanche, aucun amortissement n'est à opérer, selon cette commission, avant la levée de l'option d'achat dans le cadre de l'acquisition d'un contrat de crédit-bail immobilier (position notamment exprimée dans le *Bulletin CNCC* n° 71, septembre 1988, p. 340).

Selon l'ordre des experts-comptables (dans son avis 29 sur la comptabilisation des contrats de location), « le coût d'acquisition du contrat [...] fait l'objet d'un amortissement dont la durée et les modalités dépendent de la probabilité de réalisation du transfert de propriété du bien au profit de l'acquéreur du contrat :

– lorsque le transfert de propriété n'est pas prévu ou est improbable, il y a lieu d'amortir le coût sur la plus courte des deux durées suivantes : la durée résiduelle de vie du bien ou la durée résiduelle du contrat ;

– lorsque le transfert de propriété est probable, le coût est amorti sur la durée de vie résiduelle du bien [...]. »

Il y a donc « incertitude » de la règle comptable adoptée. Aussi, si le montant est significatif, l'annexe devra comprendre utilement toute précision.

D'un point de vue fiscal, le prix payé constitue un actif amortissable, de manière linéaire, sur la durée normale d'utilisation du bien apprécié à la date d'achat du contrat, pour la seule quote-part relative aux constructions.

Bien entendu, pour être déductible du résultat fiscal, cet amortissement doit être comptabilisé.

Pour déterminer la quote-part du prix d'acquisition relative aux constructions (ou aux biens matériels s'il s'agit d'un contrat portant sur un bien corporel), qui ouvre seule droit à l'amortissement fiscal, on opère une ventilation sur la base de la valeur vénale respective du terrain et de la construction à la date de l'acquisition du contrat lorsqu'il s'agit de contrats conclus jusqu'au 31 décembre 1995 (pour les contrats conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, il est fixé

## Encadré 4

### Cession de contrat : un exemple

On pose qu'en janvier N+3, la Société Z cède le contrat de crédit-bail visé précédemment (encadré 3, contrat conclu en janvier N) pour un montant de 150 000 euros, à la Société X.

A cette date, la durée résiduelle de vie des constructions est estimée à 17 ans, et la durée restant à courir du contrat de crédit-bail est de 12 ans.

### Traitement chez la société Z, cédante, au niveau de ses comptes individuels

Comptablement, le prix de cession de 150 000 euros est constitutif d'un produit exceptionnel. Fiscalement, à l'IS, il est imposable au taux de droit commun.

### Traitement chez la société X, cessionnaire, au niveau de ses comptes individuels

Comptablement, il s'agit de l'acquisition d'un actif incorporel.

Les deux analyses comptables sont les suivantes

- Soit non constatation d'une dotation aux amortissements.

Il convient alors de doter un amortissement dérogatoire pour le montant amortissable selon les critères fiscaux.

a) S'il s'agit d'un contrat conclu jusqu'au 31 décembre 1995

La valeur amortissable se détermine sur la base de la valeur réelle de l'ensemble immobilier en janvier N+3 ; on pose que le terrain est réputé être égal à 10 % de la valeur totale ; on a donc une quote-part relative aux constructions pour un montant de  $150 - 15 = 135 000$  euros.

La dotation aux amortissements déductible est égale à :  $135/17$  ans = 7 900 euros par an.

b) S'il s'agit d'un contrat conclu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996

Le calcul est le suivant :

- valeur réelle du terrain en janvier N+3 (calcul à dire d'expert) : 116
- valeur initiale du terrain (lors de la conclusion du contrat) : - 100
- loyers non déduits par le cédant : néant
- quote-part représentative du terrain : 16

La quote-part représentative des constructions est égale à :  $150 - 16 = 34$

Soit une dotation aux amortissements déductible de :  $34/17$  ans = 7 800 euros par an.

- Soit enregistrement d'une dotation aux amortissements économiques.

On peut alors :

- ou comptabiliser une dotation aux amortissements correspond au calcul fiscal (par simplification pratique)
- ou comptabiliser un amortissement sur la valeur totale, répartie sur la durée résiduelle de vie du bien (en posant que le transfert de propriété est probable au terme du contrat) à savoir :  $150/17$  ans = 8 800 euros par an

Dans ce cas, une réintégration de la différence avec le montant fiscalement déductible sera à opérer sur le tableau de passage du résultat comptable au résultat fiscal.

### Traitement chez la société Z, cédante, au niveau de ses comptes consolidés

Il s'agit d'opérer la comptabilisation d'une cession d'immobilisation, avec annulation de la dette financière.

### Traitement chez la société X, cessionnaire, au niveau de ses comptes consolidés

Le prix payé pour l'acquisition du contrat doit être ventilé en une partie «terrain» et une partie «constructions» (ce qui revient, en dehors de l'éventuel aspect de l'évaluation, à la démarche fiscale sus-exposée).

que la valeur des droits représentatifs du terrain correspond à la valeur réelle du terrain au jour de la cession du contrat, diminuée de sa valeur au jour de la conclusion du contrat, et augmentée de la fraction des loyers non déduits de résultats imposables et se rapportant aux éléments non amortissables).

A défaut de constatation d'un amortissement «économique», un amortissement

«dérogatoire» devra donc être mis en évidence.

Par simplification, et sous réserve de l'application du concept de l'information significative, on peut admettre que la solution fiscale soit retenue en comptabilité, car elle se rapproche de la solution préconisée par l'ordre des experts-comptables lorsque le transfert de propriété apparaît comme probable (voir exemple à l'encadré 4).

## Encadré 5

### Levée de l'option d'achat : suite de l'exemple

On pose qu'en janvier N+14, la société X opère la levée de l'option d'achat du contrat de crédit-bail racheté précédemment en N+3 (encadré 4). A cette date, la durée résiduelle de vie des constructions est estimée à 5 ans.

### Traitement dans les comptes individuels

Le prix de levée d'option se ventile en :

- Terrain : 10 000 euros
- Construction : 90 000 euros

Il convient d'opérer une réaffectation du montant de l'actif incorporel (prix d'acquisition du contrat), à savoir :

Cas d'un contrat conclu avant le 31.12.1995	Cas d'un contrat conclu depuis le 1.1.1996
Terrain : $10 + 15 =$ 25	Terrain : $10 + 16 =$ 26
Constructions : $90 + 135 =$ 225	Constructions : $90 + 134 =$ 224
Amortissements dérogatoires ou d'exploitation <sup>(3)</sup> $135/17 \text{ ans} \times 12 \text{ ans} =$ 95,3	Amortissements dérogatoires ou d'exploitation <sup>(3)</sup> $134/17 \text{ ans} \times 12 \text{ ans} =$ 94,6

### Traitement fiscal

L'application des dispositions de l'article 239 sexies du CGI se présente comme suit :

Désignation	Cas d'un contrat conclu avec une Sicomi avant 1995	Cas d'un contrat de droit commun conclu à partir de 1996
Valeur historique du terrain	100	100
Valeur historique de la construction		900
Amortissements théoriques		$900 \times 15/20 =$ - 675
Prix de levée d'option : du terrain de la construction	- 10	- 10
Redevances non déduites		(hypothèse) - 15
Différence	90	210
Temps de détention	x 12 ans/15 ans	x 12 ans/15 ans
Réintégration 239 sexies	72	168
Qualification en terrain en construction (en totalité)	72	(différence $100 - 10$ ) (solde $168 - 90$ ) 90 78

On a donc la valorisation fiscale suivante :

Désignation	Cas d'un contrat conclu avec une Sicomi avant 1995	Cas d'un contrat de droit commun conclu à partir de 1996
Valeur du terrain	$10 + 72 + 15 =$ 97	$10 + 90 + 14 =$ 114
Valeur nette à amortir de la construction	$90 + 135 - 95,3 =$ 129,7	$90 + 78 + 134 - 94,6 =$ 207,4

Par rapport aux montants comptables :

- la différence sur la valorisation du terrain sera notamment à analyser lors de sa cession ultérieure éventuelle ;
  - la différence de 78 000 euros au titre de la valorisation des constructions (dans le cas du contrat conclu postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1996) fera l'objet d'une dotation aux amortissements (calculée sur une durée de 5 ans), enregistrée au niveau des amortissements dérogatoires.
- En ce qui concerne l'éventuelle provision pour impôt, c'est la base imposable de 72 000 euros ou de 168 000 euros qui doit faire l'objet d'un échelonnement dans la prise en compte, sur les douze ans de vie du contrat (soit, par exemple, une dotation annuelle de  $72 \times 40 \% \text{ (taux d'impôt)} \times 1/12 = 2\,400$  euros, jusqu'à l'échéance de la levée de l'option).

### Traitement dans les comptes consolidés

Le paiement du prix de levée d'option s'analyse en solde de la dette financière.

3. Il n'est pas présenté l'hypothèse où, au plan comptable, il est amorti à la valeur totale du prix d'acquisition du contrat.

## Encadré 6

Cession après la levée de l'option d'achat : suite de l'exemple

On pose qu'en janvier N+20, la société X opère la cession de l'ensemble immobilier acquis, à la suite de la levée de l'option d'achat, réalisée en N+14 (encadré 5).

A cette date, la construction est totalement amortie.

Le prix de cession est de 3 500 000 euros, dont 350 000 euros au titre du terrain.

### Traitement dans les comptes individuels

Avant la cession, la valeur comptable de l'ensemble immobilier est la suivante :

Cas d'un contrat conclu avant le 31.12.1995		Cas d'un contrat conclu depuis le 1.1.1996	
Terrain	25	Terrain	26
Constructions	225	Constructions	224
Amortissements d'exploitation	- 225	Amortissements d'exploitation	- 224
Amortissements dérogatoires	0	Amortissements dérogatoires	78

La cession fait donc ressortir un résultat exceptionnel de 3 475 000 euros ou 3 552 000 euros (avec la reprise des amortissements dérogatoires) selon l'hypothèse.

### Traitement fiscal

Par rapport à l'analyse comptable, on a les différences suivantes :

Cas d'un contrat conclu avant le 31.12.1995		Cas d'un contrat conclu depuis le 1.1.1996	
Résultat comptable	3 475	Résultat comptable	3 552
Différence sur valeur du terrain	- 72	Différence sur valeur du terrain	- 88
= résultat fiscal de cession	3 403	= résultat fiscal de cession	3 464

### Traitement comptable dans les comptes consolidés

L'analyse du résultat de cession doit s'opérer par rapport aux valeurs historiques, à savoir qu'il reste une valeur comptable pour le terrain à hauteur de 25 000 euros ou 26 000 euros selon l'hypothèse.

## 4. Lors de la levée de l'option d'achat

Lorsque le bien a déjà été inscrit à l'actif immobilisé lors de la signature (ou de l'acquisition) du contrat de crédit-bail, la levée de l'option d'achat constitue le dernier remboursement de l'emprunt mis en évidence.

Sinon, lorsque le crédit-bail est considéré comme une simple location pendant la durée du bail, le bien est inscrit à l'actif lors de la levée de l'option d'achat ; le coût d'entrée est constitué par le prix de levée d'achat et de l'éventuel solde du prix d'acquisition du contrat non encore amorti à cette date.

Cette valeur d'entrée est amortie sur la durée de vie estimée de l'immobilisation. Il en est de même sur le plan fiscal. Toutefois, dans le cas du crédit-bail immobilier, le locataire-preneur doit, en principe, réintégrer dans son résultat imposable une quote-part des charges antérieurement déduites, lorsque le prix de levée d'option est inférieur à la valeur résiduelle de l'ensemble immobilier.

Cette réintégration, pratiquée au titre de l'article 239 sexies du Code général des impôts (CGI), est affectée du prorata du temps pendant lequel le locataire-preneur a été titulaire du contrat de crédit-bail.

Il est considéré, fiscalement, que cette réintégration fait partie du coût d'entrée de l'immobilisation. La quote-part relative aux constructions est ainsi amortissable. Comme la doctrine comptable estime, avec raison, que cette réintégration ne doit pas être enregistrée en comptabilité, le supplément d'amortissement déductible fiscalement qui en résulte ultérieurement ne peut être enregistré qu'en amortissement dérogatoire.

Le calcul de la réintégration prévue à l'article 239 sexies du CGI se détermine par différence entre :

- d'une part, la valeur de l'immeuble lors de la signature du contrat ;
- d'autre part, le montant des amortissements que le locataire-preneur aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire du bien depuis la date de signature du contrat ;
- et sous déduction du prix de levée d'option d'achat.

Pour les contrats conclus jusqu'au 31 décembre 1995 avec une Sicomi et d'une durée d'au moins quinze ans, la réintégration se limite à la différence entre le prix de levée d'option et la valeur historique du terrain. Pour les contrats de crédit-bail immobilier conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, il faut noter que :

– la réintégration de l'article 239 sexies du CGI doit être diminuée de la quote-part des redevances non déduites ;

– s'agissant d'immeubles de bureaux situés en région Ile-de-France, aucune réintégration n'est à opérer du fait de la limitation (pratiquée en cours de contrat) dans la déduction des redevances ;

– il existe un régime particulier pour certains immeubles (situés dans certaines zones, comme les zones de redynamisation urbaine) faisant l'objet de levée d'option par les PME (\*) : dans ce cas, il y a dispense de pratiquer la réintégration.

Un exemple schématique est donné à l'encadré 5.

Afin de respecter le principe de prudence, on peut préconiser la constatation, dès la conclusion (ou l'achat) du contrat d'une provision pour impôt, au titre de l'impôt futur attaché à l'application des dispositions de l'article 239 sexies du CGI.

Cet impôt différé est obligatoirement constaté dans les comptes consolidés, par l'analyse de valorisation entre comptabilité et fiscalité des actifs et des passifs concernés.

Dans les comptes individuels, il y a un débat en doctrine pour savoir si cette provision est ou non obligatoire. A ce titre, la Commission des études comptables de la CNCC (in *Bulletin* n° 103, septembre 1996, p. 508) a précisé que «en l'état actuel des textes applicables à la comptabilisation, dans les comptes sociaux, des opérations de

crédit-bail et de l'impôt, un tel impôt latent ne peut faire l'objet d'une provision». Cette position apparaît, notamment dans le contexte du PCG 1999, très contestable (voir en ce sens : *Petit Guide FID sur la notion de l'impôt différé*, E. Delesalle, FID Edition, p. 45).

### 5. Lors de la cession d'un bien acquis par la levée de l'option d'achat

Les règles générales de cession des éléments de l'actif immobilisé s'appliquent tant au plan comptable qu'au niveau de la qualification fiscale. Un suivi particulier est à opérer, le cas échéant, du fait des différences de valorisation entre comptabilité et fiscalité (voir exemple en encadré 6). Fiscalement, dans le cadre de l'IS, c'est le taux d'impôt de droit commun qui s'applique.

En conclusion à cette étude synthétique, il faut noter que le PCG ne prévoit pas de dispositions particulières en matière de comptabilisation d'une opération de cession-bail (c'est-à-dire de lease-back, ou cession d'une immobilisation suivie de sa prise en location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail). C'est le règlement CRC 99-02, relatif aux comptes consolidés, qui, au niveau des méthodes optionnelles préférentielles, pose que «les plus-values devraient être étalées sur la durée du contrat».

Cette solution est celle qui est préconisée par l'avis 29 de l'ordre des experts-comptables, qui fixe que la plus-value de cession doit être «enregistrée au passif en vue de sa reprise dans les résultats ultérieurs au prorata des loyers». Bien entendu, comme l'impôt est immédiatement payé, il convient de procéder à cet échelonnement pour le montant net de l'IS payé ■

4. Il doit s'agir d'une entreprise :  
– employant moins de 250 salariés,  
– réalisant un chiffre d'affaires HT inférieur à 21,4 millions d'euros ou ayant un total du bilan inférieur à 10,7 millions d'euros ;  
– dont le capital n'est pas détenu à plus de 25 % par des entreprises ne répondant pas à ces critères.

Le thème de notre prochain dossier

## Comment mettre en place les délégations de pouvoirs

Rubrique coordonnée par Frédérique Garrouste

**L'expertise  
d'Option Finance  
n° 719**

Pour compléter votre collection, téléphonez au 01 46 48 49 46.