

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 7D266-15/06/2000

Date de publication : 15/06/2000

**SECTION 6 CRÉDIT-BAIL PORTANT SUR DES FONDS DE
COMMERCE**

Sommaire :

SECTION 6

Crédit-bail portant sur des fonds de commerce

SECTION 6

Crédit-bail portant sur des fonds de commerce

1L'article 3 de la loi n° 86-12 du 6 janvier 1986 a complété la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 pour étendre le champ d'application du crédit-bail aux opérations portant sur les fonds de commerce ou les établissements artisanaux.

Par une opération de cette nature, une entreprise de crédit-bail donne en location un fonds de commerce ou un établissement artisanal avec une promesse unilatérale de vente moyennant un prix convenu. Celui-ci tient compte, au moins pour partie, des versements qui sont effectués au titre de loyers. La loi n° 86-12 du 6 janvier 1986 précise que la location ne peut être consentie à l'ancien propriétaire du fonds de commerce ou de l'établissement artisanal.

Le régime fiscal de ces opérations appelle les précisions suivantes.

A. SITUATION DE L'ENTREPRISE DE CRÉDIT-BAIL

I. Acquisition du fonds

2 Cette acquisition est assujettie aux droits de mutation à titre onéreux dans les conditions de droit commun, cf. ci-avant DB 7 D 2 . Elle peut bénéficier de la réduction de droit dans les conditions prévues à l'article 721 du CGI.

Si l'entreprise de crédit-bail acquiert corrélativement le stock de marchandises, cette acquisition est soumise à la TVA et exonérée des droits de mutation (CGI, art. 723).

La TVA facturée par le vendeur est déductible par l'entreprise de crédit-bail si le stock est destiné à être revendu.

II. Location du fonds

1. Conclusion du contrat.

3 Un contrat de crédit-bail s'analyse comme une location suivie, le cas échéant, d'une cession.

Depuis l'intervention de la réforme mise en place par l'article 12 de la loi de finances rectificative pour 1998, le contrat de crédit-bail à durée limitée portant sur un fond de commerce n'est plus soumis à la formalité de l'enregistrement. Antérieurement, il y était obligatoirement soumis en application de l'ancien article 635-2-8° du CGI si le loyer annuel excédait une certaine limite, cette formalité s'effectuant toutefois gratuitement (CGI, annexe III, art. 395-I ancien).

2. Exécution du contrat.

4 Le bailleur est redevable de la TVA sur la totalité des loyers qu'il facture au preneur y compris la quote-part des loyers prise en compte pour la fixation du prix de cession.

3. Résiliation éventuelle du contrat.

5 Si la quote-part des loyers prise en compte pour la fixation du prix de cession est restituée au preneur, la TVA acquittée au titre de ces sommes peut être récupérée par le bailleur dans les conditions fixées par l'article 272 du CGI.

B. SITUATION DU PRENEUR

I. Pendant la durée du contrat de location

6Lorsqu'il est assujetti à la taxe au titre de l'exploitation du fonds, le preneur peut déduire la TVA facturée, le cas échéant, par l'entreprise de crédit bail au titre de la cession du stock.

De même, le preneur peut déduire la taxe facturée par le bailleur au titre des loyers.

II. Au terme du contrat

7L'acquisition du bien loué par le locataire dans les conditions prévues au contrat de crédit-bail donne ouverture au droit de mutation à titre onéreux prévu à l'article 719 du CGI (cf. ci-avant DB 7 D 23) augmenté des taxes départementale et communale.

Afin de favoriser le développement de ces opérations de crédit-bail, il est admis que le droit en cause soit perçu **seulement sur le prix de cession, quelle que soit la valeur vénale du bien** à la date de son acquisition par le locataire.