RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-PVMV-40-50-40-20210106
Date 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
II. Acquisition d'un immeuble résultant de la levée d'une option d'achat
A. Opérations réalisées avec les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie (SICOMI)
B. Opérations réalisées avec d'autres organismes
III. 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

Actualité liée : 30/12/2020 : BIC - Simplification des obligations en matière d'acquisition d'un immeuble résultant de la levée d'une option d'achat (code général des impôts, annexe III, art. 49 octies E)

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 (CGI), le locataire d'un bien loué dans les conditions prévues aux 1° et 2° de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier (CoMoFi), 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 établi par l'administration (CGI, ann. III, art. 38 quindecies F).

10

Cet état est souscrit par l'entreprise locataire d'un bien dans les conditions prévues aux 1° et 2° de l'article L. 313-7 du CoMoFi. Il est réalisé sur papier libre et 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 doivent être mentionnés également :

- le prix d'acquisition du contrat en distinguant, s'agissant d'un contrat de crédit bail-immobilier, la part représentative respectivement du terrain et des constructions ;

- le montant des amortissements éventuellement pratiqués sur les droits afférents au contrat si celui-ci a été acquis ;

- la date et le prix de cession du contrat en distinguant, s'agissant d'un contrat de crédit bail-immobilier, la part représentative respectivement du terrain et des constructions.

En cas de cession d'un bien acquis en crédit-bail doivent être mentionnés également :

- le prix d'acquisition du contrat ventilé en distinguant, s'agissant d'un contrat de crédit bail-immobilier, la part représentative respectivement du terrain et des constructions ;

- 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 du CGI, à l'article 239 sexies B du CGI et à l'article 239 sexies C du CGI ainsi que 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)

B. Obligations du cessionnaire

30

Pour l'application de l'article 39 duodecies A du CGI, l'article 38 quindecies 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 contrat concerné (un état par contrat) 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.

40

Les renseignements à faire figurer sur cet état sont les suivants :

- l'identité de l'entreprise ;

- la désignation de l'immeuble qui fait l'objet du contrat ;

- la date d'acquisition des droits et durée du contrat ;

- la valeur réelle du terrain à la date d'acquisition des droits ;

- la valeur réelle de l'ensemble immobilier à la date d'acquisition des droits.

(50)

II. Acquisition d'un immeuble résultant de la levée d'une option d'achat

A. Opérations réalisées avec les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie (SICOMI)

60

Conformément au II de l'article 239 sexies du CGI, 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 du locataire acquéreur.

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 à aucune obligation déclarative particulière.

B. 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. Toutefois, par mesure de tempérament, il est admis que le locataire acquéreur conserve à la disposition de l'administration l'attestation délivrée par l'organisme bailleur.

Cette attestation 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'identification de l'entreprise de crédit-bail ;

- 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)

III. 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 L. 313-7 du CoMoFi 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 récapitulant les 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. Il comporte les renseignements suivants :

- l'identité ou raison sociale 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 lieu de situation de l'immeuble ;

- les frais d'acquisition du bien ;

- le prix de revient des éléments non amortissables et des éléments amortissables figurant à l'actif du bilan de l'entreprise bailleresse.

> **Remarque :** 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)

120

Le crédit-bailleur doit également tenir sur papier libre un tableau (**III-A § 130**) 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 cette quote-part, 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 mentionné au **III-A § 100** devra être délivré au locataire à la prise d'effet du contrat et des avenants éventuels.

130

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 L. 313-7 du CoMoFi relatives aux entreprises pratiquant le crédit-bail, doit conserver à l'appui de sa comptabilité pendant toute la durée de la location les documents mentionnés au **III-A § 90 à 130** délivrés par l'entreprise bailleresse.

Le crédit-preneur doit par ailleurs tenir sur papier libre un tableau récapitulatif (**III-B-1 § 150**) 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 :

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 L. 313-7 du CoMoFi 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 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 CGI (I-A § 1 à I-B § 40) 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.

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