

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-PVMV-40-50-40-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 06/01/2021

BIC - Plus values et moins values - Régimes particuliers-Régime applicable aux opérations de crédit bail - Obligations déclaratives

Positionnement du document dans le plan :

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux

Plus-values et moins-values

Titre 4 : Régimes particuliers

Chapitre 5 : Régime applicable aux opérations de crédit-bail

Section 4 : Obligations déclaratives

Sommaire :

I. Cession d'un contrat de crédit-bail mobilier ou immobilier, ou cession d'un bien acquis en application d'un tel contrat

A. Obligations du cédant

B. Obligations du cessionnaire

C. Opérations réalisés avec les SICOMI

D. Opérations réalisées avec d'autres organismes

II. Obligations déclaratives des entreprises réalisant des opérations de crédit-bail immobilier

A. Obligations du crédit-bailleur

B. Obligations du crédit-preneur

1. Période de location

2. Cession du contrat ou acquisition du bien.

3. Obligations des anciennes SICOMI existant au 31 décembre 1995

I. Cession d'un contrat de crédit-bail mobilier ou immobilier, ou cession d'un bien acquis en application d'un tel contrat

A. Obligations du cédant

1

Pour l'application de l'article 39 duodecies A du code général des impôts, le locataire d'un bien loué dans les conditions prévues aux 1° et 2° de à l'article L313-7 du code monétaire et financier , qui cède le contrat de crédit-bail ou le bien acquis à l'échéance d'un tel contrat, joint à la déclaration de

résultats de l'exercice en cours lors de la cession, un état établi sur un document conforme au modèle fixe par l'administration ([article 38 quindecies F de l'annexe III au CGI](#)).

10

Cet état est établi sur papier libre, conformément au modèle ci-dessous , il comporte les renseignements suivants :

- l'identité de l'entreprise et la désignation du bien qui fait l'objet du contrat ;
- la date (de souscription ou d'acquisition) et la durée du contrat ;
- le prix de revient du bien en cause pour le bailleur ;
- le prix convenu au contrat pour l'acceptation de la promesse unilatérale de vente à l'échéance du contrat ;

En cas de cession d'un contrat de crédit-bail :

- le prix d'acquisition du contrat, si celui-ci a été acquis, et le montant des amortissements éventuellement pratiqués sur les droits afférents au contrat ;
- la date et le prix de cession du contrat ;
- le prix d'acquisition et le prix de cession du contrat sont ventilés, le cas échéant, entre la fraction représentative des constructions et celle représentative du terrain ;

En cas de cession d'un bien acquis en crédit-bail :

- le prix d'acquisition du contrat ventilé, le cas échéant, entre la fraction représentative des constructions et celle représentative du terrain ;
- le prix de revient du bien cédé qui comprend le prix de levée d'option et, le cas échéant, la réintégration prévue à l'[article 239 sexies](#) et [239 sexies B](#) et le prix d'acquisition du contrat, en distinguant les éléments amortissables des éléments non amortissables ;
- le montant des amortissements pratiqués sur le bien objet du contrat (qui comprend les amortissements pratiqués sur le contrat si celui-ci a été acquis et ceux pratiqués à compter de la levée d'option d'achat) ;
- la date et le prix de cession du bien objet du contrat en distinguant les éléments amortissables des éléments non amortissables.

20

- État souscrit par l'entreprise locataire d'un bien dans les conditions prévues aux [1° et 2° de l'article L313-7 du Code Monétaire et Financier](#)

Identification de l'entreprise

- Désignation du bien objet du contrat
- Date (de souscription ou d'acquisition) et durée du contrat
- Prix de revient du bien chez le bailleur

- Prix convenu au contrat pour l'acceptation de la promesse unilatérale de vente à l'échéance du contrat
- En cas de cession d'un contrat de crédit-bail :
- Prix d'acquisition, le cas échéant, du contrat (1)(2)
- Montant des amortissements pratiqués sur les droits afférents au contrat, si celui-ci a été acquis (2)
- Date et prix de cession du contrat (1)
- En cas de cession du bien acquis en crédit-bail :
- État souscrit par l'entreprise locataire d'un bien dans les conditions prévues aux 1° et 2° de l'article [L313-7 du Code Monétaire et Financier](#)
- Prix d'acquisition, le cas échéant, du contrat (1)(2)
- Prix de revient du bien cédé, comprenant le prix de levée de l'option et le cas échéant le prix d'acquisition du contrat et la réintégration prévue à l'article [239 sexies C du C.G.I.](#) en distinguant les éléments amortissables des éléments non amortissables (2)
- Montant des amortissements pratiqués sur le bien objet du contrat, comprenant les amortissements pratiqués sur le contrat si celui-ci a été acquis et ceux pratiqués à compter de la levée d'option d'achat.

(1) en distinguant, s'agissant d'un contrat de crédit-bail immobilier, la part représentative respectivement des constructions et du terrain.

(2) renseignements à fournir selon les caractéristiques de la cession concernée.

B. Obligations du cessionnaire

30

Pour l'application de l'article [39 duodecimes A du code général des impôts](#), l'article [38 quindecimes G de l'annexe III au CGI](#) prévoit des obligations déclaratives particulières en ce qui concerne les entreprises titulaires de contrats de crédit-bail immobilier acquis auprès de précédents locataires.

Cet état comporte pour le ou les contrats concernés les renseignements nécessaires à la ventilation du prix d'acquisition des droits y afférents entre sa fraction représentative des constructions et celle représentative du terrain (voir modèle ici-dessous) 1.

1 L'entreprise doit fournir un état par contrat.

40

Ces renseignements sont les suivants :

- identité de l'entreprise et désignation de l'immeuble qui fait l'objet du contrat ;
- date d'acquisition des droits et durée du contrat ;
- valeur réelle du terrain et de l'ensemble immobilier à la date d'acquisition des droits.

50

État souscrit par l'entreprise cessionnaire des droits attachés à un contrat de crédit-bail immobilier

- Identification de l'entreprise
- Désignation de l'immeuble objet du contrat
- Date d'acquisition et durée du contrat
- Valeur réelle du terrain à la date d'acquisition du contrat
- Valeur réelle de l'ensemble immobilier à la date d'acquisition du contrat

C. Opérations réalisés avec les SICOMI

60

Conformément au [II de l'article 239 sexies du code général des impôts](#), les SICOMI sont tenues de fournir, en fin de bail, au locataire acquéreur ainsi qu'à l'administration, les renseignements nécessaires à la détermination du montant de la somme à réintégrer dans les résultats imposables de celui-ci. À cet égard, il y a lieu de se reporter aux précisions figurant dans la **DB 4 H 1321, n°s 72 et 131**.

Les renseignements ainsi communiqués par le bailleur contiennent les éléments qui permettent la détermination du prix de revient amortissable de l'immeuble ([CGI, art. 239 sexies C](#)). Dès lors, le locataire acquéreur n'est soumis, dans une telle situation, à aucune obligation déclarative particulière.

D. Opérations réalisées avec d'autres organismes

70

En application de l'article [49 octies E de l'annexe III au CGI](#), le locataire acquéreur joint à la déclaration de résultats de l'exercice en cours lors de l'acquisition de l'immeuble une attestation délivrée par l'organisme bailleur.

Cette attestation établie sur un document conforme au modèle ci-dessous comporte les renseignements nécessaires au calcul des sommes à réintégrer dans les résultats imposables de l'entreprise ([CGI, art. 239 sexies B](#)) ainsi qu'à la détermination du prix de revient de l'immeuble ouvrant droit à l'amortissement à savoir :

- l'identité et l'adresse du locataire ;
- la date et la durée du contrat ;
- le prix de revient de l'immeuble en distinguant les éléments amortissables des éléments non amortissables ;
- la date d'acquisition de l'immeuble par le locataire ;
- le tableau d'amortissement de l'immeuble ou, le cas échéant, le montant des amortissements qui auraient été normalement admis en déduction pour la détermination du résultat fiscal du bailleur si celui-ci n'est pas soumis à l'impôt sur les bénéfices.

80

Attestation délivrée par l'entreprise de crédit-bail

Attestation délivrée par l'entreprise de crédit-bail
- Identification de l'entreprise de crédit-bail
- Identité et adresse du locataire
- Date et durée du contrat
- Prix de revient de l'immeuble en distinguant les éléments amortissables des éléments non amortissables
- Date d'acquisition de l'immeuble par le locataire
- Tableau d'amortissement de l'immeuble (1)

(1) ou, le cas échéant, le montant des amortissements qui auraient été normalement admis en déduction pour la détermination du résultat fiscal du bailleur si celui-ci n'est pas soumis à l'impôt sur les bénéfices.

II. Obligations déclaratives des entreprises réalisant des opérations de crédit-bail immobilier

A. Obligations du crédit-bailleur

90

Les entreprises qui donnent en location des biens immobiliers dans les conditions prévues à l' [article L313-7 du Code Monétaire et Financier](#) relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail doivent, pour chaque opération réalisée, conserver à l'appui de leur comptabilité pendant toute la durée du contrat un état récapitulatif des conditions générales et un tableau faisant apparaître, pour chaque loyer, la quote-part de ce dernier prise en compte pour la fixation du prix de cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat ([CGI, ann. III, art. 38 quindecies H](#)).

100

L'état récapitulatif est établi sur papier libre, conformément au modèle ci-dessous ; il comporte les renseignements suivants :

- l'identité et l'adresse du locataire ;
- la date de conclusion et la durée du contrat ;
- le prix convenu pour l'acquisition de l'immeuble à l'issue du contrat ou les informations permettant de déterminer celui-ci ;
- le prix de revient des éléments non amortissables et des éléments amortissables figurant à l'actif du bilan de l'entreprise bailleuse ainsi que les frais d'acquisition de l'immeuble ;
- le lieu de situation.

Lorsque l'économie du contrat est modifiée en raison de changements dans la situation du preneur ou des biens pris en crédit-bail, un état récapitulatif modifié devra être établi par le bailleur.

110

État récapitulatif d'une opération de crédit-bail immobilier

Le locataire :

- raison sociale :

- adresse :

Le contrat :

- durée :

- date d'effet :

- prix convenu pour l'acquisition de l'immeuble à l'issue du contrat :

- éléments permettant de déterminer le prix convenu pour l'acquisition de l'immeuble à l'issue du contrat :

Le bien :

- lieu de situation :

- frais d'acquisition :

- prix de revient des éléments amortissables :

- prix de revient des éléments non amortissables

120

Le crédit-bailleur doit également tenir sur papier libre, conformément au modèle ci-dessous, un tableau faisant apparaître, pour chaque échéance, la quote-part du loyer prise en compte pour la fixation du prix de cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat ou les informations permettant de déterminer celle-ci, ainsi que son affectation au financement respectif des frais d'acquisition, des éléments amortissables et des éléments non amortissables.

Un exemplaire de l'état récapitulatif et du tableau mentionnés aux paragraphes précédents devra être délivré au locataire à la prise d'effet du contrat et des avenants éventuels.

130

Tableau des loyers :

Tableau des loyers

Année	Quote-part du loyer prise en compte pour la fixation du prix de vente	Quote-part réputée affectée au financement des frais d'acquisition	Quote-part réputée affectée au financement des éléments amortissables	Quote-part réputée affectée au financement des éléments non amortissables

B. Obligations du crédit-preneur

1. Période de location

140

Le locataire d'un immeuble loué dans les conditions prévues [au 2° de l'article L313-7 du Code Monétaire et Financier](#) relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail doit conserver à l'appui de sa comptabilité pendant toute la durée de la location les documents mentionnés ci-dessus aux [n°s 90 à](#)

130 délivrés par l'entreprise bailleuse.

Le crédit-preneur doit par ailleurs tenir sur papier libre, conformément au modèle ci-dessous un tableau récapitulatif faisant apparaître pour chaque échéance la quote-part non déductible pour la détermination de son bénéfice imposable (CGI, ann III, art. 38 quindecies I).

150

Tableau des loyers non déductibles

Tableau des loyers non déductibles

Année	Quote-part du loyer prise en compte pour la fixation du prix de vente	Quote-part réputée affectée au financement des frais d'acquisition	Quote-part réputée affectée au financement des éléments amortissables	Quote-part réputée affectée au financement des éléments non amortissables	Quote-part du loyer non déductible

2. Cession du contrat ou acquisition du bien.

160

Le locataire d'un bien loué dans les conditions prévues à l'article L313-7 du Code Monétaire et Financier relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, qui cède le contrat de crédit-bail ou acquiert le bien pris en location, joint à la déclaration de résultats de l'exercice en cours lors de la cession ou de l'acquisition un état sur papier libre, conformément au modèle ci-dessous, comportant le montant de la quote-part des loyers non déduite pour la détermination du résultat imposable au titre de chaque échéance de la période de location, en distinguant, le cas échéant, la quote-part afférente à des éléments non amortissables de celle relative aux éléments amortissables (CGI, ann. III, art. 38 quindecies J).

En cas de cession du contrat, une copie des documents délivrés par le crédit-bailleur ou un précédent souscripteur est remise au cessionnaire (CGI, ann. III, art. 38 quindecies I).

Par ailleurs, les obligations déclaratives prévues par l'article 38 quindecies G de l'annexe III au code général des impôts (commentées ci-dessus et dans la **DB 4 A 2163**) demeurent tant pour le cédant que pour le cessionnaire.

3. Obligations des anciennes SICOMI existant au 31 décembre 1995

170

Dès lors que les SICOMI conservent un secteur exonéré d'impôt sur les sociétés et une obligation de distribution au titre des contrats conclus avant le 1er janvier 1996, ces sociétés demeurent soumises aux obligations déclaratives mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du n° **45 de la DB 4 H 1321**.

Ainsi, au cours de leur vie sociale, ces anciennes SICOMI sont tenues d'adresser à la Direction de la législation fiscale, dans les six mois qui suivent la clôture de chaque exercice, un dossier comportant :

- une copie du bilan de l'exercice et du compte de résultat de l'exercice ;
- une copie du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle des actionnaires et des rapports du conseil d'administration ou du directoire et des commissaires aux comptes.

Par ailleurs, toute modification des statuts qui affecterait une clause essentielle au regard du régime fiscal applicable à ces sociétés reste obligatoirement soumise à l'accord préalable de la Direction de

Identifiant juridique : BOI-BIC-PVMV-40-50-40-20120912

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 06/01/2021

la législation fiscale et de la direction générale des finances publiques.