

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-BASE-60-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

### **BIC - Base d'imposition - Opérations de crédit-bail mobilier et immobilier - Régime fiscal des opérations de crédit-bail mobilier**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux

Base d'imposition

Titre 6 : Opérations de crédit-bail mobilier et immobilier

Chapitre 2 : Régime fiscal des opérations de crédit-bail mobilier

#### **Sommaire :**

I. Règles applicables en cours de contrat de crédit bail mobilier

A. Situation du preneur du contrat de crédit-bail mobilier

1. Déductibilité des loyers de crédit-bail mobilier

2. Cession d'un contrat de crédit-bail mobilier

a. Situation du cédant d'un contrat de crédit-bail mobilier

b. Situation du cessionnaire d'un contrat de crédit-bail mobilier

1° Base de calcul de l'amortissement

2° Régime d'amortissement

3° Durée d'amortissement

4° Obligation de comptabiliser l'amortissement

B. Situation du bailleur d'un contrat de crédit bail mobilier

1. Imposition des loyers attachés au contrat de crédit-bail mobilier

2. Modalités d'amortissement des biens donnés en location en crédit-bail, constitution de provisions

a. Amortissement des biens mobiliers loués en crédit-bail

b. Constitution de provision

1° Régime de la provision spéciale en matière de crédit-bail mobilier

a° Champ d'application

b° Modalités de calcul et de reprise de la provision spéciale

2° Provision spéciale afférente aux opérations de titrisation

a° Régime fiscal des cessions de créances de crédit-bail à des fonds communs de créances

b° Constitution de la provision spéciale

c° Champ d'application de la provision spéciale

d° Modalités de calcul et de reprise de la provision spéciale en cas de titrisation

c. Situation particulière des biens d'équipement financés par une subvention publique octroyée par l'intermédiaire d'un organisme de crédit-bail

II. Conséquences de la levée d'option d'achat

A. Situation du preneur

B. Situation du bailleur - principes applicables

III. Cession d'un bien acquis en exécution d'un contrat de crédit-bail

# I. Règles applicables en cours de contrat de crédit bail mobilier

## A. Situation du preneur du contrat de crédit-bail mobilier

---

### 1. Déductibilité des loyers de crédit-bail mobilier

---

1

Les loyers de crédit-bail versés en cours de contrat sont normalement déductibles dans leur intégralité des résultats imposables de l'entreprise locataire, sous réserve de la limitation prévue à l'[article 39-4 du code général des impôts \(CGI\)](#) relative aux opérations portant sur des voitures particulières, Conformément aux principes qui régissent la détermination du bénéfice imposable, les loyers versés doivent satisfaire les conditions générales de déductibilité des charges (cf. [BOI-BIC-CHG-10](#)).

Ils doivent par conséquent :

- être exposés dans l'intérêt direct de l'exploitation ou se rattacher à la gestion normale de l'entreprise. Tel n'est pas le cas notamment lorsqu'en raison de leur montant les loyers de crédit-bail traduisent des avantages commerciaux anormaux ou déguisent des transferts de bénéfices au profit du bailleur ;
- correspondre à une charge effective et être appuyés de justifications suffisantes ;
- 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 versés 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 ;
- être compris dans les charges de l'exercice auquel ils se rapportent. En application de ce principe, le loyer est compris parmi les charges déductibles d'un exercice à concurrence de sa fraction courue au titre de cet exercice.

### 2. Cession d'un contrat de crédit-bail mobilier

---

10

L'[article 39 duodecies A du CGI](#) prévoit que :

- la plus-value réalisée lors de la cession d'un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au [1 de l'article L 313-7 du code monétaire et financier](#) est soumise au régime défini aux [articles 39 duodecies et suiv. du CGI](#).

Elle est considérée comme une plus-value à court terme à concurrence de la fraction des loyers qui correspond aux 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 ; ces amortissements sont calculés sur le prix d'acquisition du bien par le bailleur diminué du prix prévu au contrat pour l'acceptation de la promesse unilatérale de vente en retenant une durée d'utilisation égale à celle du contrat ([CGI, art. 39 duodecies A-1](#)).

- le prix d'acquisition des droits mentionnés ci-dessus est amorti selon le mode linéaire sur la durée normale d'utilisation du bien à cette date. Si ces droits sont à nouveau cédés, la fraction de la plus-

value réalisée qui correspond aux amortissements ainsi pratiqués est également considérée comme une plus-value à court terme ([CGI, art. 39 duodecimes A-2](#)).

**Remarque** : toutefois, les plus-values réalisées par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés lors de la cession de contrats de crédit-bail sont prises en compte dans le résultat imposable dans les conditions et au taux de droit commun. En effet, l'[article 219-I-a quater du CGI](#) exclut du régime des plus-values à long terme, , les plus-values réalisées par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés provenant de la cession de l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé à l'exception des parts ou actions visées aux premier et troisième alinéas du a ter de ce même article.

Le régime fiscal applicable en cas de cession d'un contrat de crédit-bail mobilier est étudié dans le [BOI-BIC-PVMV-40-50-10](#).

### **a. Situation du cédant d'un contrat de crédit-bail mobilier**

---

#### **20**

Les modalités de détermination de la plus-value de cession ainsi que le régime fiscal applicable sont exposés dans le [BOI-BIC-PVMV-40-50](#)

à laquelle il conviendra de se reporter.

### **b. Situation du cessionnaire d'un contrat de crédit-bail mobilier**

---

#### **30**

En application de l'[article 39 duodecimes A-2 du CGI](#), le prix d'acquisition des droits attachés à un contrat de crédit-bail mobilier est amorti selon le mode linéaire sur la durée normale d'utilisation du bien à cette date.

Sous réserve des particularités mentionnées ci-après, les droits attachés à un contrat de crédit-bail acquis auprès d'un précédent utilisateur sont amortis dans les conditions prévues par l'[article 39-1-2° du CGI](#).

#### ***1° Base de calcul de l'amortissement***

---

#### **40**

Elle est constituée par le prix d'acquisition de ces droits, lequel est représenté, dans la généralité des cas, par la somme effectivement déboursée par l'entreprise pour devenir propriétaire du contrat.

#### ***2° Régime d'amortissement***

---

#### **50**

Les droits acquis sont amortis selon le mode linéaire.

#### ***3° Durée d'amortissement***

---

#### **60**

La durée d'amortissement des droits acquis est fixée par référence à la durée normale d'utilisation du bien, objet du contrat, appréciée à la date de rachat des droits correspondants.

À cet égard, il est fait application des règles générales qui régissent la détermination des durées d'amortissement des éléments de l'actif immobilisé (cf. [BOI-BIC-AMT-10-40](#)). En l'occurrence, la

durée normale d'utilisation du bien sur lequel porte le contrat est déterminée en fonction des usages professionnels et des circonstances particulières propres à l'entreprise utilisatrice qui fixe sous sa responsabilité le taux d'amortissement qui lui paraît devoir être appliqué.

Bien entendu, la durée d'amortissement retenue est indépendante de la durée restant à courir du contrat de crédit-bail à la date du transfert et de la durée d'amortissement résiduelle du bien qui résulte du plan d'amortissement technique établi par l'entreprise bailleuse.

#### ***4° Obligation de comptabiliser l'amortissement***

---

**70**

L'amortissement des droits acquis doit, pour être admis en déduction des résultats imposables, être réellement pratiqué dans les écritures comptables de l'entreprise cessionnaire (cf. [BOI-BIC-AMT-10-50](#)).

En outre, l'entreprise est soumise à l'obligation de constater un amortissement minimal au sens de l'[article 39 B du CGI](#). Cet amortissement minimal est calculé, conformément à la règle mentionnée à l'[article 39 duodecimes A-2 du CGI](#), en fonction de la durée normale d'utilisation du bien à la date de rachat du contrat.

## **B. Situation du bailleur d'un contrat de crédit bail mobilier**

---

### **1. Imposition des loyers attachés au contrat de crédit-bail mobilier**

---

**80**

De même qu'en ce qui concerne les règles de déduction des loyers afférents à un contrat de crédit-bail mobilier ou immobilier (cf. ci-dessus [I-A-1](#)), le principe est l'imposition des loyers reçus par le bailleur au titre d'un contrat de cette nature.

Sous réserve du cas particulier des SICOMI, les loyers en cause constituent donc un produit d'exploitation, qui est retenu pour la détermination du résultat imposable du bailleur, dans les conditions de l'[article 38-2 bis du code général des impôts](#), en ce qu'elles concernent des prestations continues (cf. [BOI-BIC-BASE-20-10 II.A.2 n°140](#))

### **2. Modalités d'amortissement des biens donnés en location en crédit-bail, constitution de provisions**

---

#### **a. Amortissement des biens mobiliers loués en crédit-bail**

---

**90**

L'amortissement des biens donnés en location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail mobilier est pratiqué dans les conditions de droit commun.

**Remarque** : L'entreprise bailleuse peut notamment amortir selon le mode dégressif les biens qui entrent dans l'une des catégories énumérées à l'[article 22 de l'annexe II au CGI](#).

Conformément aux dispositions du [1er alinéa de l'article 39 C du CGI](#), cet amortissement est réparti sur la durée normale d'utilisation du bien, quelle que soit la durée du contrat. La durée normale d'utilisation est déterminée selon les règles habituelles, c'est-à-dire d'après les usages professionnels en vigueur dans le secteur auquel appartient l'entreprise utilisatrice (cf. [BOI-BIC-AMT-20-40-10-10](#)), compte tenu, le cas échéant, des circonstances particulières qui peuvent l'influencer.

**100**

Par dérogation, les entreprises donnant en location des biens dans le cadre d'un contrat de crédit-bail mobilier ou immobilier et celles pratiquant des opérations de location avec option d'achat peuvent, sur option, répartir l'amortissement de ces biens sur la durée des contrats de crédit-bail correspondants, en application du deuxième alinéa de l'article 39 C du CGI. La dotation à l'amortissement de chaque exercice est alors égale à la fraction du loyer acquise au titre de cet exercice, qui correspond à l'amortissement du capital engagé pour l'acquisition des biens donnés à bail.

Si l'option est exercée, elle s'applique à l'ensemble des biens affectés à des opérations de crédit-bail. Toutefois, les sociétés mentionnées à l'article 30 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur (SOFERGIE) pourront exercer cette option contrat par contrat (CGI, art. 39 C)

Ces dispositions, applicables en matière de crédit-bail mobilier et immobilier, sont développées au BOI-BIC-BASE-60-30-10 au II.B.2.a § 230 auquel il convient de se reporter.

Lorsque le crédit-bail est consenti par une personne physique, par une société soumise au régime prévu à l'article 8 du CGI, par une copropriété visée à l'article 8 quater du CGI ou l'article 8 quinquiés du CGI, ou par un groupement au sens des articles 239 quater, 239 quater B ou 239 quater C du CGI, l'amortissement financier du bien objet du contrat est soumis aux limitations prévues au II de l'article 39 C du CGI (cf. BOI-BIC-AMT-20-40-10-20).

## **b. Constitution de provision**

---

### ***1° Régime de la provision spéciale en matière de crédit-bail mobilier***

---

#### **a° Champ d'application**

---

**110**

Les dispositions de l'article 39 quinquiés I du CGI permettent aux entreprises de crédit-bail mobilier qui n'ont pas opté pour l'amortissement financier de constituer en franchise d'impôt une provision destinée à anticiper et répartir la perte qu'elles constateront au moment de l'option d'achat du fait d'un prix prévu de levée d'option plus faible que la valeur nette comptable du bien loué (sur la normalité des paramètres retenus, cf. BOI-BIC-BASE-60-30-10 II.B.b.1° n°250).

Toutefois, même en cas d'option pour l'amortissement financier, la possibilité de constituer les provisions en cause reste ouverte aux entreprises pratiquant le crédit-bail mobilier, pour les contrats au titre desquels elles cèdent leurs créances futures de crédit-bail à un fonds commun de créances.

Cette possibilité est également ouverte aux entreprises pratiquant le crédit-bail immobilier sur le terrain, partie non-amortissable de l'investissement objet du contrat.

Le crédit-bailleur pourra justifier rapidement du montant provisionné à la clôture d'un exercice en conservant durant toute la période de location un tableau tenu selon le modèle figurant BOI-BIC-BASE-60-40 et faisant apparaître, pour chaque échéance, le montant de la provision déductible.

La possibilité de constituer une provision spéciale en matière de crédit-bail mobilier dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 39 quinquiés I du CGI est ouverte quelle que soit la date à laquelle a été conclu le contrat de crédit-bail (BOI-BIC-AMT-20-40-10-20).

## b° Modalités de calcul et de reprise de la provision spéciale

### 120

La provision spéciale, déterminée au titre de chaque bien faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail mobilier, est calculée à la clôture de chaque exercice. Elle est égale à l'excédent :

- du montant cumulé de la quote-part des loyers déjà acquis prise en compte pour la fixation du prix de vente convenu pour la cession éventuelle du bien à l'issue du contrat ;
- sur le total des amortissements pratiqués.

La provision est rapportée en totalité au résultat imposable de l'exercice au cours duquel le crédit-preneur lève l'option d'achat du bien. En effet, lorsque la perte qui résulte d'un prix de levée d'option d'achat inférieur à la valeur nette comptable du bien donné en crédit-bail se réalise, la provision utilisée conformément à son objet doit être reprise.

Lorsque l'option d'achat n'est pas levée, la provision est rapportée sur la durée résiduelle d'amortissement, au rythme de cet amortissement, et, au plus tard, au résultat imposable de l'exercice au cours duquel le bien est cédé.

### 130

**Exemple** : Le premier jour de l'exercice N, une entreprise A acquiert un avion d'occasion (mis en service un mois plus tôt) pour le redonner immédiatement en crédit-bail sur 11 ans à une entreprise B. La valeur d'inscription de l'avion à l'actif du bilan de l'entreprise A est de 10 000 000 €. A l'expiration du contrat, une option d'achat est prévue pour un montant de 1 000 000 €.

L'entreprise A répercute au preneur l'investissement de 10 000 000 € sur 11 ans au taux de 7 % l'an. Le contrat prévoit la facturation d'annuités constantes égales à 1 270 212 €.

Annuité constante =  $((9\,000\,000 \times 7\% \times (1 + 7\%)^{11}) / ((1 + 7\%)^{11} - 1)) + (1\,000\,000 \times 7\%) = 1\,270\,212 \text{ €}$

Le tableau d'amortissement de l'emprunt est le suivant :

Tableau d'amortissement de l'emprunt

Exercice	Capital en vie au premier jour de l'exercice	Intérêts annuels à 7 %	Remboursement du capital	Annuités constantes
N	10 000 000	700 000	570 212	1 270 212
N+1	9 429 788	660 085	610 127	1 270 212
N+2	8 819 661	617 376	652 836	1 270 212
N+3	8 166 825	571 677	698 535	1 270 212
N+4	7 468 290	522 780	747 432	1 270 212
N+5	6 720 858	470 460	799 752	1 270 212
N+6	5 921 106	414 477	855 735	1 270 212
N+7	5 065 371	354 575	915 637	1 270 212
N+8	4 149 734	290 481	979 731	1 270 212

N+9	3 170 003	221 900	1 048 312	1 270 212
N+10	2 121 692	148 520	1 121 692	1 270 212
Totaux		4 972 332	9 000 000	13 972 332

L'avion est amorti linéairement sur une période de 13 années. Une provision spéciale peut-être constituée en franchise d'impôt dans les conditions suivantes :

#### Conditions de la provision spéciale

Exercice	Quote-part des loyers pris en compte pour la levée d'option	Cumul des quotes-parts de loyers pris en compte pour la levée de l'option	Amortissement linéaire de l'avion sur 13 ans	Cumul des amortissements pratiqués	Provision à la clôture de l'exercice
N	570 212	570 212	769 231	769 231	
N+1	610 127	1 180 339	769 231	1 538 462	
N+2	652 836	1 833 175	769 231	2 307 693	
N+3	698 535	2 531 710	769 231	3 076 924	
N+4	747 432	3 279 142	769 231	3 846 155	
N+5	799 752	4 078 894	769 231	4 615 386	
N+6	855 735	4 934 629	769 231	5 384 617	
N+7	915 637	5 850 266	769 231	6 153 848	
N+8	979 731	6 829 997	769 231	6 923 079	
N+9	1 048 312	7 878 309	769 231	7 692 310	185 999
N+10	1 121 691	9 000 000	769 231	8 461 541	538 459
Totaux		9 000 000	8 461 541		

#### 2° Provision spéciale afférente aux opérations de titrisation

##### a° Régime fiscal des cessions de créances de crédit-bail à des fonds communs de créances

#### 140

Les fonds communs de créances sont des copropriétés dépourvues de personnalité morale dont l'objet exclusif est d'acquies des créances et d'émettre des parts représentatives de ces créances. L'opération de cession de créances à un fonds commun de créances est dite opération de titrisation.

L'article 34 de la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier a autorisé la titrisation des créances commerciales afin d'offrir le bénéfice de cet instrument à l'ensemble des entreprises.

La cession des créances de crédit-bail induit, chez le crédit-bailleur cédant, la constatation d'une variation positive d'actif net égale au prix de cession puisque, s'agissant de loyers futurs, il n'y a pas de sortie d'actif corrélative.

Cette variation d'actif net doit être imposée au titre de l'exercice de cession, en application du [2 de l'article 38 du CGI](#).

#### **b° Constitution de la provision spéciale**

---

##### **150**

L'imposition immédiate du produit résultant de la cession des créances de crédit-bail était de nature à compromettre l'équilibre financier des opérations de titrisation, dès lors que la constatation des charges afférentes au bien loué, notamment des amortissements, ne pouvait intervenir qu'au cours des exercices ultérieurs.

La cession d'une créance de crédit-bail entraîne en effet une imposition sur l'intégralité du produit de la cession et non pas sur la seule marge entre le prix de cession et la valeur de la créance.

Afin de rétablir une imposition sur le profit économique réel de ces opérations, les dispositions de l'[article 39 quinquies I du CGI](#) permettent, dans tous les cas, au crédit-bailleur procédant à une opération de cession des créances de crédit-bail à un fonds commun de créances de constituer une provision spéciale, fiscalement déductible.

#### **c° Champ d'application de la provision spéciale**

---

##### **160**

Les dispositions de l'[article 39 quinquies I du CGI](#) permettent aux entreprises, crédit-bailleurs mobiliers, de constituer une provision spéciale à l'occasion d'une opération de titrisation, y compris lorsque l'entreprise a opté pour l'amortissement financier.

#### **d° Modalités de calcul et de reprise de la provision spéciale en cas de titrisation**

---

##### **170**

En cas de titrisation, le montant de la provision est déterminé en incluant le prix de cession des créances dans le montant cumulé de la quote-part des loyers déjà acquis prise en compte pour la fixation du prix de vente.

##### **180**

**Exemple** : Sur la base des hypothèses de l'exemple figurant au [BOI-BIC-BASE-60-30-10 II.B2.b.2° §280](#).

Une entreprise A donne un ensemble immobilier en crédit-bail sur 15 ans à une entreprise B, par contrat conclu le premier jour de l'exercice N.

L'immeuble a été acquis, le même jour, par l'entreprise A pour un montant de 1 400 000 € (dont 200 000 € correspondent au prix du terrain). A l'expiration du contrat, une option d'achat est prévue pour un montant de 300 000 €. La durée normale d'utilisation des constructions est de 20



ans.

L'entreprise A a opté pour l'amortissement linéaire des constructions sur 20 ans. Elle répercute au preneur l'investissement de 1 400 000 € sur 15 ans au taux de 7 % l'an. Les annuités sont constantes et égales à 141 774 €.

Le tableau d'amortissement de l'emprunt est le suivant :

**Tableau d'amortissement de l'emprunt**

Exercice	Capital en vie au premier jour de l'exercice	Intérêts annuels à 7 %	Remboursement du capital	Annuités constantes
N	1 400 000	98 000	43 774	141 774
N+1	1 356 226	94 935	46 839	141 774
N+2	1 309 387	91 657	50 117	141 774
N+3	1 259 270	88 149	53 625	141 774
N+4	1 205 645	84 395	57 379	141 774
N+5	1 148 266	80 378	61 396	141 774
N+6	1 086 870	76 081	65 693	141 774
N+7	1 021 177	71 482	70 292	141 774
N+8	950 885	66 562	75 212	141 774
N+9	875 673	61 297	80 477	141 774
N+10	795 196	55 664	86 110	141 774
N+11	709 086	49 636	92 138	141 774
N+12	616 948	43 186	98 588	141 774
N+13	518 360	36 285	105 489	141 774
N+14	412 871	28 903	112 871	141 774
Totaux		1 026 610	1 100 000	2 126 610

À la clôture de l'exercice N+4, l'entreprise A cède ses créances futures de loyers à un fonds commun de créances.

Le prix de la cession est égal à la valeur actualisée à cette date, au taux de 6 % l'an, des créances futures de loyers et du montant de l'option d'achat, soit 1 210 988 €.

Pour le calcul de la provision déductible à la clôture de l'exercice N+4, la fraction du prix de la titrisation représentative de la quote-part de loyers déjà acquis s'entend du montant cumulé des remboursements en capital à cette date ( 251 734 €) majoré de l'encours financier restant à rembourser (1 148 266 €), soit 1 400 000 €.

Les modalités de calcul et de reprise de la provision spéciale sont les suivantes :

#### **Modalités de calcul et de reprise de la provision spéciale**

Exercice	Quote-part des loyers pris en compte pour la vente	Cumul des quotes-parts de loyers pris en compte	Amortissement linéaire des constructions sur 20 ans	Cumul des amortissements pratiqués	Montant de la provision déductible à la clôture de l'exercice
N	43 744	43 774	60 000	60 000	0
N+1	46 839	90 613	60 000	120 000	0
N+2	50 117	140 730	60 000	180 000	0
N+3	53 625	194 355	60 000	240 000	0
N+4	1 205 645	1 400 000	60 000	300 000	1 100 000
N+5			60 000	360 000	1 040 000
N+6			60 000	420 000	980 000
N+7			60 000	480 000	920 000
N+8			60 000	540 000	860 000
N+9			60 000	600 000	800 000
N+10			60 000	660 000	740 000
N+11			60 000	720 000	680 000
N+12			60 000	780 000	620 000
N+13			60 000	840 000	560 000
N+14			60 000	900 000	500 000
Totaux	1 400 000	1 400 000	900 000		

Le résultat de l'exercice de titrisation est le suivant :

Loyer annuel : 141 774 €

Montant de la titrisation : + 1 210 988 €

Amortissement des constructions : - 60 000 €

Dotation à la provision spéciale : - 1 100 000 €

Résultat : 192 762 €

Les années suivantes, la dotation à l'amortissement est compensée par une reprise d'égal montant de la provision spéciale.

Lors de la levée de l'option :

Reprise de la provision spéciale : 500 000 €

Valeur nette comptable de l'immeuble :- 500 000 €

Résultat : 0 €

## c. Situation particulière des biens d'équipement financés par une subvention publique octroyée par l'intermédiaire d'un organisme de crédit-bail

---

190

cf. [BOI-BIC-PDSTK-10-30-10-20](#).

## II. Conséquences de la levée d'option d'achat

### A. Situation du preneur

---

200

Le locataire qui accepte, à l'échéance d'un contrat de crédit-bail mobilier la promesse unilatérale de vente dont il est titulaire, devient propriétaire du bien objet du contrat. Ce bien est inscrit à son bilan parmi les éléments de l'actif immobilisé.

Le locataire acquéreur amortit le bien acquis dans les conditions définies au [BOI-BIC-AMT-20-40-20-II.A](#).

### B. Situation du bailleur - principes applicables

---

210

L'exercice de l'option d'achat ouverte au preneur en application d'un contrat de crédit-bail mobilier (ou immobilier) entraîne la sortie du bien qui fait l'objet du contrat de l'actif du bailleur.

Le résultat de la cession du bien est en principe soumis au régime fiscal des plus et moins-values, prévu aux [articles 39 duodécies et suivants du CGI](#). Lorsque la cession est réalisée par une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés, la plus-value réalisée est prise en compte dans le résultat imposable dans les conditions et au taux de droit commun, conformément aux dispositions du [a quater du I de l'article 219 du CGI](#).

De plus, les dispositions de l'[article 39 duodécies-7 du CGI](#) prévoient, pour les contrats conclus jusqu'au 31 décembre 1995, que le régime fiscal des plus-values n'est pas applicable aux résultats réalisés par les sociétés de crédit-bail ou plus généralement les sociétés qui ont pour objet la location d'équipement lors de la vente des éléments de l'actif immobilisé faisant l'objet d'une location dans le cadre de leur activité.

Pour les contrats conclus à compter du 1er janvier 1996, le régime fiscal des plus et moins-values professionnelles n'est pas applicable aux plus-values réalisées :

- par les entreprises effectuant des opérations de crédit-bail mentionnées aux [1° et 2° de l'article L 313-7 du code monétaire et financier](#) lors de la cession des éléments de leur actif immobilisé faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail ;
- par les sociétés qui ont pour objet social la location d'équipements lors de la cession des éléments de l'actif immobilisé faisant l'objet d'une location dans le cadre de leur activité.

Ces dispositions ne s'appliquent que lorsque l'élément cédé a été préalablement loué avant d'être vendu et que l'acheteur est le locataire lui-même.

Dans ce cas, la plus-value est traitée comme un élément du résultat d'exploitation soumis à l'impôt dans les conditions et au taux de droit commun (en ce qui concerne ce régime, cf. [BOI-BIC-PVMV](#)).

### III. Cession d'un bien acquis en exécution d'un contrat de crédit-bail

#### 220

Les plus-values réalisées par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés lors de la cession de biens acquis à l'échéance de contrats de crédit-bail sont prises en compte dans le résultat imposable dans les conditions et au taux de droit commun. En effet, l'[article 219-I-a quater du CGI](#) exclut du régime des plus-values à long terme les plus et moins-values réalisées par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés provenant de la cession de l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé à l'exception des parts ou actions visées aux premier et troisième alinéas du a ter de ce même article.

En application de l'[article 39 duodécies A-4 du CGI](#), pour les contrats conclus jusqu'au 31 décembre 1995, la plus-value réalisée lors de la cession d'un bien acquis à l'échéance d'un contrat de crédit-bail est considérée comme une plus-value à court terme à hauteur des amortissements pratiqués sur le prix de revient du bien augmentés des amortissements que l'entreprise aurait pu pratiquer selon le mode linéaire si elle avait été propriétaire du bien pendant la période au cours de laquelle elle a été titulaire du contrat (« amortissement théorique »).

Ces amortissements sont calculés sur le prix d'acquisition du bien par le bailleur diminué du prix prévu au contrat pour l'acceptation de la promesse unilatérale de vente.

Pour l'application de ces dispositions, « l'amortissement théorique » est diminué du montant des sommes réintégréées en application des [articles 239 sexies du CGI](#) et [239 sexies B du CGI](#) (CGI., art. [39 duodécies A- 4, 2° alinéa](#)).

Pour les contrats conclus à compter du 1er janvier 1996, en cas de cession ultérieure d'un bien acquis à l'échéance d'un contrat de crédit-bail, la plus-value réalisée est considérée comme une plus-value à court terme à hauteur des amortissements pratiqués sur le prix de revient augmentés, selon le cas, des amortissements que l'entreprise aurait pu pratiquer comme il est indiqué au [1 de l'article 39 duodécies du CGI](#) pendant la période au cours de laquelle elle a été titulaire du contrat, soit de la fraction déduite pendant la même période de la quote-part de loyers prise en compte pour la fixation du prix de vente convenu pour la cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat .

Pour l'application de ces dispositions, la fraction déduite de la quote-part de loyers prise en compte pour la fixation du prix de vente convenu pour la cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat est diminuée du montant des sommes réintégréées en application des [articles 239 sexies](#) et [239 sexies B du CGI](#) et du montant des frais d'acquisition compris dans ces loyers.

Les modalités de détermination de la plus-value ainsi que le régime fiscal applicable sont étudiés au [BOI-BIC-PVMV-40-50-30](#)