

Leasing

d'immeubles commerciaux ou industriels

Circulaire 29 - du 27 juin 2007

1. Préambule

1.1. Remarques préliminaires

L'objet de cette circulaire est le traitement fiscal du leasing d'immeubles commerciaux ou industriels tant du côté du preneur que du bailleur de leasing. Il y a lieu de distinguer entre

- le leasing où seul un droit d'usage est convenu avec la restitution au bailleur du bien mis en leasing à la fin de la durée – au besoin prolongée – du leasing (ci-après « leasing type A”); et
- le leasing où, en plus d'un droit d'usage, sont définis contractuellement les droits et obligations relatifs à l'acquisition du bien mis en leasing par le preneur à la fin de la durée – au besoin prolongée – du leasing (ci-après „leasing type B”).

Les droits et obligations en relation avec l'acquisition du bien mis en leasing peuvent être définis de manière très différente. Dans la mesure où un droit d'emption (achat prédéterminé ou option d'achat) est convenu en faveur du preneur, le bailleur s'engage à lui céder ou à lui proposer de vendre le bien mis en leasing à la fin du contrat de leasing à la valeur résiduelle calculée ressortant de ce contrat. Par une promesse d'achat (achat prédéterminé ou option de vente du bailleur), le preneur s'engage à acquérir le bien mis en leasing à la valeur comptable résiduelle définie ci-dessus.

1.2. Contrat de leasing

Un leasing d'immeubles commerciaux ou industriels doit faire l'objet d'un contrat de leasing détaillé. En règle générale, ce contrat – ou d'autres documents échangés entre les parties – fait ressortir les indications nécessaires (développées ci-dessous) pour la qualification fiscale du leasing, à savoir les coûts d'investissement pour l'immeuble et le bien-fonds, la durée du leasing et les amortissements calculés.

1.3. Champ d'application

Cette circulaire s'applique aux personnes morales ainsi qu'aux personnes physiques exerçant une activité lucrative indépendante.

2. Impôt sur le bénéfice du bailleur

2.1. Principe

Les redevances de leasing et les autres rémunérations en relation avec le contrat de leasing représentent un revenu imposable auprès du bailleur.

Les dépenses liées au leasing (les frais de refinancement et d'administration ainsi que les amortissements) représentent en principe des charges justifiées par l'usage commercial et peuvent être portées en déduction pour la détermination du bénéfice resp. du revenu imposable.

2.2. Amortissements

2.2.1. *Leasing type A*

Le bailleur peut amortir le bien mis en leasing jusqu'à concurrence des taux admis fiscalement pour ce genre de biens immobiliers. Ces taux ne doivent pas nécessairement coïncider avec ceux figurant dans la part d'amortissement comprise dans les redevances de leasing. Si, dans un cas particulier, il devait s'avérer que le taux d'amortissement défini pour un genre de biens immobiliers était insuffisant, un taux d'amortissement individuel peut être appliqué en accord avec les autorités fiscales compétentes. La limite inférieure d'amortissement définie ci-après est à respecter :

La limite inférieure d'amortissement représente la valeur fiscale déterminante qui correspond à la valeur du bien à amortir estimée à des conditions défavorables au moment où il est prévu que cet objet quitte la fortune de l'entreprise.

En règle générale, la limite inférieure d'amortissement ne peut pas être plus basse que le prix d'acquisition du terrain. En cas de requête fondée liée à la dépréciation d'un terrain, des amortissements extraordinaires au-delà du prix d'acquisition initial peuvent également être admis en déduction.

2.2.2. *Leasing type B*

Le bailleur peut procéder aux amortissements sur le bien mis en leasing selon les dispositions relatives au leasing type A.

Pour planifier la dépréciation du bien mis en leasing du type B, le bailleur peut se baser sur la durée du contrat de leasing et sur le prix prédéfini dans le droit d'option ou le droit d'emption, en se référant à la part d'amortissement comprise dans les redevances de leasing. Si ces parts d'amortissement dépassent les amortissements admis pour l'objet en question mis en leasing selon le type A, les montants supplémentaires ne peuvent être (fiscalement) revendiqués que comme corrections de valeur et non pas comme amortissements.

Si l'option d'achat ou le droit d'emption ne sont pas exercés et que le bien mis en leasing reste la propriété du bailleur à la fin de la durée du leasing, les corrections de valeurs doivent être dissoutes. Si les corrections de valeurs s'avèrent excessives, la partie non admise doit être dissoute avec incidence fiscale sur une réserve imposée (plus-value imposée). La partie admise de la correction de valeur doit être dissoute sur le compte d'immobilisation correspondant.

3. Impôt sur le bénéfice du preneur

3.1. Leasing type A

Si le leasing se limite à un droit d'usage (leasing type A), les dépenses du preneur en relation avec cette opération (notamment intérêts et frais de leasing) – indépendamment de l'importance des amortissements calculés compris dans les redevances de leasing – sont entièrement considérées comme des charges justifiées par l'usage commercial.

3.2. Leasing type B

S'il s'agit d'un leasing type B, les dépenses du preneur (notamment intérêts et frais de leasing) – à l'exception des amortissements calculés excessifs compris dans les redevances de leasing – représentent des charges justifiées par l'usage commercial.

Tant que la limite inférieure d'amortissement (selon définition sous chiffre 2.2.1. de cette circulaire) de l'immeuble concerné n'est pas atteinte, les amortissements calculés compris dans les redevances de leasing sont entièrement admis en déduction.

Les amortissements (calculés) compris dans les redevances de leasing ne représentent pas des charges justifiées par l'usage commercial dès que la valeur résiduelle calculée du bien mis en leasing est inférieure à la valeur fiscale déterminante. Cette partie de redevances de leasing non admise en déduction est assimilée à une réserve latente imposée comme bénéfice (plus-value imposée).

Si l'option d'achat ou le droit d'emption sont exercés, les réserves latentes imposées comme bénéfice auprès du preneur représentent des dépenses d'investissement complémentaires de l'immeuble. La valeur déterminante pour l'impôt sur le bénéfice de l'immeuble correspond de ce fait au prix d'acquisition convenu augmenté des réserves latentes imposées comme bénéfice sur ce bien mis en leasing.

Si l'acquisition du bien immobilier n'a pas lieu, le preneur peut dissoudre avec incidence fiscale les réserves latentes imposées comme bénéfice sur cet immeuble.

4. Impôt sur les gains immobiliers: dépenses d'investissement déductibles

4.1. Bailleur

Avec la vente d'un immeuble, les coûts d'acquisition initiaux représentent des dépenses d'investissement auprès du bailleur qui servent de base pour la détermination du bénéfice imposable en matière d'impôt sur les gains immobiliers. Pour un projet de construction en relation avec un bien mis en leasing (notamment nouvelle construction, agrandissement ou transformation du bien mis en leasing), il y a lieu de se baser sur les coûts d'acquisition initiaux augmentés des coûts de construction effectifs.

Le produit d'aliénation correspond aux dépenses d'investissement (définies au chiffre 4.2 de cette circulaire) du preneur, à savoir le prix d'acquisition convenu augmenté des réserves latentes imposées comme bénéfice sur ce bien mis en leasing selon chiffre 3.2. de cette circulaire.

4.2. Preneur

Les réserves latentes imposées comme bénéfice représentent des acomptes pour l'immeuble à acquérir et sont considérées, en matière d'impôt sur les gains immobiliers, comme des dépenses d'investissement lors d'une éventuelle revente du bien. Les dépenses d'investissement du preneur correspondent ainsi à la valeur déterminante pour l'impôt sur le bénéfice de cet immeuble lors de l'exercice de l'option d'achat ou du droit d'emption (voir chiffre 3.2. de cette circulaire).

5. Entrée en vigueur

Cette circulaire remplace la circulaire de la Conférence des fonctionnaires fiscaux d'Etat (aujourd'hui Conférence suisse des impôts) concernant le traitement fiscal du leasing d'immeubles commerciaux ou industriels du 8 février 1980.

Cette circulaire est applicable pour les exercices commerciaux qui clôturent au cours de l'année civile 2007 ou plus tard.