



L'article est paru dans *Option Finance*, n° 841, 4 juillet 2005. Il est publié avec la permission de l'éditeur.

## CESSION DE CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

par **Patrice Lefèvre-Péaron**, avocat associé, Morgan Lewis & Bockius  
+33 (0) 1 5330 4300

Dans une instruction passée inaperçue, l'administration fiscale vient confirmer l'application du droit de bail de 4,80 % prévu par l'article 725 du Code général des impôts (CGI) aux cessions de contrats de crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est l'opération par laquelle une entreprise donne en location des immeubles à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque cette opération, quelle que soit sa qualification, permet au locataire de devenir propriétaire de tout ou partie du bien loué au plus tard à l'expiration du bail (Code monétaire et financier, art. L313-7). Juridiquement, le contrat de crédit-bail immobilier confère au preneur, d'une part, le droit à la jouissance de l'immeuble pour la durée du contrat, d'autre part, une promesse unilatérale de vente sur cet immeuble. Cette dualité de droits s'accompagne d'une dualité de taxations. Lors de la cession d'un contrat de crédit-bail immobilier, si l'application de la TVA à la valeur du contrat correspondant à la promesse de vente ne fait pas de doute, l'application du droit de bail sur la partie du prix représentative du droit au bail est le fruit d'un contentieux aujourd'hui tranché par la Cour de cassation. Pour tenter d'échapper à l'application de l'article 725, alinéa 3 du CGI, qui soumet au droit d'enregistrement les cessions de droit au bail d'un local entrant dans les prévisions des articles L145-1 à ., - L145-3 du Code de commerce (ces dispositions codifient le décret du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux), les demandeurs se fondaient sur un arrêt de la Cour de cassation jugeant que le contrat de crédit-bail immobilier constitue un contrat de location n'entraînant pas bail commercial de l'immeuble et qu'ainsi, les dispositions relatives au statut des baux commerciaux ne lui sont pas applicables (cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 mai 1997, RJDA1/98, n° 98).

La Cour a écarté cet argument au motif que la cession d'un contrat de crédit-bail immobilier emporte transmission d'un droit au bail, laquelle doit être soumise aux droits de mutation visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 725 du CGI, et ce quelle que soit la nature du bail cédé. Cet article soumet en effet aux droits de mutation de 4,80 % « toute cession d'un droit au bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, quelle que soit la forme qui lui est donnée par les parties ». Elle a ainsi rejeté l'argumentation consistant à dire que l'alinéa 3 limite expressément le champ d'application de l'article 725 aux seuls immeubles relevant du statut des baux commerciaux (cass. com., 7 avril 1998, Sté virage France, RJF 7/98, n° 867). Cette solution a d'ailleurs été confirmée dans un arrêt plus récent dans lequel la Cour ne réitère toutefois pas son analyse sur l'indépendance des alinéas 1 et 3 de l'article 725 du CGI. Elle se contente de rappeler le principe selon lequel l'article 725, alinéa 1<sup>er</sup> est applicable à la cession d'un contrat de crédit-bail immobilier dès lors que ce contrat s'analyse en une location suivie de cas échéant d'une cession (cass. com., 23 avril 2003, Sté Auchan France, RJF 8-9/03, n° 1053). La nouvelle instruction BOI 7 D-2-05 du 7 janvier 2005, se fondant sur les deux arrêts susvisés, confirme que le contrat de crédit-bail immobilier s'analyse en une location suivie de cas échéant d'une cession. Ainsi, la cession du bail contenu dans ce contrat doit être soumise aux droits de mutation de l'article 725, alinéa 1<sup>er</sup> du CGI. Elle précise en outre que ces dispositions s'appliquent sans qu'il y ait lieu de distinguer suivant l'objet du bail (commercial, rural ou d'habitation). Adoptant cette solution, l'administration rapporte expressément deux doctrines antérieures qui limitaient l'application de l'article 725, alinéa 1<sup>er</sup> aux seuls immeubles relevant du statut des baux commerciaux, et étend ainsi le champ d'application du droit de bail de 4,80 %. En pratique, il convient désormais de soumettre aux droits

de mutation de 4,80 % toute cession d'un contrat de crédit-bail immobilier pour la partie afférente à la valeur du droit au bail uniquement, et ce quel que soit l'objet du bail.

---

Ce bulletin d'information est conçu pour fournir des informations générales tant aux clients qu'aux amis de Morgan, Lewis & Bockius.  
En aucun cas son contenu ne s'apparente à du conseil juridique.

---