



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Crédit-bail immobilier

Vérfifié le 12 janvier 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de l'économie

Le crédit-bail immobilier permet à la banque d'acheter un bien immobilier à usage professionnel et de louer ses locaux au client qui pourra acquérir le bien à la fin du contrat de location. À l'inverse, avec une cession-bail, l'entreprise propriétaire d'un immeuble à usage professionnel peut le céder à une société de crédit-bail. Cela lui permet de disposer d'un apport de trésorerie, tout en l'occupant. À la fin du contrat de crédit-bail, l'entreprise en récupère la propriété.

Contrat d'une durée supérieure à 12 ans

Qui est concerné ?

Il s'agit de toutes les entreprises imposées à l'impôt sur les sociétés (IS), aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou non commerciaux (BNC), aux bénéfices agricoles (BA).

Seuls les banques et les établissements de crédit peuvent pratiquer des montages de crédit-bail immobilier, sous peine de nullité de l'opération.

Quelles sont les conditions du contrat ?

L'entreprise locataire (crédit-preneur) passe un contrat avec la société de crédit-bail (crédit-bailleur) qui achète un bien immobilier et le lui loue.

Le locataire peut ainsi financer un investissement immobilier sans apport initial, ni prêt bancaire.

Le mécanisme de crédit-bail immobilier comprend donc 2 contrats : un contrat de vente et un contrat de location.

Différents montages sont possibles :

- L'immeuble est déjà construit, le crédit-bailleur l'achète et le loue à l'entreprise avec une promesse de vente à l'issue du bail.
- L'immeuble n'existe pas, le crédit-bailleur achète un terrain et paye les travaux en laissant la maîtrise d'ouvrage au locataire.
- Le locataire dispose d'un terrain qu'il vend à une société pour construire l'immeuble.
- L'immeuble appartient au locataire qui le vend à une société, qui le lui loue à son tour avec une promesse de vente en fin de bail (cession-bail).

Le loyer est fixé librement entre l'entreprise locataire et le crédit-bailleur. Pendant la construction de l'immeuble, le locataire peut verser des pré-loyers.

Les conditions de résiliation anticipée, avec indemnité éventuelle, doivent être indiquées dans le contrat. À défaut, le contrat peut être annulé, mais à la demande du locataire uniquement.

Le crédit-bailleur doit obligatoirement le soumettre à publicité auprès du service de publicité foncière (ex-conservation des hypothèques).

Fin du contrat de crédit-bail

À la fin du contrat de location, le locataire peut soit acquérir l'immeuble, soit poursuivre la location, soit restituer l'usage du bien au bailleur.

L'acquisition du bien peut avoir lieu de différentes manières :

- Cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente à un prix fixé au départ et tenant compte des loyers versés
- Acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel a été édifié l'immeuble
- Transfert de la propriété du bien construit sur le terrain appartenant au locataire

Seul le crédit-bailleur peut à la fin du contrat de bail demander son renouvellement.

Dans le cadre d'une société civile immobilière, en cas de restitution de l'immeuble, le locataire doit céder ses parts au bailleur.

➡ **A savoir** : en cas de faillite de l'entreprise-locataire, le bailleur peut être contraint de poursuivre le contrat sans pouvoir le résilier (les loyers antérieurs à la procédure seront payés dans l'ordre des créanciers). Si l'entreprise est reprise, le bailleur continue l'opération avec le nouveau preneur, qui n'est pas dans l'obligation de payer les loyers antérieurs.

Règles fiscales

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Contrat d'une durée de moins de 15 ans


Pendant la construction de l'immeuble, le crédit-bailleur récupère la TVA ().

En cas de cession du contrat du locataire à un tiers, le bénéfice est considéré comme une plus-value professionnelle.

À la fin du bail, en cas d'acquisition du bien, l'entreprise doit effectuer dans son bilan comptable des réintégrations à ses résultats imposables.


Pour obtenir le montant à réintégrer, plusieurs choses sont à prendre en compte. Puis il faut ensuite déduire de ce montant le prix de cession.

L'acquéreur doit d'abord calculer la différence entre la valeur de l'immeuble à la signature du contrat et le montant des amortissements qu'il aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire de l'immeuble. Il doit ensuite déduire de ce montant le prix de cession. Si le prix d'acquisition est inférieur au résultat obtenu, l'acheteur doit réintégrer la partie des loyers versés pendant le contrat.

 **A noter** : la taxe foncière est, sauf exception, due par le crédit bailleur, car il reste propriétaire du bien.

Une société peut céder un immeuble à une société de crédit-bail, mais il faut qu'elle en retrouve la jouissance immédiatement grâce à un contrat de crédit-bail. Elle peut répartir à parts égales la plus-value réalisée sur les exercices clos sur la durée du contrat de crédit-bail dans la limite de 15 ans.

Cela s'applique aux cessions conclues entre janvier 2021 et juin 2023 pour lesquelles un accord de financement a été fait et accepté précédemment entre le 28 septembre 2020 et décembre 2022 inclus. La cession devra être affectée à l'activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole du crédit preneur.

 **A savoir** : cela s'applique aussi à l'immeuble loué par une entreprise à une autre entreprise en lien de dépendance avec elle. Il faut cependant que l'immeuble soit affecté à une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole.

Contrat d'une durée de plus de 15 ans


Pendant la construction de l'immeuble, le crédit-bailleur récupère la TVA ().

En cas de cession du contrat du locataire à un tiers, le bénéfice est considéré comme une plus-value professionnelle.

À la fin du bail, en cas d'acquisition du bien, l'entreprise doit effectuer dans son bilan comptable des réintégrations à ses résultats imposables.

Si le contrat est d'une durée minimum de 15 ans, cette réintégration est limitée à la différence entre le prix de revient du terrain sur lequel la construction a été édifiée et le prix de cession de l'immeuble au locataire.

La petite et moyenne entreprise, qui a contracté un crédit-bail pour une durée d'au moins 15 ans entre 2007 et 2013, est dispensée de réintégrer une partie des loyers dans ses bénéfices. La partie des loyers concernée est celle qui correspond à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et sa valeur résiduelle. Ce n'est possible que si l'opération porte sur un immeuble situé dans une ZRR () ou dans une zone d'aide à finalité régionale (AFR).

 **A noter** : la taxe foncière est, sauf exception, due par le crédit bailleur, car il reste propriétaire du bien.

Contrat de moins de 12 ans

Qui est concernée ?

Il s'agit de toutes les entreprises imposées à l'impôt sur les sociétés (IS), aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou non commerciaux (BNC), aux bénéfices agricoles (BA).

Seuls les banques et les établissements de crédit peuvent pratiquer des montages de crédit-bail immobilier, sous peine de nullité de l'opération.

Quelles sont les conditions du contrat ?

L'entreprise locataire (crédit-preneur) passe un contrat avec la société de crédit-bail (crédit-bailleur) qui achète un bien immobilier et le lui loue.

Le locataire peut ainsi financer un investissement immobilier sans apport initial, ni prêt bancaire.

Le mécanisme de crédit-bail immobilier comprend donc 2 contrats : un contrat de vente et un contrat de location.

Différents montages sont possibles :

- L'immeuble est déjà construit, le crédit-bailleur l'achète et le loue à l'entreprise avec une promesse de vente à la fin du bail.
- L'immeuble n'existe pas, le crédit-bailleur achète un terrain et paye les travaux en laissant la maîtrise d'ouvrage au locataire.
- Le locataire dispose d'un terrain qu'il vend à une société pour construire l'immeuble.
- L'immeuble appartient au locataire qui le vend à une société, qui le lui loue à son tour avec une promesse de vente en fin de bail (cession-bail).

Le loyer est fixé librement entre l'entreprise locataire et le crédit-bailleur. Pendant la construction de l'immeuble, le locataire peut verser des pré-loyers.

Les conditions de résiliation anticipées, avec indemnité éventuelle, doivent être indiquées dans le contrat. À défaut, le contrat peut être annulé, mais à la demande du locataire uniquement.

Fin du contrat de crédit-bail

À la fin du contrat de location, le locataire peut soit acquérir l'immeuble, soit poursuivre la location, soit restituer l'usage du bien au bailleur.

L'acquisition du bien peut avoir lieu de différentes manières :

- Cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente à un prix fixé au départ et tenant compte des loyers versés
- Acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel a été édifié l'immeuble
- Transfert de la propriété du bien construit sur le terrain appartenant au locataire

Seul le crédit-bailleur peut à la fin du contrat de bail demander son renouvellement.

Dans le cadre d'une société civile immobilière, en cas de restitution de l'immeuble, le locataire doit céder ses parts au bailleur.

➡ **A savoir** : en cas de faillite de l'entreprise-locataire, le bailleur peut être contraint de poursuivre le contrat sans pouvoir le résilier (les loyers antérieurs à la procédure seront payés dans l'ordre des créanciers). Si l'entreprise est reprise, le bailleur continue l'opération avec le nouveau preneur, qui n'est pas dans l'obligation de payer les loyers antérieurs.

Règles fiscales

Pendant la construction de l'immeuble, le crédit-bailleur récupère la TVA ().

En cas de cession du contrat du locataire à un tiers, le bénéfice est considéré comme une plus-value professionnelle.

À la fin du bail, en cas d'acquisition du bien, l'entreprise doit effectuer dans son bilan comptable des réintégrations à ses résultats imposables.

Pour obtenir le montant à réintégrer, plusieurs choses sont à prendre en compte. Puis il faut ensuite déduire de ce montant le prix de cession.

L'acquéreur doit d'abord calculer la différence entre la valeur de l'immeuble à la signature du contrat et le montant des amortissements qu'il aurait pu pratiquer s'il avait été propriétaire de l'immeuble. Il doit ensuite déduire de ce montant le prix de cession. Si le prix d'acquisition est inférieur au résultat obtenu, l'acheteur est tenu de réintégrer la partie des loyers versés pendant le contrat.

🔗 **A noter** : la taxe foncière est, sauf exception, due par le crédit bailleur, car il reste propriétaire du bien.

Une société peut céder un immeuble à une société de crédit-bail, mais il faut qu'elle en retrouve la jouissance immédiatement grâce à un contrat de crédit-bail. Elle peut répartir à parts égales la plus-value réalisée sur les exercices clos sur la durée du contrat de crédit bail dans la limite de 15 ans.

Cela s'applique aux cessions conclues entre janvier 2021 et juin 2023 pour lesquelles un accord de financement a été fait et accepté précédemment entre le 28 septembre 2020 et décembre 2022 inclus. La cession devra être affectée à l'activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole du crédit preneur.

➡ **A savoir** : cela s'applique aussi à l'immeuble loué par une entreprise à une autre entreprise en lien de dépendance avec elle. Il faut cependant que l'immeuble soit affecté à une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole.

Textes de loi et références

- Code général des impôts : articles 38 quindecies H à 38 quindecies K [🔗 \(http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197083&cidTexte=LEGITEXT000006069574\)](http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197083&cidTexte=LEGITEXT000006069574)
- Code général des impôts : articles 36 à 43 bis [🔗 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006197183/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006197183/)
- Code général des impôts : articles 239 sexies A à 239 sexies D [🔗 \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006191649&cidTexte=LEGITEXT000006069577\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006191649&cidTexte=LEGITEXT000006069577)
- Code monétaire et financier : articles L313-7 à L313-10 [🔗 \(http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006185109&cidTexte=LEGITEXT000006072026\)](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006185109&cidTexte=LEGITEXT000006072026)