Le crédit-bail immobilier permet d'optimiser la TVA et les droits de mutation

La Cour de justice de l'Union européenne vient de rendre une décision favorable aux contribuables en matière de TVA, qui favorise l'usage du crédit-bail comme mode de financement de l'immobilier d'entreprise, ce qui renforce l'attrait de ce mode de financement existant déjà en matière de revente du bien immobilier.

Jean-Christophe Bouchard, avocat associé

SUR L'AUTEUR

NMW avocats est un cabinet résolument pluridisciplinaire et tourné vers un seul secteur d'activité économique, qui est celui de l'immobilier. L'accompagnement passe par la compréhension de la stratégie et des objectifs des clients. La culture des clients conditionne l'approche, plus ou moins agressive ou conservatrice par exemple, selon le profil.

Le financement immobilier était ces dernières années principalement « corporate », et aujourd'hui encore les sociétés foncières sollicitent de leurs banques des crédits non affectés, afin d'échapper au coût et à la lourdeur des sûretés. La période d'euphorie du marché immobilier étant terminée, les banques exigent désormais plus de garanties, ce qui donne un nouvel attrait au crédit-bail immobilier, une option trop souvent négligée en raison de sa supposée complexité. Ce mode de financement est pourtant très compétitif au plan des conditions financières, et de surcroît il recèle des avantages fiscaux non négligeables. On rappellera que le crédit-bail immobilier est un contrat par lequel le crédit-bailleur achète un immeuble pour le donner en location au crédit-preneur, ce dernier ayant en outre le bénéfice d'une promesse de vente exerçable au plus tard à l'issue du contrat.

Avantages fiscaux du crédit-bail à l'acquisition

Financer un immeuble en crédit-bail donne lieu à des avantages fiscaux lors de l'acquisition, en particulier lorsque le prix est grevé de TVA, c'est-à-dire en présence d'un immeuble neuf. L'acquéreur d'un immeuble doit financer le montant de la TVA grevant le prix d'achat, et ensuite faire valoir ses droits à déduction de cette taxe. Il en résulte généralement un coût de portage de la TVA entre le moment où elle est acquittée, et le moment où elle peut être récupérée, soit par voie d'imputation sur la TVA collectée soit par voie de remboursement de crédit de taxe. Lorsque l'immeuble est acquis en crédit-bail, le prix TTC est payé par le crédit-bailleur, et le crédit-preneur n'acquitte que des loyers, ce qui permet implicitement d'étaler le financement de la TVA sur la durée du crédit-bail. De son côté, le crédit-bailleur paye certes le prix d'achat TTC, mais normalement, grâce à la masse des actifs financés et donnés crédit-bail, il bénéficie d'un volume suffisant de TVA collectée sur les loyers perçus pour imputer la TVA ainsi acquittée et ainsi ne pas supporter de coût de portage financier de la TVA récupérable. Ce coût de portage, dans le cadre contractuel entre crédit-bailleur et crédit-preneur, est donc négociable. Au cas général, il ne s'agit que d'un avantage de trésorerie, mais la situation est bien plus avantageuse encore lorsque le crédit-preneur ne bénéficie pas de droits à déduction de l'intégralité de la TVA (ainsi, les banques, les assurances, etc...). En effet, dans ce cas, le crédit-preneur ne pourrait pas récupérer tout ou partie de la TVA sur l'achat de l'immeuble en cas d'achat direct, tandis que le crédit-bailleur peut récupérer la TVA, les loyers de TVA étant soumis à la TVA. Il en résulte que la non-déduction de la TVA est échelonnée pour le crédit-preneur sur la durée du crédit-bail, au fil des loyers facturés par le crédit-bailleur. La Cour de justice de l'Union européenne vient de juger que le fait de procéder au financement d'un immeuble par crédit-bail n'est pas constitutif d'un abus de droit, en

> Le crédit-bail, méconnu et négligé à tort par les investisseurs, recèle des avantages fiscaux importants par rapport au financement bancaire classique

LES POINTS CLÉS

- Le crédit-bail immobilier est efficace fiscalement lors de l'investissement, car il permet d'étaler le financement de la TVA.
- Le crédit-bail immobilier est efficace aussi lors de la revente, car il permet de réduire les frais de mutation.

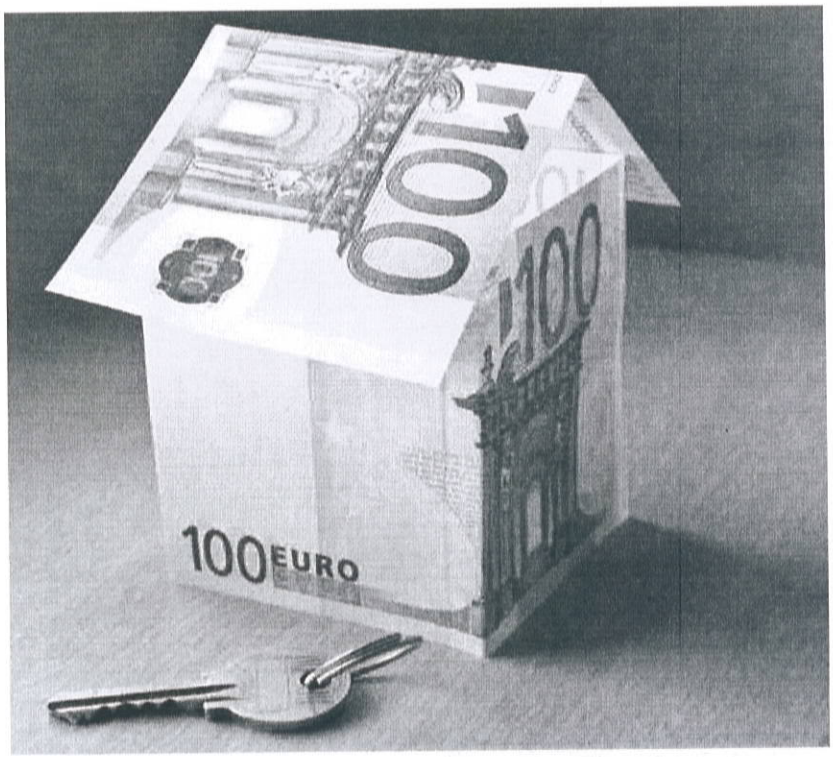
dépit de l'avantage fiscal en matière de TVA (CJUE 22 décembre 2010 aff. 103/09, 3e ch., Weald Leasing Ltd). Pour rendre cette décision, la juridiction communautaire a rappelé le principe selon lequel les entreprises sont libres du choix du mode de financement de leurs actifs dès lors que le recours à un financement plutôt qu'un autre n'est pas abusif. La question soumise était donc de déterminer s'il y avait eu un abus. Selon la jurisprudence communautaire, il y a abus lorsque deux conditions cumulatives sont réunies :

- Les opérations en cause, bien que formellement conformes à la sixième directive TVA, ont pour résultat l'obtention d'un avantage fiscal dont l'octroi serait contraire aux objectifs poursuivis par ces dispositions, et
- Il résulte d'un ensemble d'éléments objectifs que le but essentiel des opérations en cause est l'obtention de cet avantage fiscal.

En l'espèce, la question se posait clairement, et cependant la juridiction a adopté une position favorable aux contribuables, en énonçant que :

- L'avantage fiscal résultant du recours, par une entreprise non assujettie (et donc a fortiori par une entreprise assujettie), à des opérations de crédit-bail plutôt qu'à l'achat direct d'actifs n'est pas contraire aux objectifs poursuivis par la sixième directive TVA,
- sous réserve que les conditions contractuelles de l'opération et notamment celles concernant la fixation des loyers correspondent à des conditions normales de marché.

Cette solution communautaire tranche avec la solution applicable en France en matière d'IS, puisque selon le Conseil d'Etat un abus de droit peut être constaté en présence d'un simple différé dans le temps, en raison de ce que ce différé déroge au principe d'annualité de l'impôt. Le crédit-bail est donc un excellent instrument de financement au plan fiscal lors de l'acquisition en matière de TVA. Il l'est également, et bien davantage, lors de la revente, pour des raisons souvent méconnues des investisseurs.



© XXXX

Avantages fiscaux du crédit-bail à la revente

Lors de la revente d'un immeuble, sauf en cas de vente dans les cinq années de son achèvement, l'acquéreur doit acquitter des droits de mutation, au taux complet de 6,20% (émoluments notariés et frais de conservations des hypothèques inclus). Ce coût fiscal est significatif, et pourrait devenir un sujet de préoccupation en période économique incertaine. À l'inverse, la cession des droits du crédit-preneur bénéficie d'un régime fiscal favorable. En effet, la dualité du régime juridique du contrat de crédit-bail, location assortie d'une promesse de vente, entraîne une dualité de régime fiscal favorable aux contribuables. Ainsi, fiscalement, le prix de cession du contrat se décompose entre la valeur de la promesse de vente, soumise à la TVA, et la valeur du droit de jouissance de l'immeuble, soumise aux droits de mutation au taux de 5%. Or, en pratique, lorsqu'on détermine la valeur respective de la promesse de vente et celle du droit de jouissance, la première est généralement prépondérante de manière très significative. Le crédit-bail est ainsi un instrument d'optimisation fiscale largement méconnu lors de la cession subséquente de l'immeuble.