

LE CREDIT-BAIL MOBILIER & IMMOBILIER

- **Objectif(s) :**
 - Traitements comptables des opérations dans le cadre du crédit-bail mobilier et immobilier.
- **Pré-requis :**
 - Connaissances juridiques.
- **Modalités :**
 - Analyse des différentes situations,
 - Exemples,
 - Synthèse.

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1. RAPPELS.....	3
Chapitre 2. CREDIT-BAIL.....	3
2.1. Définition.....	3
2.2. Formation du contrat.....	3
2.3. Conditions du contrat.	3
2.4. Fin du contrat.	4
2.4.1. Modalités.	4
2.4.2. Mécanisme.....	4
Chapitre 3. LE CREDIT-BAIL MOBILIER.	5
3.1. Règles du Plan Comptable Général.....	5
3.1.1. Acquisition d'un bien en Crédit-bail.	5
3.1.2. Petit matériel de faible valeur loué à des clients.....	5
3.1.3. Redevances versées et régularisations d'inventaire.	5
3.1.4. Contenu des redevances de Crédit-bail.....	5
3.1.5. Comptabilité de la Société de Crédit-bail.....	6
3.1.6. Dépôt de garantie.....	6
3.2. Documents de synthèse annuels.	6
3.2.1. Régime de présentation simplifié de l'annexe.	6
3.2.2. Autres régimes.	6
3.3. Levée de l'option d'achat.	6
3.4. Aspects fiscaux.....	7
3.4.1. Au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux.	7
3.4.2. Au titre de la TVA.	7
3.4.3. Au titre de la taxe professionnelle.....	7
EXEMPLE 01.....	8
Enoncé et travail à faire.....	8
Annexe.....	8
Correction.....	8

EXEMPLE 02.	9
Enoncé et travail à faire.	9
Annexe.	9
Correction.	9
Travail 1.	9
Travail 2.	9
Chapitre 4. CREDIT BAIL IMMOBILIER.	10
4.1. Aspect comptable.	10
4.2. Aspect fiscal.	10
EXEMPLE 03.	11
Enoncé et travail à faire.	11
Annexe.	11
Correction.	11
Travail 1.	11
Travail 2.	12
SYNTHESE.	13
APPLICATION : Tableaux de l'annexe relatifs au crédit-bail.	14
Enoncé et travail à faire.	14
Documents.	14
Document 1.	14
Document 2.	14
Annexes.	15
Annexe 1.	15
Annexe 2.	15
Correction.	15
Travail 1.	15
Travail 2.	15

Chapitre 1. RAPPELS.

Pour financer ses investissements, toute entreprise a le choix entre différents moyens de financement complémentaires tels que :

- les fonds propres ou autofinancement
- les emprunts bancaires à moyen et long terme
- les subventions d'investissement
- le crédit à court terme
- la location du bien
- le **Crédit-bail**

Chapitre 2. CREDIT-BAIL.

2.1. Définition.

Au plan économique, le Crédit-bail constitue un *moyen de financement des acquisitions d'immobilisations ou de financement des investissements*. Il s'assimile à une opération de crédit à moyen ou long terme.

Au plan juridique, le Crédit-bail est un *contrat de location* de biens permettant au locataire d'acquérir ces biens, en fin de contrat, moyennant le paiement d'un prix convenu (*option d'achat*).

Il met en relation trois parties :

- le fournisseur (d'immobilisations), vendeur des biens destinés à la location,
- le **crédit-bailleur (organisme propriétaire du bien loué)**,
- le **preneur, utilisateur des biens (locataire)**.

Les sommes versées par l'utilisateur du bien constituent des charges dénommées *redevances*, payables d'avance ou terme à échoir.

2.2. Formation du contrat.

Le futur locataire choisit le bien, éventuellement le fournisseur, peut négocier le montant de la redevance, le prix du bien en fin de contrat et les conditions de livraison.

La société de Crédit-bail, assimilée à un organisme financier, achète le bien et en reste propriétaire pendant la durée du contrat. Elle exige le plus souvent, le versement d'un *dépôt de garantie* à la conclusion du contrat.

2.3. Conditions du contrat.

Les clauses d'un contrat de crédit bail portent principalement sur : la durée de la location, les redevances, la valeur résiduelle du bien en fin de contrat ou valeur de rachat.

Il est conclu pour une durée convenue entre les parties, le plus souvent inférieure à la durée de vie du bien.

Le crédit-bailleur s'engage à mettre à disposition du client, pendant un délai convenu, un bien meuble ou immeuble, dont les caractéristiques sont conformes à ses exigences.

La *redevance* versée par le client locataire, par période (mois, trimestre, semestre, ...) comprend deux éléments :

- le loyer, équivalent à une *dotation d'amortissement* du bien (due à la « consommation des avantages économiques attendus »),
- la rémunération du capital investi par la société de Crédit-bail, pour la *charge financière*.

Le contrat prévoit enfin, le prix qu'aura à payer le locataire en fin de contrat s'il désire acquérir le bien c'est à dire s'il **lève l'option d'achat**, pour en devenir propriétaire.

2.4. Fin du contrat.

2.4.1. Modalités.

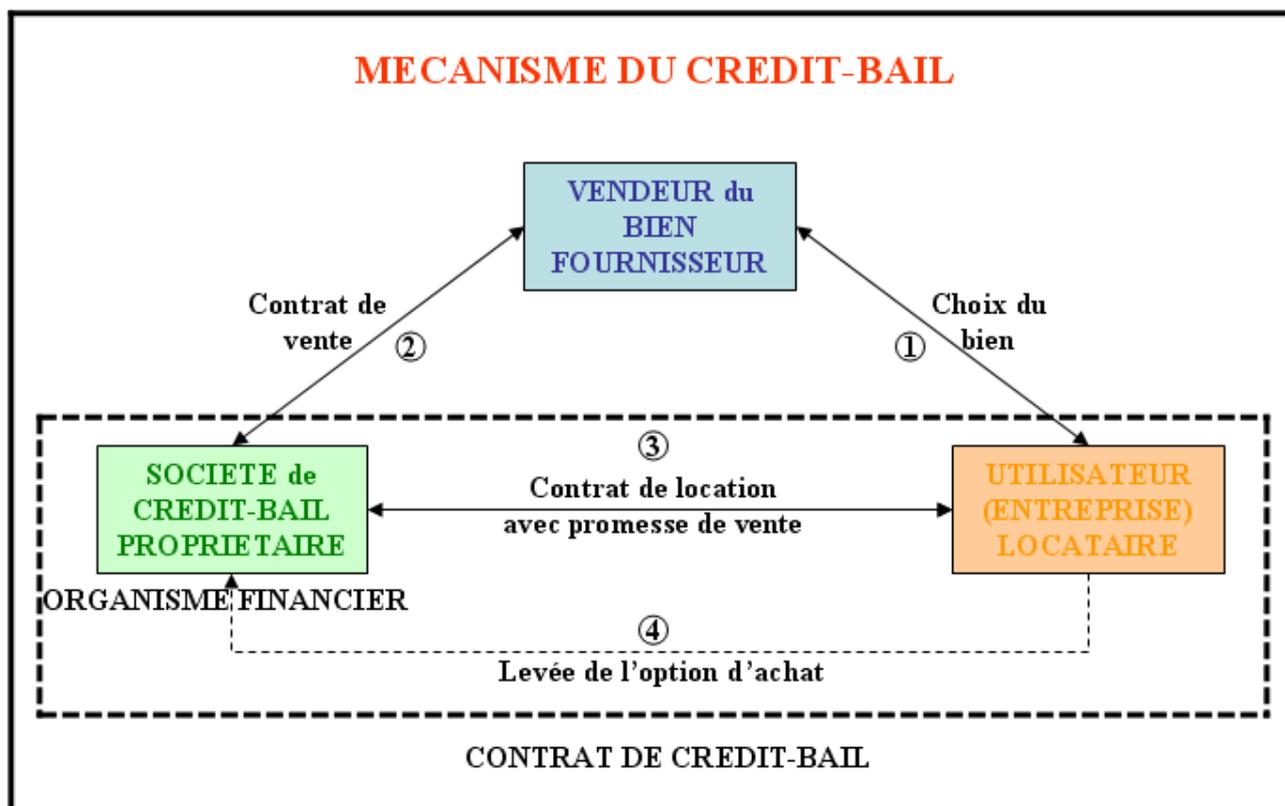
En fin de contrat, le locataire a le choix entre trois possibilités :

- *levée de l'option d'achat* : le locataire acquiert le bien au prix convenu à la signature du contrat. Le plus souvent, le prix payé est réduit du dépôt de garantie versé à la signature,
- *restitution du bien* : le dépôt de garantie lui est alors remboursé,
- *signature d'un nouveau contrat* de Crédit-bail pour le même bien mais, le plus souvent assorti de redevances inférieures aux précédentes ou pour un nouveau bien.

Le contrat de Crédit-bail peut porter sur des biens :

- *mobiliers* : matériel, outillage, véhicules, équipements informatiques, ...
- *immobiliers* : bureaux, locaux industriels et commerciaux, constructions, ...

2.4.2. Mécanisme.



Chapitre 3. LE CREDIT-BAIL MOBILIER.

3.1. Règles du Plan Comptable Général.

3.1.1. Acquisition d'un bien en Crédit-bail.

« Le crédit-bail est une opération de location de biens - mobiliers ou immobiliers - qui donne la faculté au locataire d'en acquérir tout ou partie moyennant une prime convenue à l'avance tenant compte, pour partie au moins, des versements effectués à titre de loyers).

La réglementation fiscale conduit à distinguer :

- le crédit-bail mobilier,
- le crédit-bail immobilier

Au bilan, le bien ne doit pas figurer à l'actif de l'entreprise utilisatrice tant que l'utilisateur n'a pas levé l'option d'achat.

Lorsque l'utilisateur devient propriétaire du bien en levant l'option d'achat dont il est titulaire, il doit inscrire cette immobilisation à l'actif de son bilan. »

3.1.2. Petit matériel de faible valeur loué à des clients.

« Le petit matériel et outillage donné en location doit être immobilisé et non passé en charges.

L'entreprise doit alors l'amortir sur la durée normale d'utilisation. Si celle-ci est inférieure ou égale à un an, l'amortissement peut être effectué intégralement dès la première année d'utilisation. »

3.1.3. Redevances versées et régularisations d'inventaire.

« Au compte de résultat, les sommes dues par l'utilisateur au titre de la période de jouissance constituent des charges d'exploitation. Les " redevances " ou " loyers " doivent être enregistrées au **débit** du compte **612 Redevances de crédit-bail**.

La liste des comptes du PCG décompose ces redevances selon que le crédit-bail est **mobilier (compte 6122)** ou **immobilier (compte 6125)**. Pour certains guides comptables professionnels, compte tenu de la part croissante de ce type de financement, il apparaît important de différencier les redevances par type d'immobilisations.

Les " redevances " ou " loyers " non constatés qui concernent la période écoulée doivent être inscrits au compte **401 " Fournisseurs - Achats de prestations de services "** ou **408 " Fournisseurs - Factures non parvenues "**.

Les " redevances " ou " loyers " qui concernent la période d'utilisation postérieure à la date de clôture du bilan doivent faire l'objet d'un rattachement à la période à laquelle ils se rapportent (**compte 486 " Charges constatées d'avance "**). »

3.1.4. Contenu des redevances de Crédit-bail.

« Il n'y a pas lieu de distinguer au sein de la redevance, la part " amortissement " et la part " frais financier ". Mais certains guides comptables professionnels conseillent de procéder à cet éclatement pour la présentation du compte de résultat ».

3.1.5. Comptabilité de la Société de Crédit-bail.

« Par analogie avec la comptabilisation des redevances versées de crédit-bail préconisée par le PCG :

- les redevances de loyers non constatés qui concernent la période écoulée sont inscrits au compte **411 Clients** ou **418 Clients factures à établir** par le **crédit** du compte **7083 Locations diverses**,
- le cas échéant, les redevances ou loyers qui concernent la période d'utilisation postérieure à la date de clôture du bilan font l'objet d'un rattachement à la période à laquelle ils se rapportent par le **crédit** du compte **487 produits constatés d'avance** ».

3.1.6. Dépôt de garantie.

« Les sommes versées à des tiers à titre de garantie ou de cautionnement, indisponibles jusqu'à la réalisation d'une condition suspensive sont inscrites au compte **275 Dépôts et cautionnements versés** figurant à l'actif du bilan dans les autres créances immobilisées ».

3.2. Documents de synthèse annuels.

« Les entreprises commerciales qui ont eu recours à des opérations de crédit bail pour se procurer des biens d'équipement, des matériels ou des immeubles à usage professionnel, sont soumises à certaines obligations de publicité comptable ».

3.2.1. Régime de présentation simplifié de l'annexe.

Compte de résultat : indication séparée des loyers correspondant à l'exécution des contrats en distinguant :

- les opérations de crédit-bail mobilier,
- les opérations de crédit-bail immobilier.

Annexe : indication de l'évaluation à la date du bilan du montant total des redevances leur restant à supporter en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrats de crédit-bail en distinguant les opérations de crédit-bail mobilier et les opérations de crédit-bail immobilier.

3.2.2. Autres régimes.

« Mentions dans l'annexe des informations suivantes :

- valeur de ces biens au moment de la signature du contrat,
- montants des redevances afférentes à l'exercice ainsi que le montant cumulé,
- dotations aux amortissements pour ces biens s'ils avaient été acquis,
- évaluation des redevances restant à payer ventilées selon les échéances.

Ces informations sont ventilées selon les postes du bilan ».

3.3. Levée de l'option d'achat.

Conséquences de la levée de l'option d'achat en fin de contrat pour l'acquéreur :

- **Coût d'entrée du bien** : il est porté au bilan de l'acquéreur pour son coût d'acquisition égal au prix contractuel de cession.
- **Amortissement du bien** : il est amorti sur sa durée probable d'utilisation appréciée à la date de levée d'option, l'amortissement devant être linéaire s'agissant d'un bien d'occasion.

3.4. Aspects fiscaux.

3.4.1. Au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

- **Redevance :**

Redevance payée par l'entreprise :

« *Fiscalement ces redevances sont en principe déductibles sauf conventions abusives déguisant le bail en une vente à tempérament ou permettant un transfert de bénéfices ce que laisserait présumer par exemple un prix anormalement bas lors de la levée d'option* ».

- **Cas des redevances relatives aux voitures particulières ou véhicule de tourisme en Crédit-bail :**

La part de redevance correspondant à un excédent d'amortissement du bien loué n'est pas déductible fiscalement et doit faire l'objet d'une réintégration.

3.4.2. Au titre de la TVA.

- **TVA sur la redevance :**

« De manière générale, les locations de biens meubles corporels constituent des opérations imposables à la TVA. Il en est ainsi, en particulier, des locations de tous matériels, de véhicules, de wagons, d'animaux. Pour les loyers perçus dans le cadre de ces opérations, la taxe est exigible selon les règles prévues par les prestations de services. »

- **TVA sur le prix d'acquisition (locataire acquéreur) et TVA sur le prix de cession (société de Crédit-bail) :**

« Biens d'occasion vendus par leurs utilisateurs. Les ventes de biens usagés réalisées par leurs utilisateurs sont, en principe, soumises à la TVA, la règle étant l'imposition pour les cessions de biens mobiliers d'investissement qui ont ouvert droit à déduction complète ou partielle de la TVA chez le cédant. Seules sont exonérées les ventes de biens n'ayant pas ouvert droit à déduction. »

3.4.3. Au titre de la taxe professionnelle.

« La base d'imposition à la taxe professionnelle est constituée par le total de deux éléments :

- la valeur locative des immobilisations corporelles utilisées par le redevable pour les besoins de sa profession, à l'expiration de la période de référence,
- pour les biens appartenant au redevable, ou qui lui sont concédés ou qui font l'objet d'un contrat de crédit-bail mobilier ou utilisés à titre gratuit, on retient 16 % du coût de revient qui sert de base à l'amortissement, c'est à dire la valeur d'origine du bien. »

EXEMPLE 01.

Enoncé et travail à faire.

Une entreprise a conclu avec une société spécialisée, un contrat de **Crédit-bail mobilier** relatif à un véhicule utilitaire, selon les conditions suivantes :

- dépôt de garantie : **8 000,00 €** le **01/12/200N** payé par chèque bancaire,
- loyers trimestriels payables d'avance : **1 794,00 € TTC**
- la 1^{ère} redevance a été versée par chèque le **01/12/200N**,
- durée du contrat : **5 ans**,
- option d'achat au terme du contrat de 5 ans : **9 000,00 € HT**,
- le solde est payé par chèque bancaire.

L'exercice comptable se termine le **31/12**.

TRAVAIL A FAIRE : en utilisant l'annexe suivante :

- **Annexe : Bordereau de saisie - Journal Unique (à compléter).**

Comptabiliser ces opérations : lors de la conclusion du contrat, lors du paiement des redevances, à la fin de l'exercice 200N, à l'ouverture de 200N+1, lors de la levée de l'option d'achat.

Annexe.

Bordereau de saisie - Journal unique					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
200N			Dépôt de garantie		
200N			Loyer trimestriel		
200N			Redevance constatée d'avance		
200N+1			Extourne de la redevance constatée d'avance		
200N+5			Levée de l'option d'achat		
Totaux					

Correction.

Bordereau de saisie - Journal unique					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
1-déc. 200N	275 512	Dépôts et cautionnements versés Banques	Dépôt de garantie	8 000.00	8 000.00
1-déc. 200N	6122 44566 512	Crédit-bail mobilier TVA sur autres biens et services Banques	Loyer trimestriel	1 500.00 294.00	1 794.00
31-déc. 200N	486 6122	Charges constatées d'avance Crédit-bail mobilier	Redevance constatée d'avance	1 000.00	1 000.00
1-janv. 200N+1	6122 486	Crédit-bail mobilier Charges constatées d'avance	Extourne de la redevance constatée d'avance	1 000.00	1 000.00
1-déc. 200N+5	2182 44562 275 512	Matériel de transport TVA sur immobilisations Dépôts et cautionnements versés Banques	Levée de l'option d'achat	9 000.00 1 764.00	8 000.00 2 764.00
Totaux				22 558.00	22 558.00

EXEMPLE 02.

Enoncé et travail à faire.

Une **voiture de tourisme** a fait l'objet d'un contrat de **Crédit-bail** à la création d'une entreprise, le **02 janvier 200N**. Valeur HT du véhicule : **22 000,00 €**

Redevance trimestrielle payable d'avance : **1 600,00 HT**.

Dépôt de garantie : **2 000,00 €**

Durée du contrat : **4 ans**. Cette durée correspond à la durée d'amortissement du véhicule.

Base de calcul des amortissements fiscaux : **18 300,00 €**

Valeur à la levée de l'option d'achat : **3 000,00 € HT**

TRAVAIL A FAIRE : en utilisant l'annexe suivante :

- **Annexe : Bordereau de saisie - Journal Unique (à compléter).**

1°) **Comptabiliser ces opérations : lors de la conclusion du contrat, lors du paiement des redevances, lors de la levée de l'option d'achat.**

2°) **Evaluer le montant des charges déductibles fiscalement pour l'exercice se terminant le 31/12/200N et en déduire la conséquence fiscale.**

Annexe.

Bordereau de saisie - Journal unique					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
200N			Dépôt de garantie		
200N			Loyer trimestriel TTC		
200N+4			Levée de l'option d'achat		
Totaux					

Correction.

Travail 1.

Bordereau de saisie - Journal unique					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
2-janv. 200N	275 512	Dépôts et cautionnements versés Banques	Dépôt de garantie	2 000.00	2 000.00
2-janv. 200N	6122 512	Crédit-bail mobilier Banques	Loyer trimestriel TTC	1 913.60	1 913.60
2-janv. 200N+4	2182 275 512	Matériel de transport Dépôts et cautionnements versés Banques	Levée de l'option d'achat	3 588.00	2 000.00 1 588.00
Totaux				7 501.60	7 501.60

Travail 2.

Charge comptabilisée en N : $1\,913,60 \times 4 = 7\,654,40 \text{ €}$.

Charge non déductible pour N :

$(\text{Valeur TTC} - \text{base fiscale}) \times 0,25 = [(22\,000 \times 1,196) - 18\,300] \times 0,25 = 2\,003,00 \text{ €}$ à réintégrer.

Charge déductible = $7\,654,40 - 2\,003,00 = 5\,651,40 \text{ €}$.

Chapitre 4. CREDIT BAIL IMMOBILIER.

Pour la location des immeubles, les entreprises s'adressent à des sociétés spécialisées appelées **SICOMI** : Sociétés Immobilières pour le COMmerce et l'Industrie.

4.1. Aspect comptable.

1°) Redevances de Crédit-bail immobilier

Elles sont comptabilisées en charges d'exploitation au débit du compte 6125 Redevances de crédit-bail immobilier.

2°) Levée d'option d'achat :

Caractéristiques de l'opération d'acquisition :

a) Coût d'entrée de l'immeuble :

Il est immobilisé par l'acquéreur pour son coût d'acquisition qui est égal au prix contractuel de cession.

Il est réparti entre le coût du terrain et celui des constructions.

b) Amortissement des constructions :

Il est normalement pratiqué sur leur durée probable d'utilisation appréciée à la date de levée de l'option.

4.2. Aspect fiscal.

« Les biens acquis à l'échéance d'un contrat de crédit-bail sont inscrits à l'actif pour le prix convenu pour la levée de l'option d'achat lorsque l'entreprise a détenu le contrat depuis l'origine.

Cette valeur, diminuée des amortissements pratiqués sur le coût de revient du contrat, est amortissable sur la durée d'utilisation du bien à la date de la levée de l'option. Dans le cas particulier du crédit-bail immobilier, le preneur doit réintégrer dans les bénéfices de l'exercice de levée de l'option une partie des loyers versés si le coût d'acquisition de l'immeuble est inférieur à la valeur résiduelle dans les écritures de la société bailleuse.

Lorsque le prix d'acquisition est inférieur à la valeur résiduelle de l'immeuble dans les écritures de la société immobilière bailleuse, le locataire acquéreur doit réintégrer dans les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la levée de l'option, la fraction des loyers versés correspondant à la différence entre la valeur résiduelle de l'immeuble dans les écritures de la société immobilière et le prix de cession de l'immeuble. La valeur résiduelle de l'immeuble cédé s'entend de la différence entre son coût de revient et le montant des amortissements qui eussent été normalement admis en déduction pour la détermination du bénéfice fiscal de la société immobilière si cette dernière ne bénéficiait pas d'une exonération d'impôt sur les sociétés.

Pour éviter une charge fiscale importante en fin de contrat, il serait possible de constituer à la fin de chaque exercice, une provision pour impôt non déductible fiscalement. Elle serait reprise et non imposable au titre de l'exercice de levée de l'option d'achat. »

Lorsque l'option d'achat est levée, il est courant que le prix d'acquisition de l'immeuble soit inférieur à la valeur comptable nette du bien.

Quelles sont les conséquences fiscales au titre de l'exercice d'acquisition pour l'acquéreur ?

Réintégration fiscale de la fraction des redevances payées et excédentaires et de la différence entre la valeur résiduelle et le prix d'acquisition de l'immeuble.

EXEMPLE 03.

Enoncé et travail à faire.

Une entreprise a souscrit, **début janvier N-25**, auprès d'une **SICOMI**, un contrat de **Crédit-bail immobilier** relatif à un ensemble immobilier composé :

- d'un terrain d'une valeur de **200 000 €**
- d'un immeuble de bureaux d'une valeur d'origine de **1 500 000 €**

Il a été amorti par la SICOMI selon le système **linéaire** sur une durée de **50 ans**.

La durée du contrat de crédit-bail est de **25 ans**.

Dépôt de garantie : **300 000 €**

Redevance annuelle : **170 000 € HT**

L'entreprise lève l'option d'achat, en date du **01/01/200N**, pour le prix de **800 000 €**

TRAVAIL A FAIRE : en utilisant l'annexe suivante :

- **Annexe : Bordereau de saisie - Journal Unique (à compléter).**

1°) Déterminer la ventilation du prix d'acquisition entre le terrain et la construction, le montant de la réintégration fiscale, le coût de revient fiscal de l'ensemble et le montant des amortissements dérogatoires.

2°) Comptabiliser les écritures pour l'exercice 200N.

Annexe.

Bordereau de saisie - Journal unique					
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit
200N			Levée de l'option d'achat		
200N			Amortissements		
200N			Reprise de provision		
Totaux					

Correction.

Travail 1.

Ventilation du prix d'acquisition :

- Terrain : 200 000,00
- Construction : 600 000,00
- Prix d'acquisition de l'ensemble : **800 000,00**

Pour le terrain :

- Valeur d'origine : 200 000,00
- Prix de la levé d'option : 200 000,00
- Réintégration : **0,00**

Pour la construction :

Valeur d'origine	: 1 500 000,00
Cumuls amortissements	: <u>750 000,00</u>
Valeur résiduelle théorique	: 750 000,00
Prix d'acquisition	: <u>600 000,00</u>
Réintégration fiscale	: 150 000,00 prévue lors de la levée d'option

Coût de revient fiscal de l'ensemble : $800\ 000 + 150\ 000 = 950\ 000,00\ \text{€}$.

Soit pour le terrain : **200 000,00 €**

Soit pour la construction (base fiscale) : **750 000,00 €**

Dont base comptable amortissable (base économique) : **600 000,00 €** pour les 25 ans qui restent.

Amortissement fiscal : $750\ 000,00 \times 4\ \% = 30\ 000,00\ \text{€}$

Amortissement économique : $600\ 000,00 \times 4\ \% = 24\ 000,00\ \text{€}$

Amortissements dérogatoires : **6 000,00 €** à reprendre lors de la sortie du bien du patrimoine pour : $6\ 000,00 \times 25 = 150\ 000,00\ \text{€}$.

Provision pour impôt annuelle éventuelle **pendant la durée du contrat :**

$150\ 000,00 \times 33\ 1/3\ \% \times 1 / 25 = 2\ 000,00\ \text{€}$

soit une reprise totale lors de la levée d'option de : $2\ 000,00 \times 25 = 50\ 000,00\ \text{€}$.

Travail 2.

Bordereau de saisie - Journal unique							
Date	Comptes	Intitulés	Libellés	Débit	Crédit		
1-janv. 200N	211 213 275 512	Terrains Constructions Dépôts et cautionnements versés Banques	Levée de l'option d'achat	200 000.00 600 000.00	300 000.00 500 000.00		
31-déc. 200N	6811 68725 2813 145	Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles Dotations aux amortissements dérogatoires Amortissements des constructions Amortissements dérogatoires		Amortissements	24 000.00 6 000.00	24 000.00 6 000.00	
31-déc. 200N	155 7875	Provisions pour impôts Reprises sur provisions exceptionnelles			Reprise de provision	50 000.00	50 000.00
Totaux						880 000.00	880 000.00

LE CREDIT-BAIL MOBILIER ET IMMOBILIER

- Moyen de financement des investissements,
- Les redevances de crédit-bail sont des charges d'exploitation incluses dans les consommations en provenance des tiers,
- Le montant de la redevance comprend :
 - une part de dotation aux amortissements,
 - une part de charge financière.
- Les redevances sont déductibles fiscalement (sauf cas particulier des voitures de tourisme),
- Redevances non déductibles pour les voitures de tourisme =
(VOTTC- Base plafond des amortissements) x Taux linéaire x prorata éventuel
- Selon le bien loué : crédit-bail mobilier (6122) ou crédit-bail immobilier (6125),
- Après la levée d'option d'achat, le locataire devient propriétaire,
 - le bien est inscrit à l'actif du bilan,
 - le bien amortissable sur la durée d'utilisation prévue, en mode linéaire,
- Le dépôt de garantie versé à la signature du contrat est récupéré au terme de la durée ou déduit du prix à payer lors de la levée de l'option,
- Réintégration fiscale de la différence entre valeur résiduelle et prix d'acquisition pour l'immobilier.
- Constitution possible d'une provision pour impôts sur cette réintégration fiscale.
- Dans une optique d'analyse fonctionnelle du bilan les immobilisations en crédit-bail font l'objet de retraitements :
 - valeur d'origine des biens inscrite dans l'actif immobilisé corporel,
 - cumul des amortissements pratiqués reporté dans les capitaux propres,
 - solde restant à payer ajouté aux dettes financières.

APPLICATION : Tableaux de l'annexe relatifs au crédit-bail.

Enoncé et travail à faire.

Une société a souscrit deux contrats de crédit-bail :

- Document 1 : Contrat de crédit bail mobilier.
- Document 2 : Contrat de crédit bail immobilier.

TRAVAIL A FAIRE : en utilisant les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Tableau de l'annexe relatif aux immobilisations en crédit-bail (à compléter).
- Annexe 2 : Tableau de l'annexe relatif aux engagements de crédit-bail (à compléter).

1°) Compléter le tableau de l'annexe relatif aux immobilisations en crédit-bail au 31/12/200N+2.

2°) Compléter le tableau de l'annexe relatif aux engagements de crédit-bail au 31/12/200N+2.

Documents.

Document 1.

Contrat de crédit-bail mobilier relatif à un équipement industriel dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Valeur d'origine du bien au 01/01/N : 40 000 €
- Durée du contrat : 8 ans
- Durée de vie du bien : 10 ans
- Mode d'amortissement : linéaire
- Montant des redevances annuelles HT : 10 000 €
- Date de paiement des redevances : début d'année civile
- Date de fin d'exercice comptable : 31/12
- Valeur de rachat lors de la levée d'option en fin de contrat : 7 000 €

Document 2.

Contrat de crédit-bail immobilier relatif à un bâtiment à usage industriel dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Valeur d'origine du bien au 01/01/N : 200 000 €
- Durée du contrat : 20 ans
- Durée de vie du bien : 50 ans
- Mode d'amortissement : linéaire
- Montant des redevances annuelles HT : 40 000 €
- Date de paiement des redevances : début d'année civile
- Date de fin d'exercice comptable : 31/12
- Valeur de rachat lors de la levée d'option en fin de contrat : 100 000 €

Annexes.

Annexe 1.

IMMOBILISATIONS EN CREDIT-BAIL (en K€) au 31/12/200N+2				
Postes du bilan	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		De l'exercice	Cumulées	
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Totaux				

Annexe 2.

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL (en K€) AU 31/12/200N+2							
Postes du bilan	Redevances payées		Redevances restant à payer			Total à payer	Prix d'achat résiduel
	De l'exercice	Cumulées	< à 1 an	de 1 an à 5 ans	> à 5 ans		
Terrains							
Constructions							
Installations techniques, matériels et outillages industriels							
Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations en cours							
Totaux							

Correction.

Travail 1.

IMMOBILISATIONS EN CREDIT-BAIL (en K€) au 31/12/200N+2				
Postes du bilan	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		De l'exercice	Cumulées	
Terrains	0	0	0	0
Constructions	200	4	12	188
Installations techniques, matériels et outillages industriels	40	4	12	28
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Totaux	240	8	24	216

Travail 2.

ENGAGEMENTS DE CREDIT-BAIL (en K€) AU 31/12/200N+2							
Postes du bilan	Redevances payées		Redevances restant à payer			Total à payer	Prix d'achat résiduel
	De l'exercice	Cumulées	< à 1 an	de 1 an à 5 ans	> à 5ans		
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	40	120	40	160	480	680	100
Installations techniques, matériels et outillages industriels	10	30	10	40		50	7
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0	0	0	
Totaux	50	150	50	200	480	730	107