

Dernière mise à jour le 18 juillet 2017

La fiscalité du bail à construction

La définition du bail à construction Le bail à construction est un contrat par lequel le propriétaire cède l'usage du terrain à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier ...

Sommaire

- La définition du bail à construction
- La fiscalité lors de la conclusion du bail à construction
- En matière de TVA
- En matière de taxe sur la publicité foncière
- La fiscalité applicable pendant la durée du bail
- La situation du bailleur
- La situation du preneur
- La fiscalité applicable lors de la cession des droits du preneur ou du bailleur
- La fiscalité applicable lors de la fin du bail du bail
- La remise des constructions au bailleur
- La résiliation anticipée
- La cession du terrain au preneur

La définition du bail à construction

Le bail à construction est un contrat par lequel le propriétaire cède l'usage du terrain à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Durant la durée du bail, le preneur dispose d'un droit réel, librement cessible. A l'expiration du bail, la propriété des constructions revient en principe gratuitement au bailleur, sauf stipulations contraires.

La durée du bail doit être comprise entre 18 et 99 ans. Celui-ci ne peut être reconduit tacitement.

La fiscalité lors de la conclusion du bail à construction

En matière de TVA

Le bail à construction est en principe exonéré de TVA (article 261 D du CGI) :

Sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée :

- 1° Les locations de terres et bâtiments à usage

agricole ;

1° bis Les locations d'immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel ;

Cependant, ils peuvent être soumis à TVA sur option (article 260-5 du CGI) :

Peuvent sur leur demande acquitter la taxe sur la valeur ajoutée :

5° Les personnes qui consentent un bail visé au 1° bis de [l'article 261 D](#) ;

L'option doit être effectuée dans l'acte constatant la naissance du bail et doit être formulée par le bailleur. Elle doit porter sur la totalité du bail et ne peut ainsi être partielle. Elle permet notamment de récupérer le prix de revient du terrain donné à bail.

La TVA est alors assise :

- sur le montant des loyers acquittés pendant la durée du bail,

- sur la valeur du droit de reprise des immeubles par le bailleur en fin de location.

En matière de taxe sur la publicité foncière

En toute hypothèse, le bail à construction est exonéré de taxe sur la publicité foncière

La fiscalité applicable pendant la durée du bail

La situation du bailleur

Les loyers et prestations de toute nature recueillis par le bailleur pendant la durée du bail sont imposables :

- dans la catégorie des revenus fonciers si ce bailleur est un particulier,
- dans la catégorie des bénéficiaires professionnels s'il s'agit d'une entreprise soumise à l'IR,
- à l'IS s'il s'agit d'une société soumise à cet impôt.

Lorsque le loyer est payé par la remise des immeubles construits, le bailleur est imposé sur la valeur de ces biens au titre de l'année d'attribution. Il peut cependant demander un étalement de cette imposition durant 15 ans (année d'attribution et 14 années suivantes).

La situation du preneur

Le preneur doit supporter la taxe foncière.

Les loyers sont déductibles de son résultat dans les conditions de droit commun.

Les constructions réalisées sur le terrain peuvent faire l'objet d'un amortissement :

- sur la durée du bail lorsque les constructions sont transférées gratuitement au bailleur,
- sur la durée normale d'utilisation lorsque les constructions sont transférées contre indemnité.

En outre, le preneur assujéti doit soumettre à la TVA la livraison à soi même de l'immeuble qu'il construit ou fait construire. En outre, il est également imposable à la taxe lorsqu'il cède des constructions de moins de 5 ans (les droits d'enregistrement s'appliquent si l'immeuble a plus de 5 ans).

La fiscalité applicable lors de la cession des droits du preneur ou du bailleur

La cession des droits du preneur est considérée comme une mutation de droits immobiliers en matière de TVA et de droits d'enregistrement.

Ainsi, les règles suivantes vont s'appliquer :

- imposition de plein droit à la TVA et application du taux réduit de droits d'enregistrement si la cession a lieu dans les 5 ans suivant l'achèvement de la construction (régime des immeubles neufs),
- exonération (avec option) de TVA et application du taux normal de droits d'enregistrement si la cession intervient 5 ans après l'achèvement des constructions (régime des immeubles anciens).

La fiscalité applicable lors de la fin du bail du bail

La remise des constructions au bailleur

Lorsque le bail à construction a une durée supérieure ou égale à 30 ans, la remise gratuite des constructions édifiées par le preneur n'est pas imposable.

Si la durée du bail est comprise entre 18 et 30 ans, la remise des constructions en fin de contrat est assimilée à un supplément de revenu imposable à l'IS si le bailleur est redevable de cet impôt et dans la catégorie des revenus fonciers s'il s'agit d'un particulier.

La base de l'impôt du est constituée du coût de revient des constructions, sous déduction d'une décote de 8% par année de bail au delà de la 18ème.

Exemple : Un bail à construction a une durée de 25 ans. Le bailleur bénéficiera d'une décote de $7 \times 8\% = 56\%$ sera imposé sur 44% de la valeur des constructions lui revenant.

Le bailleur peut demander que l'imposition soit étalée sur l'année au cours de laquelle les biens lui reviennent et les 14 années suivantes.

La résiliation anticipée

En cas de résiliation anticipée du bail, le transfert de la propriété des constructions au bailleur doit être taxé comme une vente d'immeuble. En outre, la TVA est due de plein droit si l'immeuble est achevé depuis moins de 5

ans.

La cession du terrain au preneur

Une clause peut prévoir que le terrain soit cédé au preneur.

Cette cession est soumise de plein droit à la TVA si le terrain est considéré comme un terrain à bâtir. Toutefois, elle est assise sur le prix total lorsque le terrain a ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant ou sur la marge lorsqu'il n'a pas ouvert droit à déduction. La marge est constituée de la différence entre le prix de cession et les sommes que le cédant a versées pour l'acquisition du terrain. Les droits d'enregistrement sont dus au taux normal lorsque la TVA a été assise sur la marge ou au taux réduit dans le cas contraire.

La cession d'un terrain non à bâtir est exonérée de TVA (l'option pour la taxe est possible).

En outre, la plus-value constatée lors de la cession n'est pas considérée comme un supplément de loyer et est imposable :

- dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers si le bailleur est un particulier (exonération d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention et de prélèvements sociaux après 30 ans),
- comme un revenu professionnel si le bailleur est une entreprise.