

## Cession-bail immobilière

### Fiche technique

#### Traitement fiscal et comptable de la cession-bail immobilière

Les opérations de cession-bail d'immeubles constituent pour les entreprises propriétaires de leur immobilier d'exploitation un moyen rapide de dégager des liquidités tout en conservant l'usage des biens cédés en vertu d'un contrat de crédit-bail.

L'opération consiste donc en (i) un contrat de vente d'un bien immobilier accompagné (ii) d'un contrat de crédit-bail conclu entre le vendeur et l'acheteur sur le même bien.

- La cession du bien immobilier :

- **Au plan comptable**<sup>1</sup>, la plus-value réalisée par le futur crédit-preneur lors de la vente du bien est enregistrée au compte 487 « Produits constatés d'avance » et reprise dans les résultats ultérieurs pendant la durée du contrat au prorata des loyers.

L'étalement de cette plus-value de cession et sa comptabilisation en « produits constatés d'avance » en lieu et place d'un produit immédiat s'explique par le fait qu'elle est analysée non pas comme un enrichissement mais comme une avance de fonds destinée à être remboursée par des loyers plus importants que la charge d'amortissement calculée sur la valeur d'origine du bien dans les comptes du cédant. En effet, « l'enrichissement » provoqué par la cession du bien n'est qu'apparent car, s'il procure une ressource de trésorerie immédiate, il engendre des débours plus importants sur la durée de location prévue au contrat (Bull. CNCC n° 127, septembre 2002, EC 2002-47, p. 362 s.).

- **Au plan fiscal**, en principe, la plus-value de cession-bail est imposée au cours de l'exercice de cession. Le produit constaté d'avance comptabilisé devra donc faire l'objet de retraitements extra-comptables sur l'imprimé n° 2058-A :
  - o l'année de la cession, réintégration du solde comptabilisé en produit constaté d'avance (ligne WQ) ;
  - o les années ultérieures, déduction de la quote-part de produit constaté d'avance comptabilisée en produit (ligne XG).

L'inconvénient majeur de cette opération de refinancement réside donc dans l'imposition immédiate de la plus-value de cession. Pour y remédier et prendre en compte les difficultés financières que les entreprises connaissent en raison de la crise sanitaire, la loi de finances pour

---

<sup>1</sup> Nous vous renvoyons sur ce point au paragraphe 28320 du Mémento pratique Comptable 2021 des Editions Francis Lefebvre.

2021 rétablit temporairement le dispositif d'option pour une imposition échelonnée qui avait déjà été mis en œuvre au bénéfice des plus-values constatées à l'occasion de cessions d'immeubles réalisées entre le 23 avril 2009 et le 31 décembre 2012 à la suite de la crise financière de 2008. Ce nouveau dispositif est codifié sous l'article 39 novodécies du Code général des impôts (ci-après le « CGI »). Cet avantage fiscal a pour but de permettre aux entreprises d'améliorer leur trésorerie lors de la cession d'un immeuble, tout en évitant l'imposition immédiate de la plus-value réalisée à cette occasion.

Bénéficiaire de cet étalement, par parts égales, sur chacun des exercices clos pendant la durée du contrat de crédit-bail ou sur une durée maximale de 15 ans lorsque le contrat est d'une durée supérieure, les plus-values de cessions d'immeubles réalisées à une entreprise de crédit-bail entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 30 juin 2023 et précédées d'un accord de financement accepté par le crédit-preneur entre le 28 septembre 2020 et le 31 décembre 2022 portant sur les immeubles, affectés par le cédant à son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole. La condition d'affectation doit être satisfaite à la date de la cession du bien immobilier, puis pendant toute la durée du contrat de crédit-bail.

Principale différence avec le dispositif introduit en 2009 dont il reprend fondamentalement l'économie générale, le « nouveau » dispositif exclut les immeubles affectés à une activité de gestion de son propre patrimoine (i.e. immeubles de placement) qui ne peuvent bénéficier de l'étalement à l'exception des immeubles loués par le crédit-preneur à une entreprise avec laquelle il entretient des liens de dépendance au sens de l'article 39, 12 du CGI<sup>2</sup> et qui les affecte à son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole pendant toute la durée du crédit-bail<sup>3</sup>. Cette dérogation vise à tenir compte de l'organisation de certains groupes qui recourent à une société foncière pour gérer l'ensemble des biens immobiliers utilisés par les sociétés du groupe.

En cas de conclusion d'un avenant au contrat de crédit-bail entraînant une modification de sa durée, l'entreprise devra recalculer le montant de chaque fraction de la nouvelle durée d'étalement qui ne peut, à son tour, excéder quinze ans.

Il est mis fin à l'étalement et le solde de la plus-value devient par conséquent immédiatement imposable en cas d'acquisition de l'immeuble par le crédit-preneur, de résiliation du contrat de crédit-bail, de cessation d'activité du crédit-preneur ou lors de la cession des droits afférents au contrat de crédit-bail par ce dernier.

Peuvent prétendre à ce dispositif les contribuables soumis à l'impôt sur les sociétés ainsi qu'à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux, des bénéficiaires agricoles ou des bénéficiaires non commerciaux, y compris pour la quote-part de plus-value réalisée

---

<sup>2</sup> Des liens de dépendance sont réputés exister entre deux entreprises lorsque l'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision, ou lorsqu'elles sont placées l'une et l'autre, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, sous le contrôle d'une même tierce entreprise.

<sup>3</sup> Pour information, l'ancien dispositif d'étalement s'appliquait aux plus-values de cessions d'immeubles de toute nature, y compris les immeubles de placement.

par une société de personnes dont ils seraient associés et qui serait imposable en leur nom dans ces mêmes conditions.

Par ailleurs, lorsqu'elle est exercée, l'option pour l'étalement devra porter sur l'ensemble de la plus-value afférente à l'immeuble cédé, qu'elle soit à court terme ou à long terme. Bien entendu, chaque composante de la plus-value étalée est soumise au régime d'imposition qui lui est propre. A ce titre, la quote-part de la plus-value à long terme résultant de la cession d'un immeuble détenu depuis au moins deux ans par une entreprise relevant de l'impôt sur le revenu, peut bénéficier de la mesure d'étalement, après application, le cas échéant, de :

- l'abattement pour durée de détention égal à 10% par année de détention d'un immeuble d'exploitation au-delà de la cinquième (CGI, art. 151 septies B), ce qui aboutit à une exonération totale de la plus-value de cession afférente à des biens détenus depuis plus de quinze ans ; ou
- l'exonération partielle applicable à la quote-part de la plus-value nette de l'exercice afférente à l'immeuble (CGI, art. 151 septies)<sup>4</sup>.

Selon les commentaires du BOFiP que l'administration vient de consacrer à ce dispositif, l'option pour cet étalement n'est pas soumise à des obligations déclaratives particulières mais se concrétise par l'inscription de la part de la plus-value faisant l'objet d'un étalement dans le cadre « déduction » du tableau 2058 A (lignes WV ou WZ selon la nature de la plus-value) pour les entreprises soumises au régime réel normal d'imposition ou du tableau 2033 B (ligne 350) pour les entreprises soumises au régime simplifié d'imposition.

Cela étant, et dans la mesure où, au plan comptable, la plus-value fait également l'objet d'un étalement, si l'entreprise décide d'opter, sur le plan fiscal, pour ce même régime, la comptabilisation de la plus-value en produit constaté d'avance ne devrait donner lieu à aucun retraitement extra-comptable sauf si le contrat est d'une durée supérieure à 15 ans. Dans ce dernier cas, l'entreprise devra procéder à une réintégration (ligne WN) ou déduction (ligne WZ) de la différence entre la quote-part comptable et la quote-part fiscale de plus-value rapportée au résultat.

- Lorsqu'elles n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA immobilière, les acquisitions réalisées dans le cadre de cession-bail, sont soumises à la taxe de publicité foncière au taux de 0,71498 % en application de l'article 1594 F quinquies, H du CGI, à la condition que le contrat fasse l'objet d'une publication lorsque cette formalité est obligatoire, c'est-à-dire lorsque le contrat de crédit-bail immobilier emporte constitution d'un bail d'une durée supérieure à douze ans.

---

<sup>4</sup> Pour reprendre l'exemple figurant au BOFiP, une entreprise soumise à l'impôt sur le revenu réalise une plus-value à court terme de 1.000 € à la suite de la cession d'un immeuble dans les conditions prévues par le nouveau dispositif (CGI, art. 39 novodecies), une plus-value à court terme de 500 € et une moins-value de 400 € afférente à d'autres éléments d'actifs. La plus-value nette de l'exercice, soit 1.100 € entre dans le champ d'application de l'article 39 novodecies du CGI à hauteur de 1.000 €. Si l'entreprise bénéficie d'une exonération partielle de 60 % de ses plus-values en application de l'article 151 septies du CGI (compte tenu de son chiffre d'affaires), la plus-value imposable, soit 440 €, peut bénéficier de l'étalement à hauteur de 400 €.

- Le crédit-bail immobilier

- i) Pendant la période de location

- **Au plan comptable**<sup>5</sup>, les redevances/loyers dus au titre de la période de location constituent des charges d'exploitation, comptabilisées au compte 6125 « Redevances de crédit-bail immobilier ».
- **Au plan fiscal**, les redevances/loyers ne sont pas intégralement déductibles. La quote-part de loyers prise en compte pour la détermination du prix de cession 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. Plus précisément, celles se rapportant aux frais financiers, à l'amortissement financier 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 se rapportant à l'amortissement financier du terrain doit être réintégrée aux résultats imposables (CGI, art. 39, 10).

Les redevances sont fiscalement affectées en priorité au financement des frais d'acquisition (droits de mutation et d'enregistrement, honoraires du notaire et commissions...), puis aux éléments amortissables (constructions) et enfin aux éléments non amortissables (terrain). Cet ordre d'imputation conduit, sur les exercices en fin de période de contrat, à procéder à des réintégrations extra-comptables sur l'imprimé n° 2058-A (ligne WQ).

Un régime spécifique est toutefois applicable aux immeubles achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, affectés à titre principal à l'usage de bureaux et situés en Île-de-France pour lesquels la quote-part de loyer prise en compte pour la détermination du prix de cession de l'immeuble à l'issue du contrat n'est déductible du résultat imposable du crédit-preneur que dans la limite des frais d'acquisition de l'immeuble et de l'amortissement que le crédit-preneur aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire du bien objet du contrat.

Lorsque le bien n'est pas acquis à l'issue du contrat ou lorsque le contrat de crédit-bail est résilié, les quotes-parts de loyers non déductibles sont admises en déduction du résultat imposable.

- ii) Lors de la levée d'option :

- **Au plan comptable**<sup>6</sup>, à la levée de l'option d'achat, le titulaire d'un contrat de crédit-bail inscrit l'immobilisation à l'actif de son bilan pour son coût d'acquisition augmenté, le cas échéant, des frais d'acquisition.
- **Au plan fiscal**, lorsque le prix d'acquisition, par le locataire, de l'immeuble pris en location par un contrat de crédit-bail est inférieur à la différence entre la valeur de l'immeuble lors de la signature

---

<sup>5</sup> Nous vous renvoyons sur ce point au paragraphe 28505 du Mémento pratique Comptable 2021 des Editions Francis Lefebvre.

<sup>6</sup> Nous vous renvoyons sur ce point au paragraphe 28525 du Mémento pratique Comptable 2021 des Editions Francis Lefebvre.

du contrat et le montant total des amortissements que le locataire aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire du bien depuis cette date, le locataire acquéreur est tenu de réintégrer extra-comptablement, la fraction des loyers versés correspondant à ladite différence diminuée du prix de cession de l'immeuble. Le montant ainsi déterminé est diminué des quotes-parts de loyers réintégréés en cours de contrat (CGI, art. 239 sexies B).

Cette réintégration extra-comptable, qui résulte de l'absence de déduction sur le plan fiscal de la fraction des loyers afférentes au terrain, se concrétise par l'inscription du montant ainsi calculé dans la case RA, reporté à la ligne XE de l'imprimé 2058-A.

Il existe ainsi une divergence entre les montants figurant en comptabilité et ceux résultant de l'approche fiscale qui suppose dès lors de procéder à un suivi extra-comptable des données fiscales. Cette divergence des bases de coûts d'entrée comptable et fiscale du bien immobilier, aura notamment une incidence sur le calcul de la plus-value en cas de cession ultérieure du bien pour lequel la levée d'option a été opérée.

Sont toutefois dispensés de toute réintégration lors de l'acquisition de l'immeuble les preneurs de contrats conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996 portant sur des immeubles de bureaux situés en Île-de-France dès lors qu'ils n'ont pratiqué en cours de contrat aucune déduction supplémentaire par rapport à une acquisition directe de l'immeuble.

Les PME sont également dispensées de toute réintégration à l'échéance lorsqu'elles acquièrent des immeubles à usage industriel ou commercial, y compris les immeubles de bureaux, situés dans les zones d'aide à finalité régionale, les zones de revitalisation rurale et les zones de redynamisation urbaine à l'issue de contrats d'une durée au moins égale à quinze ans conclus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le 31 décembre 2015 (CGI, art. 239 sexies D).

- La cession du contrat de crédit-bail par le crédit-preneur avant son échéance :

Lorsque le preneur cède un contrat de crédit-bail immobilier souscrit à l'origine, le produit réalisé, égal au prix de cession du contrat, relève du régime des plus-values professionnelles (CGI, art. 39 duodecimes).

La fraction des redevances non admise en déduction des résultats imposables du preneur en application de l'article 39-10 du CGI est considérée comme un élément du prix de revient du contrat, qui minore le montant de la plus-value imposable (CGI, art. 39 duodecimes A). En conséquence, lors de la cession du contrat, une déduction extra-comptable (ligne XG) des quotes-parts de loyers réintégréés chez le preneur pendant la durée du contrat devra être effectuée.

25/10/2021