

Les spécificités des opérations de *lease-back* immobilier

Les opérations de *lease-back* immobilier bénéficient d'un dispositif fiscal attractif, reconduit temporairement jusqu'au 31 décembre 2012, visant à permettre l'étalement de la plus-value de cession. Dans ce contexte, il est question ici d'aborder les spécificités comptables et fiscales de telles opérations lors de leur mise en place, en cours de contrat et lors de la levée d'option en fin de bail.



Par Eric TORT,
Docteur HDR en sciences de gestion,
Diplômé d'expertise comptable

Selon l'arrêté en date du 29 novembre 1973 (JO du 3 janvier 1974), la cession-bail (ou *lease-back*) est définie comme « une technique de crédit par laquelle l'emprunteur transfère au prêteur, dès le départ, la propriété d'un bien que l'emprunteur rachète progressivement suivant une formule de location assortie d'une promesse de vente »¹.

En matière immobilière, le *lease-back* consiste donc à céder à une société de crédit-bail l'immeuble concerné en contrepartie de l'engagement de la part du cédant de le louer pour une période déterminée ; cette location étant assortie d'une option d'achat en faveur du locataire en fin de contrat.

Une telle opération de *lease-back* présente des avantages économiques non négligeables dès lors qu'elle permet d'obtenir des ressources financières additionnelles en vue notamment de faire face à un fort développement (croissance interne, par exemple) ou à des tensions plus ou moins transitoires de trésorerie.

Dans cet article, nous nous intéressons aux spécificités fiscales et comptables de ces opérations pour l'entreprise utilisatrice (cédant-preneur) tant au niveau du traitement initial lors de la mise en place du contrat de *lease-back* qu'en

Tableau 1 : avantages et inconvénients du *lease-back* immobilier

Avantages	Inconvénients
Fiscalité globalement neutre (*) : étalement de la plus-value de cession avec en contrepartie la déductibilité des loyers (hors terrain), droits réduits...	Complexité de mise en œuvre : acte authentique, publicité foncière, expertise immobilière, autorisations, etc.
Ressources financières (trésorerie) : financement additionnel à long terme (amortissable).	Coût financier lié à la durée du contrat et à l'existence des droits & frais.
Qualité de la garantie pour les prêteurs avec possibilité de partage des risques et de co-financement.	Alourdissement du montant des engagements (PCG) ou de l'endettement financier brut dans les comptes consolidés établis en IFRS (ou selon la méthode préférentielle du CRC 99-02).

(*) Compte tenu du dispositif d'étalement de la plus-value de cession valable jusqu'au 31 décembre 2012.

matière de traitement ultérieur en cours et en fin de contrat lors de la levée d'option.

Dispositions fiscales

Les opérations de *lease-back* immobilier bénéficient d'une mesure de faveur temporaire en matière de taxation des plus-values (PV) (étalement) et d'un droit de vente à taux réduit. Le dispositif prévoit, en cours de contrat, une déductibilité des loyers sauf exceptions et en fin de contrat une éventuelle réintégration fiscale en cas de prix de levée de l'option inférieur à la valeur nette comptable (VNC) théorique de l'immeuble.

a/ Taxation des plus-values

La loi de finances pour 2011 a prorogé jusqu'au 31 décembre 2012 le dispositif fiscal d'étalement de la plus-value de cession d'une cession-bail, intro-

duit par la loi de finances rectificative pour 2009.

Dispositif fiscal d'étalement de la plus-value de cession-bail (CGI. art. 39 novodécies)

Lorsqu'une entreprise cède un immeuble à une société de crédit-bail dont elle retrouve immédiatement la jouissance en vertu d'un contrat de crédit-bail, le montant de la plus-value de cession de cet immeuble peut être réparti par parts égales sur les exercices clos pendant la durée du contrat de crédit-bail sans excéder quinze ans. Toutefois, lorsque l'immeuble est acquis par l'entreprise ou que le contrat de crédit-bail est résilié, le solde est imposé immédiatement (art. 39 novodécies - CGI).

Cette mesure de faveur est valable pour tous les immeubles y compris les immeubles de placement et pour les sociétés soumises à l'IS comme celles relevant de l'IR avec pour ces dernières : option pour l'étalement de la totalité de la PV (court et long terme) et possibilité de bénéficier de l'abattement de 10 % ►

Résumé de l'article

Bénéficiant d'une mesure fiscale de faveur à caractère temporaire, les opérations de cession bail immobilier (*lease-back*) peuvent présenter un intérêt financier non négligeable pour les entreprises ayant des besoins substantiels de financement de leurs activités. Dans ce contexte, cet article traite des spécificités fiscales et comptables de ce type d'opérations.

1. Pour aller plus loin, cf. J.M. Moulin, Droit de l'ingénierie financière, Gualino, 2009, pp. 515-519.

COMPTABILITÉ

pour durée de détention au-delà de la 5^e année.

b/ Droits d'enregistrement²

Le *lease-back* immobilier est soumis à un droit de vente à **taux réduit fixé au taux global de 0,715 %³**. De surcroît, en cas de durée du bail supérieure à 12 ans, celui-ci doit être soumis à la **taxe de publicité foncière de 0,70 %** sur le prix augmenté des charges mais diminué, en l'espèce, de la quote-part des loyers correspondant aux frais financiers (CGI art. 743 bis).

A ces droits et taxes, s'ajoutent les frais liés à la conservation des hypothèques et les émoluments du notaire au titre de la vente du bien et de la mise en place du crédit-bail.

*NB : la levée d'option en fin de contrat relève du régime de droit commun des ventes d'immeubles avec un **taux global actuellement applicable de 5,09 %** assis uniquement sur le prix de la levée d'option.*

c/ Déductibilité des loyers

Pendant la durée du contrat, la totalité des loyers est normalement déductible fiscalement sauf dans le cas d'un prix de levée d'option inférieur au coût d'acquisition du terrain. Par application de l'art. 39,10 du CGI, la quote-part de loyer correspondant à cette différence n'est alors pas déductible. Autrement dit, les quotes-parts d'amortissement se rapportant aux éléments non amortissables (terrain) ne sont pas déductibles.

d/ Réintégration fiscale en fin de contrat⁴

En régime de droit commun, il y a lieu de procéder à la réintégration fiscale en fin

de contrat résultant du sur-amortissement éventuellement pratiqué (amortissement financier) sur l'immeuble par rapport à son amortissement technique.

En effet, cette réintégration s'applique dès lors que le prix de levée de l'option est inférieur à la VNC théorique de l'immeuble calculée comme si le preneur avait été propriétaire dès l'origine du contrat en appliquant, le cas échéant, l'approche par composants. La réintégration à opérer correspond à la différence entre la VNC théorique et le prix de cession (levée d'option) déduction faite des loyers non déduits en cours de contrat par application de l'art. 39,10 du CGI précité.

Réglementations comptables applicables en règles françaises et internationales

Selon le référentiel utilisé, une opération de *lease-back* suit des traitements comptables différenciés avec néanmoins une distinction similaire selon la nature du bail, à savoir entre contrat de location-financement et contrat de location simple en fonction du transfert ou non au preneur de la majorité des risques et avantages liés à l'actif.

En cas de location simple, l'immeuble n'est en principe pas inscrit à l'actif du locataire et le résultat de cession est enregistré dans le résultat de l'exercice de cession-bail sauf exceptions. En cas de location-financement, le résultat de cession est normalement étalé sur la durée du contrat tandis que l'inscription de l'immeuble à l'actif du preneur est obligatoire en IFRS (version actuelle d'IAS 17), encouragée (méthode préférentielle) dans

les comptes consolidés établis selon le règlement CRC 99-02 et interdite dans les comptes individuels selon les dispositions du PCG et du Code de commerce.

Règles comptables françaises

a/ Comptes individuels

En l'absence de précision du PCG sur ce point précis, il convient de se référer à l'avis n° 29 de l'OEC relatif à la comptabilisation des contrats de location. Après un exposé des conditions

2. Pour plus de détails, cf. Mémento fiscal 2011, éd. F. Lefebvre, § 66345.

3. Selon l'art. 1594 F quinquies du CGI, cela concerne plus précisément les acquisitions, par une société de crédit-bail, d'immeubles dont elle concède immédiatement la jouissance au vendeur par un contrat de crédit-bail et à la condition que ce dernier fasse l'objet d'une publication si cette formalité est obligatoire (durée de bail supérieure à 12 ans).

4. Cf. exemple chiffré, in Navis fiscal, éd. F. Lefebvre, § 78710.

5. En cas de moins-value (MV) de cession, celle-ci est directement enregistrée en charge.

6. En cas de MV de cession, une provision pourra être constituée à hauteur de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable.

7. Étalement également applicable selon la norme IAS 17 en cas de perte de cession liée à un prix de vente inférieur à la JV de l'actif.

Tableau 2 : synthèse des traitements comptables et fiscaux d'une opération de *lease-back* immobilier

	Nature du contrat de location	Fiscalité (CGI)	Comptes individuels ou comptes consolidés en CRC 99-02	Comptes consolidés en CRC 99-02 (méthode préférentielle) ou en normes IFRS (*)
Traitement de la PV de cession	Contrat de location-financement	PV répartie à parts égales sur la durée du contrat dans la limite de 15 ans	Enregistrement de la PV en produits constatés d'avance et reprise en résultat au prorata des loyers⁵	Élimination du résultat de cession ⁶ et reconstitution de l'actif pour sa valeur brute diminuée des amortissements pratiqués à la date de cession → constatation à hauteur du produit de cession d'une dette amortissable sur la durée du contrat au rythme de la part en capital payée au niveau des redevances futures, d'où un amortissement de la PV de cession sur la durée du contrat
	Contrat de location simple		PV de cession enregistrée en résultat sauf si le prix de vente est supérieur à la juste valeur de l'actif → étalement de l'excédent sur la durée des contrats en atténuation des loyers (CRC 99-02) ou sur sa durée d'utilité (IAS 17) ⁷	
Sort de l'actif immobilier	Contrat de location-financement	N/A	Maintien à l'actif du bailleur	Inscription à l'actif (preneur)
	Contrat de location simple			Maintien à l'actif du bailleur

(*) Selon la version actuellement en vigueur dans l'UE de la norme IAS 17 visant à procéder à une distinction entre contrat de location simple et de location-financement.

permettant de distinguer une location-financement d'une location simple (§ 2)⁸, le paragraphe § 8 traite spécifiquement de la cession suivie d'une reprise en location du bien cédé. En cas de location-financement (§ 8.1), la PV de cession doit être enregistrée au passif en vue de sa reprise en résultat au prorata des loyers. En cas de location simple (§ 8.2), il y a lieu de constater en résultat la PV de cession sauf si le prix de vente excède la juste valeur (étalement de l'excédent sur la durée du contrat en atténuation des loyers).

Par ailleurs, selon l'avis n° 29 de l'Ordre des experts-comptables (§ 3), les loyers dus à raison des contrats de location, qu'il s'agisse de contrats de location simple ou de contrats de location-financement, constituent des charges d'exploitation pour le preneur. Conformément au PCG (chapitre IV), les factures de redevances ou de loyers concernant l'utilisation de biens en crédit-bail sont enregistrées au compte 612 "Redevances de crédit-bail". En outre, le PCG (art. 531 2/9) prévoit la mention en annexe des engagements de crédit-bail (valeur des biens, montant annuel et cumulé des redevances avec échéancier des redevances restant à payer).

Dans le cas particulier des échéances de loyer inégales dans le temps, l'avis n° 29 prescrit en substance la "linéarisation" sur la durée totale du contrat au rythme des avantages économiques annuels obtenus. Préconisant antérieurement une comptabilisation conformément au contrat, la CNCC vient de reconnaître ce mode de répartition en fonction de l'utilisation réelle du bien tout en saisissant l'Autorité des normes comptables sur ce point⁹.

A la levée de l'option, conformément au PCG (art. 331-7), le titulaire d'un contrat de crédit-bail inscrit l'immobilisation à l'actif de son bilan pour un montant établi conformément aux règles applicables en matière de détermination de la valeur d'entrée, à savoir son prix d'acquisition majoré des éventuels frais d'acquisition (art. 321-10). Sauf cas de prix de cession à 1 €, la ventilation entre la part terrain et la part construction est nécessaire pour amortir cette dernière selon sa durée d'utilité avec application, le cas échéant, de l'approche par composants (cf. Mémento comptable. § 1543-2).

En contrepartie de la réintégration fiscale précitée (cf. page précédente d.), un amortissement dérogatoire complémentaire sera susceptible d'être doté, en fonction de la durée d'utilisation, correspondant à la différence entre la base amortissable de la construction et son prix de revient fiscal (VNC théorique).

b/ Comptes consolidés

S'agissant des opérations de cession-bail, le règlement CRC 99-02 (§ 300) reprend les principales dispositions visées par l'avis n° 29 précité et notamment son paragraphe § 8.

Dans l'hypothèse d'une location simple (transfert des risques et avantages au bailleur), le gain de cession est enregistré en résultat sauf si le prix de vente est supérieur à la valeur de marché du bien ; l'excédent par rapport au prix de vente fait l'objet d'un étalement sur la durée du contrat en atténuation du loyer.

Dans l'hypothèse d'une location-financement (conservation par le cédant des risques et des avantages résultant du bien loué), il convient ici de distinguer les groupes qui appliquent ou pas la méthode préférentielle du règlement CRC 99-02 (§ 300)¹⁰.

■ **Méthode préférentielle** : en présence d'un bail sous forme de location-financement, la cession est réputée ne pas avoir eu lieu et les retraitements suivants s'imposent :

- Elimination du résultat de la cession chez le cédant-preneur ;
- Reconstitution à l'actif de la valeur brute et les amortissements cumulés du bien cédé à la date de cession ;
- Continuation d'amortissement du bien cédé à des conditions identiques, sur la base de sa durée d'utilisation ou de celle du contrat si celle-ci est plus courte ;
- Constatation au passif d'une dette à hauteur du prix de cession encaissé ;
- Enregistrement ultérieur des flux relatifs à la dette (redevance éclatée entre amortissement de la dette et charge financière).

En cas de moins-value, l'immobilisation est maintenue à sa VNC d'origine et le cas échéant dépréciée si la perte correspond à une diminution de sa valeur recouvrable.

■ **Absence d'application de la méthode préférentielle** : en cas de location-financement, la PV de cession est enregistrée, comme dans les comptes individuels, au passif en vue de sa reprise dans les résultats ultérieurs au prorata des loyers.

Normes comptables internationales

a/ Norme IAS 17 actuellement applicable dans l'UE

S'agissant des opérations de cession-bail (*lease-back*), leur traitement comptable dépend selon IAS 17 (version actuelle)

du résultat de l'analyse en substance du contrat¹¹ (§ 58) qui pourra aboutir à une qualification :

- soit en contrat de location-financement, autrement dit en un prêt garanti avec maintien à l'actif du bien et amortissement de l'éventuelle PV sur la durée du contrat (§ 59-60) ;
- soit en contrat simple avec constatation immédiate du résultat de cession si la transaction a été réalisée à la juste valeur (§ 61). Si la transaction est faite à un prix inférieur à la juste valeur mais avec une compensation sur le niveau des loyers futurs, la perte de cession doit être étalée proportionnellement sur la durée du contrat. En cas de cession à un prix supérieur à la juste valeur, l'excédent est réparti sur la durée d'utilisation de l'actif (§ 52).

b/ Projet de nouvelle norme sur les contrats de location¹²

Un projet de norme publié en août 2010 prévoit de réformer la norme IAS 17 existante en faveur de l'inscription à l'actif de tous les contrats de location¹³ à l'exception de ceux représentant en substance des contrats d'achat de biens. Ces derniers concerneraient, par exemple, les locations transférant automatiquement la propriété juridique du bien en fin de contrat.

8. Il s'agit d'une des conditions suivantes, à savoir : transfert obligatoire ou sur option de la propriété au preneur en fin de contrat, durée du bail couvrant l'essentiel de la durée de vie du bien et proximité entre sa juste valeur et la valeur actualisée des loyers.

9. Cf. PWC, "Redevances de crédit-bail inégales dans le temps", Feuillet rapide comptable 5/11, mai 2011, p.2.

10. Selon la méthode préférentielle du règlement CRC 99-02 (§ 300), les contrats de location-financement doivent être comptabilisés au bilan du preneur sous forme d'une immobilisation corporelle et d'un emprunt correspondant et à son compte de résultat, sous forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière.

11. A cet égard, IAS 17 donne des exemples et des indicateurs de situation en faveur d'une classification en contrat de location-financement tels que le transfert automatique de la propriété du bien au preneur en fin de contrat ou encore l'existence d'une option d'achat à un prix suffisamment incitatif.

12. Pour plus de détails, cf. B. Lebrun, "Le projet IASB sur les contrats de location", Revue française de comptabilité, n° 437, novembre 2010, pp. 3-4.

13. La comptabilisation initiale consiste à constater à l'actif, le droit d'utilisation du bien y compris les coûts directs initiaux et au passif, la dette de loyers correspondant aux paiements futurs actualisés au taux d'endettement marginal.

COMPTABILITÉ

Autrement dit, l'analyse en substance du contrat de *lease-back* pourra conduire à encore¹⁴ :

- soit à la constatation immédiate d'un résultat de cession du fait du transfert au bailleur (cessionnaire) du contrôle de l'actif sous-jacent (et du transfert des risques et avantages) ;
- soit à son étalement sur la durée du contrat dans le cas inverse où le contrat est en substance considéré comme une location-financement et non comme une simple location opérationnelle.

Conclusion

En matière de *lease-back* immobilier, des retraitements s'imposent pour tenir compte des différences existant d'une part, entre fiscalité et comptabilité individuelle et d'autre part, entre comptes individuels et consolidés.

Au plan fiscal, deux corrections extracomptables principales sont susceptibles d'intervenir au niveau du tableau 2058-A relatif à la détermination du résultat fiscal. Il s'agit d'une part, de la non-déductibilité de la part en capital des loyers se rapportant au terrain et d'autre part, de la réintégration en fin

de bail du sur-amortissement pratiqué correspondant à la différence entre le prix de levée de l'option et la VNC théorique. A cet égard, un amortissement dérogatoire ultérieur pourra être doté en contrepartie dans les comptes individuels. S'agissant de la PV de cession, celle-ci doit être répartie sur la durée du contrat tant au plan fiscal (CGI art. 39 novodécies) que comptable. Sauf durée supérieure à 15 années, il ne devrait donc pas y avoir de corrections extracomptables y compris en cas de loyers inégaux dans le temps dès lors qu'il est admis comptablement de les linéariser¹⁵.

Dans le cas d'un *lease-back* aboutissant à une location-financement de l'immobilier, l'opération de cession est réputée nulle et non avenue dans les comptes consolidés établis en normes IFRS ou selon la méthode préférentielle du règlement CRC 99-02. En conséquence de quoi, il y a lieu d'annuler la sortie de l'actif en reconstituant la VNC de l'immeuble dans le bilan consolidé et de poursuivre son amortissement sur la durée d'utilisation (ou sur la durée du contrat si inférieure). Après avoir annulé, dans les comptes sociaux, l'inscription au passif du résultat de cession, le produit de cession (prix de vente) est reclassé dans un compte de dettes financières et sera amorti en fonction des redevances futures. En effet, celles-ci sont annulées en contrepartie de l'enregistrement d'une charge financière et de l'amortissement de la dette (part en capital) déterminés en fonction du taux d'intérêt effectif. ■

14. Cf. O. Sherer et L. Therache, "Projet contrats de location", Revue fiduciaire comptable, 11/2010, pp. 21.

15. Voir aussi la position du PWC in, *Memento comptable*, éd. F. Lefebvre, § 1530.

Bibliographie

Albouy (M.), "Le crédit-bail" in *Financement et coût du capital des entreprises*, Eyrolles finance, 1990, chapitre 6.

Durand (J.M.), "La cession bail : nouvel outil pour la croissance", *Echanges* n° 287, mai 2011, pp. 22-24.

Gervais (J.F.), *Les clés du leasing*, éditions d'Organisation, 2004, 181 p.

Moulin (J.M.), "La cession bail (crédit lease back)" in *Droit de l'ingénierie financière*, Gualino, 2009, pp. 515-519.

PWC, *Memento comptable*, éd. F. Lefebvre, § 1530 et 1543.

PWC, *Comptes consolidés, règles françaises 2010*, éd. F. Lefebvre, § 3379 et suivants.

Xxx, *Memento fiscal 2011*, éd. F. Lefebvre, § 66345.

Abstract

Thanks to temporary tax advantage measures, real estate lease-back transactions are likely to present significant financial interest for companies that require substantial financial resources for their activities. In this context, the following article describes accounting and tax issues that are specific to such transactions.

LE REPORTING FINANCIER ASPECTS COMPTABLES, FISCAUX ET DE GESTION

Coédition ECM/Dunod

Par Eric Tort, Docteur en sciences de gestion et membre associé du centre de recherche universitaire Gregor, expert-comptable associé dans une importante firme pluridisciplinaire.

Dans les domaines comptables et financiers, le reporting financier occupe une place centrale dont les objectifs sont multiples.

L'élaboration du reporting financier est aujourd'hui rendue de plus en plus délicate du fait de la complexité croissante des structures de groupe.

Cet ouvrage de synthèse présente des exemples concrets sur cinq thématiques essentielles :

- la consolidation financière,
- l'information financière,
- le reporting en normes IFRS,
- la gestion de l'impôt dans un reporting de groupe,
- l'organisation du reporting financier.

<http://boutique.experts-comptables.com>



34,40 €