



Le CPIC décrypte la comptabilisation des travaux



Le **CPIC** (Club des professionnels de l'immobilier commercial) s'est intéressé à la comptabilisation des travaux par les enseignes et les bailleurs. Un sujet d'actualité puisque l'administration a précisé sa position à ce sujet à travers une réponse ministérielle du 30 juin 2015.

Tous les travaux (« constructions et aménagements sur le sol d'autrui » au sens comptable) sont comptabilisés en « immobilisations » par le preneur. Cependant, en cas de départ d'un preneur, dans une très large majorité des baux commerciaux, ces travaux font accession au bailleur.

Les règles comptables applicables stipulent que l'amortissement de ces immobilisations doit se faire sur la « durée normale d'utilisation », c'est-à-dire sur la durée la plus courte entre la durée du bail (y compris le renouvellement du bail) et la durée de vie de la « construction », au sens immobilisation réalisée par le Preneur.

Ainsi, au moment du départ du preneur emportant accession à titre gratuit en faveur du bailleur, le locataire devrait calculer la valeur nette comptable de ses immobilisations (amortissements déduits) pour passer en perte le solde comptable. Quant au bailleur, qui devient propriétaire des travaux concernés, il devrait calculer la « valeur vénale » des dites « constructions » ainsi récupérées, les comptabiliser en « immobilisations » et constater un produit imposable.

« En cas d'accession au profit du bailleur contre indemnité, ce qui est rare, l'opération s'analyse en une cession d'actifs immobilisés, taxables si l'indemnité versée est supérieure à la valeur nette comptable des immobilisations transférées », précise le CPIC.





Sur le plan fiscal, il peut exister une distinction importante quant au moment auquel se produit l'accession : en fin de bail ou en fin de jouissance (renouvellement compris)

La jurisprudence fiscale considère dans certaines circonstances qu'un renouvellement est une fin de bail et non pas une fin de jouissance.

Dans ces conditions, un bailleur qui renouvellerait un bail, dont la clause d'accession stipulerait que les travaux sont la propriété du bailleur à la fin de bail, devrait inscrire lesdits travaux dans sa propre comptabilité à la date du renouvellement si ce dernier prend en compte les aménagements réalisés par le preneur.

Ce même bailleur pourrait renouveler un bail, sans conséquence comptable et fiscale pour lui (par rapport aux travaux réalisés par son preneur), si la clause d'accession stipulait que les travaux seront la propriété du bailleur en fin de jouissance.

« En l'absence d'homogénéité des baux à ce jour sur ce point, les parties devraient tenir compte de l'impact fiscal de la clause d'accessibilité dans le cadre de la négociation des baux, sans oublier néanmoins, pour les baux soumis au plafonnement, que, le jeu de l'accession en fin de bail peut éventuellement permettre au bailleur de se prévaloir d'un motif de fixation du loyer à la valeur locative », conclut le CPIC.