

La lettre de Xavier Paper

www.xavierpaper.com

Avril 2023



Amortissement financier des biens donnés en location : quand le fiscal et la consolidation guident le comptable

L'amortissement financier est susceptible d'être appliqué sur option par certaines entreprises donnant des biens en location dans les conditions détaillées ci-après.

Les développements qui suivent ont pour objet de préciser le champ d'application de l'amortissement financier des biens donnés en location et comptabilisés dans les comptes annuels (également qualifiés de comptes sociaux ou de comptes individuels) des entreprises appliquant les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général (le « **PCG** »).

Pour les besoins de notre analyse, nous passons successivement en revue les dispositions figurant dans les textes suivants :

- le Code Général des Impôts (le « **CGI** ») (cf. infra §.1) ;
- le Code Monétaire et Financier (le « **COMOFI** ») (cf. infra §.2) ;
- le Recueil des normes comptables françaises applicables aux comptes annuels des entreprises industrielles et commerciales (Dispositions générales - PCG - Version en vigueur au 1er janvier 2022) (le « **Recueil PCG** ») (cf. infra §.3) ;
- le Règlement CRC 99-07 relatif aux comptes consolidés des entreprises du secteur bancaire (le « **Règlement CRC 99-07** ») (cf. infra §.4) ; et
- le Règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés (le « **Règlement ANC 2020-01** ») (cf. infra §.5).

Titres

- 1 Les dispositions du CGI
- 2 Les dispositions du COMOFI
- 3 Les dispositions du Recueil PCG
- 4 Les dispositions du Règlement CRC 99-07
- 5 Les dispositions du Règlement ANC 2020-01
- 6 Conclusion

1. Les dispositions du CGI

Le I de l'article 39 C du CGI définit l'amortissement et l'amortissement financier comme suit :

« L'amortissement des biens donnés en location ou mis à disposition sous toute autre forme est réparti sur la durée normale d'utilisation suivant des modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, les entreprises donnant en location des biens dans les conditions prévues aux 1 et 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier et celles pratiquant des opérations de location avec option d'achat peuvent, sur option, répartir l'amortissement de ces biens sur la durée des contrats de crédit-bail ou de location avec option d'achat correspondants. La dotation à l'amortissement de chaque exercice est alors égale à la fraction du loyer acquise au titre de cet exercice, qui correspond à l'amortissement du capital engagé pour l'acquisition des biens donnés à bail.

Si l'option mentionnée au deuxième alinéa est exercée, elle s'applique à l'ensemble des biens affectés à des opérations de crédit-bail ou de location avec option d'achat. Toutefois, les sociétés mentionnées au I de l'article 30 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur pourront exercer cette option contrat par contrat. » (Mise en gras par nos soins)

Selon le CGI, l'amortissement financier est réservé aux biens donnés en location via des contrats de crédit-bail, définis à l'article L. 317-3 du COMOFI (cf. infra §.2), et des contrats de location assortis d'une option d'achat.

La notion d'amortissement financier renvoie, du point de vue du bailleur, à l'amortissement du capital engagé pour l'acquisition des biens donnés en location.

2. Les dispositions du COMOFI

L'article L. 313-7 du COMOFI définit les opérations de crédit-bail comme suit :

« Les opérations de crédit-bail mentionnées par la présente sous-section sont :

1. Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers ;

2. Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire. [...] » (Mise en gras par nos soins)

Sur la base de la rédaction du COMOFI, les opérations de crédit-bail sont principalement caractérisées par l'existence d'une option d'achat consentie au locataire.

3. Les dispositions du Recueil PCG

Le Recueil PCG définit l'amortissement comme suit à l'article 214-13 :

« L'amortissement d'un actif est la répartition systématique de son montant amortissable en fonction de son utilisation.

L'amortissement est déterminé par le plan d'amortissement établi en fonction de la durée et du mode d'amortissement propres à chaque actif amortissable, tels qu'ils sont déterminés par l'entité.

Les actifs de même nature ayant des conditions d'utilisation identiques doivent être amortis de la même manière.

Le mode d'amortissement doit permettre de traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif par l'entité. Il est défini, soit en termes d'unités de temps, soit en termes d'unités d'œuvre. Le mode linéaire est appliqué à défaut de mode mieux adapté. [...]. »

De leur côté, les dispositions infra-réglementaires de l'article 214-13 du Recueil PCG font le lien avec les dispositions fiscales (cf. supra §.1) et les règles de consolidation (cf. infra §.4) comme suit :

« [...]. Règles d'amortissement - Avis CU n° 2006-C du 4 octobre 2006 afférant à l'interprétation des dispositions de l'avis CNC n° 2004-15 du 23 juin 2004 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, excluant dans les comptes individuels, les contrats de location au sens d'IAS 17, du champ d'application du règlement n° 2004-06 du CRC.

En application des dispositions du 4ème alinéa de l'article 39.C du code général des impôts : « Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, les entreprises donnant en location des biens dans les conditions prévues aux 1 et 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier et celles pratiquant des opérations de location avec option d'achat peuvent, sur option, répartir l'amortissement de ces biens sur la durée des contrats de crédit-bail ou de location avec option d'achat correspondants. La dotation à l'amortissement de chaque exercice est alors égale à la fraction du loyer acquise au titre de cet exercice, qui correspond à l'amortissement du capital engagé pour l'acquisition des biens donnés à bail. »

Cette option permet aux crédits bailleurs d'appliquer le mode d'amortissement financier, initialement prévu pour les créances de location-financement dans les comptes consolidés, aux immobilisations physiques comptabilisées à l'actif dans les comptes individuels.

Suite à l'exclusion des contrats de location du champ d'application du règlement n° 2004-06 du CRC, et dont les règles de comptabilisation ne sont pas modifiées, il a été décidé de maintenir les règles d'amortissement en vigueur pour les immobilisations comptabilisées par le crédit bailleur, sous réserve des précisions suivantes.

- Champ d'application : l'application de ces dispositions est limitée aux seules sociétés réalisant des opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat définies à l'article L. 313-7 du code monétaire et financier, et des opérations assimilées qui sont retraitées en cas d'établissement de comptes consolidés en location financement, en application des dispositions du paragraphe 33 de l'annexe du règlement n° 99-07 du CRC, ainsi qu'aux immobilisations propriété des groupements d'intérêts économiques créés en prolongement des activités précédemment visées, si elles répondent à ces critères. [...]. » (Mise en gras par nos soins)

Comme indiqué précédemment, les dispositions du Recueil PCG reposent sur les dispositions du CGI (cf. supra §.1) et sur celles du Règlement CRC 99-07 (cf. infra §.4).

On peut regretter que le Recueil PCG n'ait pas été mis à jour et qu'il continue de faire le lien :

- avec la norme IAS 17 (*Contrats de location*), qui reposait principalement sur la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple, alors que cette norme a été abrogée par la norme IFRS 16 (*Contrats de location*), applicable pour la première fois aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, qui n'opère plus ce type de distinction et a unifié le traitement de tous les contrats de location ; et

- avec le Règlement CRC 99-07, alors que ce dernier a été abrogé et remplacé par le Règlement ANC 2020-01 (cf. infra §.5) lors de la fusion, intervenue en 2020, des règles de consolidation concernant principalement les entreprises industrielles et commerciales, les banques et les assurances.

4. Les dispositions du Règlement CRC 99-07

Le paragraphe 33 du règlement CRC 99-07 définit comme suit le traitement des opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat :

« Lorsque l'établissement est en position de bailleur, les opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat doivent être portées sous la rubrique « Opérations de crédit-bail et assimilées » du bilan consolidé pour leurs encours déterminés d'après la comptabilité dite financière ; ces encours sont substitués à ceux déterminés d'après les règles juridiques et fiscales. Sont également portées dans ces postes, pour leurs encours financiers, les opérations de location vente ainsi que les opérations de location non assorties d'une option d'achat dont la finalité est d'assurer au locataire la mise à disposition d'un bien mobilier ou immobilier acquis à sa demande par le bailleur, ce dernier n'ayant en principe pas vocation à en conserver la propriété à l'issue de l'opération.

Sont notamment concernées à ce dernier titre les opérations de location pour lesquelles la valeur actualisée des paiements minima attendus correspond à la valeur du bien loué. [...]. » (Mise en gras par nos soins)

Les opérations visées ci-dessus couvrent donc un spectre très large : elles concernent toutes les opérations de location ayant vocation à transférer un actif au locataire, avec ou sans option d'achat. De manière plus générale, sont ici implicitement visées les opérations de location-financement auxquelles renvoie le Recueil PCG (cf. supra §.3).

5. Les dispositions du Règlement ANC 2020-01

Le Règlement ANC 2020-01, applicable aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, définit désormais le traitement des contrats de crédit-bail et des contrats assimilés aux contrats de crédit-bail, alors que le Règlement CRC 99-07 définissait, lui, le traitement des opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat.

Le Règlement ANC 2020-01 définit :

- les opérations de crédit-bail via un renvoi à l'article L. 313-7 du COMOFI (cf. supra §.2) ; et

- les contrats assimilés aux contrats de crédit-bail comme suit à l'article 272-2 (Inscription au bilan des contrats de crédit-bail et des contrats assimilés) :

« Un contrat assimilé à un contrat de crédit-bail remplit au moins une des conditions suivantes :

- le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option, et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail.

- **la durée du bail recouvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur.**

- **la valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien loué à la date de conclusion du bail.** » (Mise en gras par nos soins)

Toujours à l'article 272-2, le Règlement ANC 2020-01 définit comme suit le traitement de ces contrats :

« **Les contrats de crédit-bail et les contrats assimilés sont comptabilisés :**

- *chez le preneur : au bilan sous forme d'une immobilisation et d'un emprunt correspondant ; au compte de résultat, sous forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière ;*

- **chez le bailleur : sous forme de prêts.** » (Mise en gras par nos soins)

6. Conclusion

En définitive, l'amortissement financier, qui présente un caractère optionnel, s'applique dans les comptes annuels des bailleurs aux biens donnés en location. Il trouve son origine dans les dispositions du CGI (cf. supra §.1) et du COMOFI (cf. supra §.2).

Le Recueil PCG, sur lequel reposent les règles comptables applicables aux comptes annuels, renvoie à ces dispositions. Il s'appuie également sur les règles de consolidation prévues par le Règlement CRC 99-07, pourtant abrogé par le Règlement ANC 2020-01. En pratique, cela ne devrait pas être de nature à modifier le champ d'application de l'amortissement financier. En effet, le Règlement CRC 99-07 visait les opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat alors que le Règlement ANC 2020-01 vise, lui, les contrats de crédit-bail et les contrats assimilés aux contrats de crédit-bail. Or, les définitions fournies par ces deux règlements, s'agissant respectivement des opérations de location avec option d'achat et des contrats assimilés aux contrats de crédit-bail, sont très proches sur le fond. Dans les deux cas, ces opérations et contrats renvoient implicitement à la notion de location-financement, telle que visée par le Recueil PCG.

La situation objet des développements précédents est assez rare à un double titre.

En effet, c'est habituellement le comptable qui guide le fiscal. Par ailleurs, il est exceptionnel que les règles applicables aux comptes annuels renvoient aux règles applicables aux comptes consolidés, a fortiori lorsque les règles correspondantes ont été abrogées (cf. supra IAS 17 et Règlement CRC 99-07).