

Crédit-bail : nouvelles règles fiscales et interférences comptables

ERIC DELESALLE

Crédit-bail mobilier

Pendant la durée du contrat de crédit-bail

La loi de finances pour 1990 (1) et la loi de finances rectificative pour 1990 (2) ont apporté de nombreuses modifications au régime fiscal des biens meubles ou immeubles pris en crédit-bail par des entreprises industrielles ou commerciales soumises aux bénéfices industriels et commerciaux ou à l'impôt sur les sociétés (3). Deux décrets de mai 1990 et mai 1991 (4) ont apporté des précisions en matière d'obligations déclaratives. Une instruction administrative, très attendue, vient d'être publiée (5) afin de préciser l'ensemble de ces nouvelles règles fiscales.

La présente note de synthèse a pour objet de présenter cette instruction, en distinguant les opérations relatives au crédit-bail mobilier et celles relatives au crédit-bail immobilier, et en apportant les interférences comptables des règles fiscales visées (6).

Le champ d'application de ces dispositions est le suivant (instruction § 2) :

■ le crédit-bail se caractérise par « un engagement de location d'un bien pour une durée déterminée et moyennant le versement d'un loyer » et « la possibilité pour le preneur de devenir propriétaire du bien en exécution en principe d'une promesse unilatérale de vente, pour un prix donné » ;

■ ne sont donc pas concernés les biens pris par contrat de location simple, ou par contrat de location assorti d'un engagement synallagmatique de vente (qui contraint le locataire à acquérir le bien concerné) ou encore par contrat de vente à tempérament.

1. Article 22 de la loi n° 89-935 du 29 décembre 1989.

2. Article 17 de la loi n° 90-1169 du 29 décembre 1990.

3. La loi de finances pour 1991 a étendu ces règles fiscales aux titulaires de bénéfices non commerciaux.

4. Décrets n° 90-420 du 16 mai 1990 et n° 91-471 du 14 mai 1991.

5. Instruction administrative 4 A-7-91 du 17 juin 1991.

6. Il n'est pas envisagé le cas du crédit-bail sur fonds de commerce dans cette note de synthèse ; la R.F.C. y reviendra dans un prochain numéro.

7. Sous réserve des dispositions spécifiques limitant la déductibilité des redevances, comme en matière de crédit-bail portant sur des véhicules de tourisme.

8. Sur le plan comptable, les redevances de crédit-bail sont inscrites au compte 612, et sont rattachées à l'exercice au titre duquel elles sont dues (principe de l'indépendance des exercices).

9. Pour une analyse détaillée des conséquences comptables : voir R.F.C. n° 208, janvier 1990, p. 14 à 17.

10. En cas de cession par le souscripteur initial du contrat de crédit-bail, le prix de cession du contrat est égal à la plus-value. Dans les autres cas, le résultat de cession se détermine par différence entre le prix de cession et la valeur nette d'amortissement du contrat cédé.

a) paiement des redevances

Les redevances de crédit-bail sont déductibles du résultat fiscal dans les conditions de droit commun (7) (8). L'instruction du 17 juin 1991 confirme cependant (§ 6) que « les loyers doivent se traduire par une diminution de l'actif net de l'entreprise ».

En particulier, cette condition n'est pas remplie lorsque, à l'échéance d'un contrat de crédit-bail mobilier, la levée d'option s'opère moyennant un prix anormalement bas compte tenu de la durée normale d'utilisation du bien concerné et de la période de location écoulée. En effet, cette circonstance ne peut que faire présumer qu'une fraction des loyers visés a trouvé sa contrepartie dans un accroissement de l'actif du locataire. Dès lors, la fraction des loyers concernée ne peut être déduite des résultats imposables de ce dernier » (9).

b) Cession du contrat de crédit-bail

■ Situation du cédant

Le régime des plus-values professionnelles s'applique au niveau fiscal (10) (article 39 duodecième A du code général des impôts) ; cette disposition est entrée en vigueur pour les cessions intervenues au cours d'exercices clos à compter du 31 décembre 1989 (ou des exercices clos à compter du 1^{er} janvier 1989 pour les entreprises BIC), quelle que soit la date de conclusion des contrats de crédit-bail. Ainsi :

- en cas de cession de contrat souscrit (ou acquis) depuis moins de deux ans : la plus-value est totalement qualifiée de plus-value à court terme ;

- en cas de cession de contrat souscrit (ou acquis) depuis au moins deux ans: la plus-value est à ventiler en:

- plus-value à court terme à hauteur « des amortissements que l'entreprise cédante aurait pu pratiquer selon le mode linéaire si elle avait été propriétaire du bien qui fait l'objet du contrat »;

- plus-value à long terme pour le solde de la plus-value totale.

Les amortissements visés dans la définition de la plus-value à court terme sont qualifiés sur le plan fiscal « d'amortissements théoriques »; ils se calculent:

- sur la base du prix d'acquisition du bien par le bailleur (valeur d'origine), diminué du prix de levée d'option d'achat (prévu au contrat),

- de manière linéaire sur la durée du contrat de crédit-bail (affectée de la durée effective de détention du contrat de crédit-bail).

On peut relever que cette modalité d'amortissement n'est pas, en fait, celle du cédant, mais se rapproche plutôt de l'amortissement économique du bien pour le bailleur.

Au niveau comptable, le prix de cession est à enregistrer au niveau du résultat exceptionnel (compte 778), conformément au Plan comptable qui classe le résultat sur cession d'éléments de l'actif immobilisé au niveau exceptionnel (comptes 675 et 775).

Exemple d'application

La société X cède à la société Z un contrat de crédit-bail portant sur un matériel industriel, trois ans après la signature dudit contrat, pour un prix de 420 kF. Le contrat avait été conclu dans les conditions suivantes:

- valeur d'origine: 1000 kF

- prix de levée d'option d'achat: 200 kF

- durée du contrat de crédit-bail: 6 ans

- durée de vie économique du matériel visé: 8 ans.

La cession intervenant plus de 2 ans après la signature, la plus-value s'analyse comme suit:

- plus-value à court terme:

$$(1000 - 200) \times 3/6 = 400 \text{ kF}$$

- plus-value à long terme:

$$420 - 400 = 20 \text{ kF}$$

■ Situation du cessionnaire

Le prix payé pour l'acquisition d'un contrat de crédit-bail mobilier constitue un actif (incorporel) amortissable. Il est amortissable selon le mode linéaire sur la durée normale d'utilisation appréciée à la date dudit contrat. L'instruction précise que « bien entendu, la durée d'amortissement retenue est indépendante de la durée d'amortissement résiduelle du bien qui résulte du plan d'amortissement technique établi par l'entreprise bailleuse » (§ 28). Pour pouvoir être déduit du résultat fiscal, cet amortissement doit être « réellement pratiqué dans les écritures comptables de l'entreprise cessionnaire »⁽¹¹⁾ (§ 29).

Comme précédemment, cette règle fiscale s'applique à compter de 1989; l'instruction administrative précise cependant que les entreprises ne peuvent pas rattraper les dotations aux amortissements non pratiquées antérieurement; mais, « l'annuité d'amortissement déductible est obtenue en appliquant au prix d'acquisition des droits le taux d'amortissement linéaire correspondant à la durée normale

d'utilisation du bien appréciée à la date d'acquisition des droits » (§ 30).

Au niveau comptable, le P.C.G. ne fixe aucune règle. Cependant, selon la commission des études comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (C.N.C.C.)⁽¹²⁾, il convient d'amortir le prix d'acquisition (constitutif d'un actif incorporel) sur la durée restante du contrat de crédit-bail; dans ce cadre, lors de la levée de l'option d'achat, la valeur résiduelle du prix d'acquisition du contrat est nulle. Tandis que, sur le plan fiscal, le solde non amorti constitue un supplément de valeur du bien faisant l'objet de la levée d'option d'achat (si celle-ci est opérée, ce qui est généralement le cas).

Sur le tableau de passage du résultat comptable au résultat fiscal, il faut donc réintégrer l'amortissement anticipé qui a été pratiqué sur le plan comptable pendant la durée restant du contrat de crédit-bail, puis déduire cet amortissement après la levée de l'option d'achat, au fur et à mesure de l'amortissement du bien (cette déduction extra-comptable n'est pas admise explicitement par l'instruction administrative; elle semble cependant logique car les réintégrations antérieures ne visaient pas le cas d'un amortissement non déductible mais celui d'un échelonnement dans le temps différent entre la fiscalité et la comptabilité)⁽¹³⁾.

En reprenant l'exemple précédent, la situation de la société Z est la suivante:

- base d'amortissement: prix d'acquisition du contrat = 420 kF

- durée d'amortissement fiscale (durée de vie du bien à apprécier lors de l'acquisition du contrat; par hypothèse, en posant qu'il n'y a pas de modification entre les usages des sociétés X et Z): $8 - 3 = 5$ ans

- durée d'amortissement comptable (durée résiduelle du contrat de crédit-bail): $6 - 3 = 3$ ans

11. Cet amortissement peut ainsi bénéficier du régime des amortissements réputés différés en période déficitaire.

12. Voir Bulletin C.N.C.C. n° 71, septembre 1988, p. 340.

13. Dans un souci de simplification et de prise en compte du critère de seuil de signification, on peut cependant estimer que la solution fiscale soit retenue en comptabilité (si l'objectif d'image fidèle n'est pas remis en cause).

c) Apport dans le cadre d'une fusion ou opération assimilée

Sur le plan fiscal, la plus-value peut bénéficier du régime fiscal de faveur des articles 210 et 210 B du C.G.I., à savoir (si les conditions d'application sont réunies) :

- la société apporteuse n'est pas soumise à l'I.S. au titre de la plus-value⁽¹⁴⁾ ;
- la société bénéficiaire de l'apport doit réintégrer la totalité de la plus-value dans ses résultats imposables, avec un étalement sur cinq ans⁽¹⁵⁾.

Lors de la levée de l'option d'achat

Pour le preneur, le coût d'entrée de l'immobilisation acquise par la levée de l'option d'achat est constitué :

- du prix de levée d'option d'achat (prévu contractuellement)
- de la valeur résiduelle (non amortie) du prix d'acquisition du contrat (le cas échéant).

Ce montant total est amortissable sur le plan fiscal de manière linéaire, sur la durée normale d'utilisation du bien appréciée à la date de la levée de l'option d'achat.

En reprenant l'exemple précédent au niveau de la société Z, on a :

- prix de levée de l'option d'achat	200 kF
- valeur résiduelle du contrat (sur le plan fiscal) ⁽¹⁶⁾ = 420 - (420/5 x 3) =	168 kF
total	368 kF
- durée d'amortissement : 2 ans (par hypothèse).	

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

Le régime des plus values et moins-values professionnelles s'applique. La computation du délai de deux ans s'opère, selon l'instruction administrative (§ 79), à partir de la date de la levée de l'option d'achat. Le résultat

de cession se détermine par différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable du bien cédé.

Pour qualifier la plus-value à court terme, il faut retenir, d'une part, les amortissements pratiqués sur le coût d'entrée du bien et sur l'éventuel prix d'acquisition du contrat, et d'autre part les « amortissements théoriques » que le cédant aurait pu pratiquer pendant la période où il a été titulaire du contrat de crédit-bail (voir exemple d'application ci-dessus).

Exemple: soit la suite de l'exemple précédent, et en posant que la société Z cède le matériel :

■ Hypothèse 1 : 1 an après la levée de l'option d'achat, pour le prix de 190 kF ; on a le résultat de cession suivant :

- prix de cession :	190 kF
- valeur nette du matériel 368 - (368 x 1/2) =	184 kF

14. Sauf option pour l'imposition immédiate des plus-values à long terme.

15. Ou sur une durée plus longue dans certains cas particuliers.

16. Sur le plan comptable, cette valeur peut avoir été complètement amortie ; globalement, une réintégration de 169 kF aurait donc été pratiquée sur les tableaux de passage du résultat comptable au résultat fiscal. Le coût d'entrée du matériel est alors limité à 200 kF, montant à amortir sur la durée de deux ans.

17. Sur le plan comptable, dans le cadre de la pratique mentionnée au renvoi 16 précédent, le résultat de cession ressort à une plus-value de 190-100 = 90 kF ; la différence de 84 kF, représentant les amortissements antérieurement réintégrés, doit faire l'objet d'une déduction sur le tableau de passage du résultat comptable au résultat fiscal.

18. Sur le plan comptable, la plus-value serait ressortie à hauteur de 500 kF.

- plus value (à court terme car la cession intervient moins de deux ans après la levée de l'option)⁽¹⁷⁾

total	=6 kF
-------	-------

■ Hypothèse 2 : trois ans après la levée de l'option d'achat, pour le prix de 500 kF ; on a le résultat de cession suivant :

- prix de cession	500 kF
- valeur nette du matériel (base fiscale) : 368 - 368 =	0 kF
- plus-value totale	500 kF

• Plus-value qualifiée à court terme à hauteur des amortissements :

- pratiqués sur le coût d'entrée du bien : 368 x 2/2 =	368 kF
- pratiqués sur le prix d'acquisition du contrat : 420/5 x 3 =	252 kF
- « théoriques » : (1000-200) x 3/6 =	400 kF
total =	1 020 kF

- montant retenu à hauteur de la plus-value totale 500kF
la plus-value est donc totalement à court terme⁽¹⁸⁾

Crédit-bail immobilier

Les mêmes règles que celles développées pour le crédit-bail mobilier s'appliquent. En outre, il faut noter les particularités suivants :

Pendant la durée de contrat de crédit-bail

a) Cession du contrat de crédit-bail

Il convient de ventiler le prix de cession entre la partie représentative des droits sur le terrain et la partie représentative des droits sur les constructions. Selon l'instruction (§ 8), « la répartition du prix de cession du

contrat entre ces deux éléments est effectuée en fonction de la valeur réelle respective du terrain et des constructions à la date de cession par rapport à celle de l'ensemble immobilier».

Cette ventilation fiscale entraîne les conséquences suivantes :

■ pour le cédant :

- « l'amortissement théorique » permettant de qualifier la plus-value à court terme doit être calculé sur la base du prix d'acquisition total du bien par le bailleur (terrain et construction).

- cet amortissement théorique doit s'imputer en priorité sur la plus-value représentative des constructions ; s'il reste un solde d'amortissement théorique, il est retenu pour la qualification de plus-value à court terme de la plus-value représentative du terrain ; toutefois, l'Administration admet (§ 17) que « la fraction de la plus-value afférente à ces droits imposable à court terme soit limitée à l'excédent du prix d'achat du terrain par le bailleur sur le prix de levée de l'option d'achat fixé en terme du contrat ».

■ pour le cessionnaire :

- seule la quote-part du prix d'acquisition du contrat représentative des constructions peut faire l'objet d'un amortissement fiscal, sur la durée résiduelle de vie des dites constructions ;

- sur le plan comptable, aucune règle n'est fixée par le P.C.G. La ventilation du prix d'acquisition du contrat en une quote-part terrain et une quote-part constructions n'est donc pas applicable strictement sur le plan comptable ; toutefois, dans un souci d'harmonisation, et en considérant que cette analyse ne remet pas en cause l'objectif d'image fidèle, il semble qu'il soit possible de retenir cette ventilation fiscale en comptabilité.

Par contre, au niveau de l'amortissement de la quote-part du prix d'acquisition représentative des constructions, il faut relever que la commission des études comptables de la C.N.C.C.

(¹²) considère qu'aucune dotation n'est à pratiquer jusqu'à la levée de l'option d'achat (la valeur du contrat étant à incorporer dans le coût d'entrée de l'actif immobilier à cette date).

Ainsi, dans ce cas, il convient de pratiquer des dotations aux amortissements dérogatoires pendant la période restante du contrat de crédit-bail afin de ne pas perdre sur le plan fiscal le droit d'amortir la quote-part du prix d'acquisition du contrat représentative des constructions dès l'acquisition de ce contrat (à défaut, les amortissements sont irrégulièrement différés).

■ Exemple

Soit un ensemble immobilier d'une valeur d'origine de 1000 kF (dont terrain : 300 kF) ; les constructions sont amortissables sur une durée de 25 ans chez le bailleur).

La valeur de levée d'option d'achat est fixée à 400 kF (dont terrain : 150 kF)

Le contrat de crédit-bail est cédé 5 ans après sa signature par la société B à la société A.

- *hypothèse 1* : la durée du contrat de crédit-bail est de 10 ans ; le bailleur n'a pas le statut de S.I.C.O.M.I. ; le prix de cession du contrat est de 440 kF.

- *hypothèse 2* : la durée du contrat de crédit-bail est de 20 ans ; le bailleur a le statut de S.I.C.O.M.I. ; le prix de cession du contrat est de 300 kF.

On pose que lors de l'acquisition du contrat de crédit-bail :

- la durée de vie estimée des constructions est de 22 ans

- la valeur vénale de l'ensemble immobilier est de 1600 kF (dont terrain : 600 kF)

On obtient les éléments suivants : (tableau page suivante)

b) Apport dans le cadre d'une fusion ou opération assimilée

Comme précédemment, le régime fis-

cal de faveur prévu aux articles 210 et 210 B du C.G.I. peut s'appliquer ainsi :

■ la quote-part de la plus-value relative au terrain est considérée comme réalisée sur un élément de l'actif immobilisé non amortissable : la société apporteuse n'est donc pas imposée au titre de cette plus-value ; il appartient à la société bénéficiaire de l'apport de s'engager (dans l'acte de fusion) à calculer la plus-value réalisée par la société apporteuse ;

■ la quote-part de la plus-value relative aux constructions est considérée comme réalisée sur un élément de l'actif immobilisé amortissable : la société bénéficiaire de l'apport doit opérer une réintégration étalée (sur une durée de 5 ans, sauf cas particulier), la plus-value n'étant pas imposable au niveau de la société absorbée (¹⁴).

Lors de la levée de l'option d'achat

a) Application de l'article 239 sexies du C.G.I.

Selon l'article 239 sexies du C.G.I., lorsque le prix de levée d'option d'achat de l'ensemble immobilier est inférieur à la valeur résiduelle de cet ensemble dans les livres du bailleur, l'entreprise locataire est tenue de réintégrer dans le résultat de l'exercice de la levée d'option d'achat la fraction des loyers versés correspondant à la différence entre la valeur résiduelle et le prix de levée d'option d'achat.

Mais, en contrepartie de cette réintégration, le nouveau propriétaire de l'ensemble immobilier est autorisé à calculer les amortissements sur la base de la valeur des constructions telle qu'elle figurait dans les livres du bailleur (et non pas sur la base du prix de levée d'option)

Remarques :

n° 1 - Lorsque la durée du contrat de crédit-bail est d'au moins 15 années,

LE POINT SUR

Désignation	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Pour le cédant		
Plus-value = prix de cession		
- quote-part terrain	440 x 600/1600 = 165	300 x 600/1600 = 112,5
- quote-part constructions	440 x 1000/1600 = 275	300 x 1600 = 187,5
Qualification plus-value à court terme (maximum)	(1000 - 400)/10 x 5 = 300	(1000 - 400)/20 x 5 = 150
Plus-value qualifiée		
- quote-part constructions	court terme 275	court terme 150 long terme 37,5 long terme 112,5
- quote-part terrain	-en principe : court terme : 300 - 275 = 25 long terme : 165 - 25 = 140	
	- tolérance administrative : court terme : 300 - 150 = 150 long terme : solde	
	la tolérance ne s'applique pas dans la présente hypothèse (19)	
Pour le cessionnaire		
Actif incorporel acquis :		
- contrat - quote-part terrain : non amortissable	165	112,5
- contrat - quote-part constructions : amortissable (dotations enregistrées en amortissements dérogatoires jusqu'à la levée de l'option d'achat)	275/22 ans = 12,5	187,5/22 ans = 8,5

et que le bailleur a le statut de S.I.C.O.M.I. (20), la réintégration est limitée à la différence entre le prix de revient du terrain et le prix de levée d'option de l'ensemble immobilier; la réintégration ne concerne alors que le seul terrain (il n'y a aucun droit à amortissement supplémentaire des constructions).

n° 2 - La réintégration visée doit être affectée du prorata du temps pendant lequel le locataire a été titulaire du contrat de crédit-bail (calcul à opérer en nombre de mois). Cette limitation s'applique aux opérations de crédit-bail qui viennent à échéance au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 1990.

n° 3 - En principe, cette réintégration s'opère sur le tableau de passage du résultat comptable au résultat fiscal de l'exercice de levée d'option d'achat.

19. Si le contrat de crédit-bail prévoyait que le prix de levée d'option était de 400 kF dont 300 kF pour le terrain, ce qui correspondait à la valeur initiale du terrain, la plus-value de cession du contrat pour la quote-part relative au terrain serait alors totalement qualifiée de plus-value à long terme.

20. En principe, cette règle (de faveur) ne s'applique plus pour les opérations conclues à compter du 1er janvier 1991 et soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

21. Le poste « amortissements dérogatoires » n'est donc pas soldé, même lorsque les constructions sont totalement amorties (il ne disparaît que lors de la cession, la destruction ou l'expropriation des constructions).

22. Voir Bulletin C.N.C.C. n° 75, septembre 1989, p. 374.

Les éventuels amortissements supplémentaires issus de cette réintégration sont, par conséquent, à enregistrer en amortissements dérogatoires (21). La commission des études comptables de la C.N.C.C. (22) a confirmé qu'il n'apparaît pas « régulier » d'enregistrer en produits exceptionnels la réintégration de l'article 239 sexies du C.G.I. (afin d'harmoniser la comptabilité avec les règles fiscales, notamment au niveau des amortissements ultérieurs des constructions), car cette dérogation ne permet pas de respecter l'image fidèle du résultat de l'exercice visé (et sans que la nouvelle valeur ait été déterminée par rapport au principe de valeur vénale).

b) Valeur fiscale de l'ensemble immobilier

Il convient de procéder aux calculs successifs suivants :

LE POINT SUR

■ déterminer le coût d'entrée de l'ensemble immobilier; il s'agit de l'addition des éléments suivants:

- du prix de levée de l'option d'achat (prévu au contrat);

- de la réintégration fiscale effectuée au titre de l'article 239 sexies du C.G.I. ⁽²³⁾;

- du prix d'acquisition du contrat (pour un montant brut);

■ détermination du coût d'entrée du terrain; il convient d'opérer une analyse comparative:

- afin de retenir le plus petit de ces

deux montants: soit le prix total de levée d'option d'achat (terrain et constructions) majoré de la réintégration totale de l'article 239 sexies du C.G.I., soit la valeur d'origine du terrain par le bailleur,

- et il faut ajouter la quote-part du prix d'acquisition du contrat représentative du terrain;

■ détermination du coût d'entrée des constructions:

- il se calcule par simple différence entre le coût d'entrée de l'ensemble immobilier et le coût d'entrée du terrain;

- le montant amortissable sur la durée résiduelle de vie des constructions, estimée à la date de la levée d'option d'achat, est calculé sur la base de ce montant sous déduction des amortissements déjà pratiqués au titre de la quote-part du prix d'acquisition du contrat représentative des constructions ⁽²⁴⁾.

c) Application

En reprenant l'exemple développé précédemment, on obtient les éléments suivants à la date de la levée de l'option d'achat de l'ensemble immobilier:

Désignation	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Calcul de la réintégration fiscale de l'article 239 sexies du C.G.I. Valeur de l'ensemble immobilier pour le bailleur		
- terrain	300	300
- constructions	700 - (700/25 x 10) 420	(25) 0
Total	720	300
Valeur de levée d'option d'achat	400	400
Différence brute	320	0
Ajustement à la durée de détention du contrat de crédit-bail	x 5/10	x 15/20
Réintégration totale de l'article 239 sexies	160	0
Valeur fiscale de l'ensemble immobilier Prix de levée d'option d'achat	400	400
Réintégration article 239 sexies	+ 160	+ 0
Prix d'acquisition du contrat	+ 440	+ 300
Total ⁽²⁶⁾	1000	700
Valeur fiscale du terrain Comparaison valeur totale/valeur d'origine	(400 + 160) ou 300	(400 + 0) ou 300
Quote-part du prix d'acquisition du contrat	300 + 165	300 + 112,5
Total ⁽²⁷⁾	465	412,5
Valeur fiscale des constructions Différence nette ⁽²⁸⁾	1000 - 465 = 535	700 - 412,5 = 287,7
Montant amortissable ⁽²⁹⁾	535 - (275/22 x 5) = 472,5	287 - (187,5/22 x 15) = 159,7

Les constructions s'amortissent sur leur durée résiduelle de vie estimée lors de la levée de l'option d'achat (15 ans dans l'hypothèse 1 et 5 ans dans l'hypothèse 2).

Lors de la cession de l'ensemble immobilier acquis par la levée de l'option d'achat

Le régime des plus-values et moins-values professionnelles s'applique

dans les mêmes conditions que celles exposées pour le crédit-bail mobilier. Fiscalement, il convient de les calculer à partir des valeurs fiscales (qui peuvent être différentes des évalua-

LE POINT SUR

tions comptables, comme l'exemple précédent le démontre).

Toutefois, il faut relever que pour la qualification de l'éventuelle plus-value à court terme des constructions cédées plus de deux ans après la date de levée d'option d'achat, il convient de retenir :

- les amortissements fiscaux pratiqués depuis la date de la levée de l'option d'achat,
- les amortissements pratiqués sur la quote-part du prix d'acquisition du

contrat représentative des constructions (pendant la période de détention du contrat de crédit-bail),

- « les amortissements théoriques » que l'entreprise cédante aurait pu pratiquer si elle avait été propriétaire des constructions pendant la période de location du crédit-bail (et déterminés dans les mêmes conditions que précédemment) sous déduction de la réintégration opérée au titre de l'article 239 sexiès du C.G.I.

En reprenant l'exemple précédent, et

en posant que l'ensemble immobilier est cédé pour 1 200 kF (dont 500 kF pour le terrain),

- un an après la date de levée de l'option d'achat dans le cadre de l'hypothèse 1,
- huit ans après la levée de l'option d'achat dans le cadre de l'hypothèse 2, on a l'analyse fiscale suivante : (voir tableau page suivante)

En conclusion, il faut donc constater que le suivi fiscal des biens pris par contrat de crédit-bail nécessite une attention particulière et une organisation comptable permettant de conserver en mémoire l'ensemble des éléments nécessaires à l'analyse des événements. En outre, l'éventuelle distinction entre valorisation fiscale et valorisation comptable ne constitue pas un élément de simplification. Mais, en la matière, l'intervention de l'expert-comptable peut aider les entreprises à mettre en place les procédures nécessaires (classement de l'information, identification des immobilisations, calcul et qualification des résultats de cessions, suivi des amortissements,...).

Eric DELESALLE

Expert-comptable diplômé
Agrégé d'Economie et de Gestion

23. Seule différence entre l'analyse fiscale et l'analyse comptable.

24. Comptablement, il conviendra donc d'opérer une reprise des amortissements dérogatoires comptabilisés sur la base de cette quote-part de la date d'acquisition du contrat jusqu'à la date de levée de l'option d'achat.

25. S'agissant d'un contrat conclu avec une S.I.C.O.M.I. sur une durée de plus de 15 ans, et en posant que la S.I.C.O.M.I. bénéficiait du régime fiscal de faveur, il ne faut retenir que la seule valeur du terrain.

26. La valeur comptable est identique, sauf qu'il n'est pas retenu la réintégration fiscale de l'article 239 sexiès.

27

Analyse comptable	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Prix de levée de l'option d'achat	150	150
Quote-part du prix d'acquisition du contrat	+ 165	+ 122,5
Total terrain	315	262,5

28

Analyse comptable	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Prix de levée de l'option d'achat	250	250
Quote-part du prix d'acquisition du contrat	+ 275	+ 187,5
Total terrain	525	437,5

29. La différence entre l'amortissement fiscal doit se suivre par la double analyse :

- d'une part, de l'amortissement pratiqué au titre de la quote-part du prix d'acquisition du contrat (qu'il faut reprendre au niveau des amortissements dérogatoires) ;
- d'autre part, de la différence de

valorisation des constructions (réintégration de l'article 239 sexiès du C.G.I., ventilation différente...) du droit d'amortissement supplémentaire est à comptabiliser en amortissements dérogatoires ; tout amortissement comptable excédentaire est à réintégrer dans le tableau de passage du résultat comptable au résultat fiscal.