

COMMISSION OUVERTE
IMMOBILIER

RESPONSABLE : JEAN-FRANÇOIS PÉRICAUD

Lundi 7 novembre 2011

Sous-commission Promotion Vente

Co-responsables : François Danemans
et Jean-Marie Moyse

Fiscalité de l'investissement
immobilier : acquisition, détention,
revente

Intervenants :

Jean-Marie Moyse et Jean-François Péricaud
Avocats à la Cour



Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver un compte-rendu de cette réunion.

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°463 du 24 novembre 2011

[Immobilier et urbanisme] Événement

La fiscalité de l'investissement immobilier — Compte-rendu de la réunion de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase: N8926BSE



par *Anne-Lise Lonné-Clément*, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo
— édition privée

La Commission de droit immobilier de l'Ordre des avocats du barreau de Paris tenait, le 7 novembre 2011, sous la responsabilité de Jean-François Péricaud, une réunion sur le thème de "La fiscalité de l'investissement immobilier" animée par Maître Jean-Marie Moyse, avocat spécialiste en droit immobilier et en droit fiscal. Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver un compte-rendu de cette réunion.

Les flux locatifs, circulant entre le bailleur et le locataire, correspondent soit à des loyers, c'est-à-dire le règlement périodique qui intervient pour la contrepartie de la jouissance des lieux, soit à un paiement non périodique qui peut intervenir, notamment, lors de la signature du bail, ou lors de son terme.

Dans le cadre de son intervention, Jean-Marie Moyse a choisi d'aborder différentes problématiques liées à l'analyse de ces flux, dans une optique d'optimisation fiscale, s'agissant, notamment, de la détermination du régime applicable, au regard de l'impôt sur le revenu (IR) ou de l'impôt sur les sociétés (IS) (avantages et inconvénients lors de la détention, puis lors de la revente de l'actif), ou du choix de la taxation applicable au niveau des loyers (contribution sur le revenu locatif (CRL) ou TVA).

Face à un client amené à investir dans l'immobilier, la question essentielle à se poser est de savoir si le client investit dans une logique de revenus fonciers ou dans une logique d'impôt sur les sociétés.

1. La fiscalité de l'acquisition

Sous l'influence européenne, la fiscalité de l'acquisition (droits d'enregistrement) est aujourd'hui uniforme, le taux applicable à la mutation d'immeubles, quel que soit son usage, étant de 5,09 % (depuis la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005, de finances pour 2006 N° Lexbase : L6429HET) et est applicable à toute vente portant sur un droit immobilier (immeuble ou parts d'une société à prépondérance immobilière (dont plus de 50 % de l'actif correspond à de l'immobilier affecté à l'usage de la société).

2. La fiscalité de la détention : les loyers

– L'imposition des loyers

L'investissement immobilier touche trois catégories fiscales, à savoir les revenus fonciers (imposés dans le cadre de l'IR), les bénéficiaires non commerciaux (BNC) non professionnels (imposés dans le cadre de l'IR ou de l'IS), et les bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) (imposés dans le cadre de l'IR ou de l'IS).

D'une manière générale, le problème de l'IR est lié, d'une part, à sa progressivité, très relative, et d'autre part à son taux élevé qui peut atteindre jusqu'à 53,3 % (soit 41 % correspondant à la tranche la plus élevée de l'IR, auquel s'ajoutent : 2,2 % de prélèvement social ; 7,5 % de CSG ; 0,5 % de CRDS ; 0,3 % de CSA (contribution solidarité autonomie) ; et 1,1 % de RSA). En comparaison avec le taux de l'IS de 33,33 %, force est de constater qu'il existe un effet de levier de 19,97 % en faveur de l'IS, au niveau de la taxation des revenus.

Maître Jean-Marie Moysse relève que l'IS présente également un grand intérêt au regard de sa stabilité. En effet, s'agissant d'un impôt qui touche à la production, aux salariés, aux grandes structures, autrement dit à la macroéconomie, il est très peu visé par les réformes fiscales contrairement à l'impôt sur le revenu.

— Le régime des revenus fonciers

Le régime des revenus fonciers est applicable de plein droit à toutes les locations nues consenties en matière civile.

A l'exception des sociétés soumises de plein droit à l'IS, c'est la nature de l'activité, à savoir civile ou commerciale, exercée par le bailleur qui commande le régime fiscal applicable à ses revenus locatifs, quel que soit son statut juridique ; les locations ayant une nature civile correspondent aux locations nues, quelle que soit la structure juridique adoptée par le bailleur.

Il en résulte que, sauf pour les sociétés soumises à l'IS, toute location nue est soumise de plein droit au régime des revenus fonciers ; inversement, toute location équipée ou de nature commerciale pour le bailleur est soumise de plein droit au régime des BIC.

La particularité du régime des revenus fonciers réside dans l'impossibilité de pratiquer un amortissement de l'immeuble. En contrepartie, toutes les dépenses ayant pour but de conserver ou d'améliorer le revenu locatif sont déductibles (honoraires d'architecte, honoraires d'expert comptable, d'avocat, de syndic, etc.).

Les éventuels déficits peuvent être déduits pour leur totalité sur d'autres revenus fonciers de l'année, sous réserve qu'ils ne soient pas la conséquence des intérêts acquittés pour le remboursement d'un emprunt. A défaut de revenus fonciers suffisants, les déficits pourront être déduits du revenu général, dans la limite légale annuelle de 10 700 euros, et pendant une durée de 10 ans.

— Le régime des BNC non professionnels

Le régime des BNC non professionnels est applicable à toutes les sous-locations qui peuvent être consenties par un locataire principal, ce dernier pouvant être locataire dans le cadre d'un bail classique, ou très souvent, dans le cadre d'un crédit-bail.

En effet, comme le souligne Maître Moysse, lorsqu'une personne investit en crédit-bail immobilier, elle revêt la qualité non pas de propriétaire, mais de crédit-preneur, c'est-à-dire qu'elle est assimilable à un locataire du bien avec une promesse de vente lors du dénouement du contrat à l'arrivée du terme. Cette personne, si elle sous-loue les locaux pour lesquels elle est liée par un crédit-bail, est considérée comme un locataire sous-louant des locaux et est imposée dans la catégorie des BNC non professionnels.

Cette catégorie de BNC non professionnels se caractérise par le fait que les déficits ne sont pas reportables dans d'autres catégories de revenus, et ils ne sont reportables que dans la même catégorie et sur une durée limitée à 5 ans.

— Le régime des BIC

Les BIC peuvent faire l'objet d'une imposition à l'IR ou à l'IS.

— *Imposition à l'IR*

Le régime des BIC est applicable lorsque le bailleur exerce, en tant que personne physique ou en tant que personne morale non soumise à l'IS, une activité commerciale. Cette hypothèse vise essentiellement la catégorie des locaux équipés ou des locations avec services.

L'intérêt de ce régime réside dans la possibilité d'amortir l'immeuble, ce sur une durée moyenne de 15 à 30 ans (voire 50 ans), avec des limites, notamment en ce qui concerne les loueurs meublés professionnels (amortissement réduit en proportion par rapport au loyer).

Ce régime présente cependant l'inconvénient de soumettre souvent les associés, considérés comme des commerçants, à des prélèvements sociaux de plus en importants (allocations familiales déplafonnées, assurance maladie travailleur non salarié, caisse de retraite, CSG, etc.), puisqu'ils peuvent atteindre en phase bénéficiaire près de 30 % des bénéfices.

— *Imposition à l'IS*

Le choix de l'impôt sur les sociétés est le choix de la stabilité ; il permet d'avoir des prévisions possibles sur le long terme ce qui n'est pas le cas d'un investissement dans une logique de revenus fonciers. La fiscalité de l'impôt est en effet relativement stable.

Exemple d'application :

Maître Moyse a considéré le cas d'un investissement d'un million d'euros dans le cadre de l'immobilier commercial (achat de locaux à usage de bureaux, ou locaux commerciaux, en vue de leur location), et de 200 000 euros correspondant à l'achat du terrain (le terrain est non amortissable). Le financement est assuré sous forme d'apport à hauteur de 500 000 euros, et sous forme d'emprunt à hauteur de 500 000 euros, remboursable sur 10 ans au taux de 5 %. Les revenus locatifs sont estimés à 10 % de la valeur de l'immeuble.

Il convient de comparer l'investissement effectué dans une logique de revenus fonciers, d'une part, et dans une logique d'imposition à l'IS, d'autre part :

1er exercice :

	Recettes	Charges	Recettes	Charges
Loyer	100 000		100 000	
Charges		15 000		15 000
Amortissement sur 30 ans		0		33 333
intérêts		24 102		24 102
Résultat brut				
Abattement 14 %				
Résultat net				
IRPP (53,3 %) / IS (33 %)				
Résultat IRPP/Résultat-IS				
Loyer	100 000		100 000	
Charges		15 000		15 000
Echéance prêt		63 639		63 639
IR (53,3 %) ou IS (33 %)		32 459		9 187
Résultat		— 11 098		12 174

Force est de constater que la situation est nettement plus confortable dans le cadre du régime de l'IS du fait, d'une part, de la possibilité de pratiquer un amortissement, et d'autre part du taux inférieur d'imposition.

6ème exercice :

	Recettes	Charges	Recettes	Charges
Loyer	112 000		112 000	
Charges		17 000		17 000
Amortissement sur 30 ans		0		33 333
intérêts		12 899		12 899
Résultat brut				
Abattement 14 %				
Résultat net				
IRPP (53,3 %) / IS (33 %)				
Résultat IRPP/Résultat-IS				
Loyer	112 000		112 000	
Charges		17 000		17 000
Echéance prêt		63 639		63 639
IR (53,3 %) ou IS (33 %)		43 760		16 254
Résultat		— 12 399		15 107

On constate une aggravation de la situation (en revenus fonciers) du fait de la part plus faible d'intérêts déductibles.

10ème exercice :

	Recettes	Charges	Recettes	Charges
Loyer	122 000		122 000	
Charges		18 000		18 000
Amortissement sur 30 ans		0		33 333
intérêts		1 691		1 691

Résultat brut			
Abattement 14 %			
Résultat net			
IRPP (53,3 %) / IS (33 %)			
Résultat IRPP/Résultat-IS			
Loyer	122 000		122 000
Charges		18 000	18 000
Echéance prêt		63 639	63 639
IR (53,3 %) ou IS (33 %)		54 531	22 762
Résultat		— 14 170	17 599

11ème exercice :

	Recettes	Charges	Recettes	Charges
Loyer	124 000		124 000	
Charges		18 000		18 000
Amortissement sur 30 ans		0		33 333
intérêts		0		0
Résultat brut				
Abattement 14 %				
Résultat net				
IRPP (53,3 %) / IS (33 %)				
Résultat IRPP				
Loyer	124 000		124 000	
Charges		18 000		18 000

Echéance prêt		-		-
IR (53,3 %) ou IS (33 %)		56 498		23 980
Résultat		49 502		82 020

Conclusions

Maître Moyse en conclut que l'investissement est plus aisément réalisable si l'on se place dans le cadre du régime de l'IS du fait de la possibilité de pratiquer l'amortissement, et du fait du taux inférieur d'imposition. En phase de remboursement d'emprunt, le régime de l'IS permet de conserver une trésorerie toujours positive.

Lorsque l'emprunt est remboursé, donc en phase de détention, et lorsque les résultats de la société sont distribués aux associés, les deux impositions s'équilibrent, compte tenu, d'une part, du jeu de l'IS dans la société, et, d'autre part, du jeu de l'IR lors de la distribution des revenus.

Il faut toutefois considérer la situation lors de la revente des parts sociales ou des actions. En effet, dans le cadre du régime de l'IS, la plus-value réalisée sur la vente des parts sociales ou actions est imposée au taux de 32,5 %, comme une plus-value professionnelle, quelle que soit la durée de détention. Dans le cadre du régime des revenus fonciers, il faut savoir que les plus-values sont exonérées après 30 années de détention, le régime des plus-values des particuliers étant applicable. Par ailleurs, dans le cadre d'une imposition à l'IS, l'acquéreur des parts sociales fait valoir le fait qu'il ne peut plus pratiquer l'amortissement, ce qui va conduire à l'application d'une décote sur la valeur d'acquisition de l'immeuble correspondant à la valeur de l'amortissement déjà pratiquée. Il apparaît donc une difficulté à appréhender la réalité du prix de l'immeuble en raison de la taxation.

En dernier lieu, Maître Moyse est revenu sur le problème lié à l'instabilité du régime de l'impôt sur le revenu, qui constitue une source d'insécurité dans le cadre d'un investissement.

Dès lors, l'intervenant a insisté sur l'importance de prévenir les clients qui réalisent des opérations d'investissement immobilier, sur l'instabilité du régime des revenus fonciers, d'une part, mais sur le problème des plus-values en cas de revente dans le cadre d'une imposition à l'IS, d'autre part.

– Les actes anormaux de gestion

Maître Moyse a rappelé la théorie fiscale de l'acte anormal de la gestion. En effet, il faut savoir que la mise à disposition gratuite de locaux constitue, pour l'administration fiscale, une libéralité donnant lieu à la réintégration des loyers dans l'assiette des résultats imposables du bailleur.

De même, la perception d'un loyer minoré est constitutive d'un avantage au profit du locataire, entraînant la réintégration dans l'assiette d'imposition du bailleur du montant correspondant à la différence entre la valeur locative et le loyer acquitté.

Enfin, l'abandon volontaire par le bailleur de loyers qui lui sont dus peut également constituer un acte anormal de gestion. Le bailleur doit pouvoir justifier qu'il a engagé les procédures et les mesures d'exécution nécessaires au recouvrement des loyers.

– La taxation des loyers (CRL ou TVA)

— Domaine d'application de la CRL (supprimée à partir de l'imposition des revenus perçus en 2006)

Cette imposition, qui représente 2,50 % du loyer HT, payable par le bailleur et récupérable sur le locataire, ne s'appliquait que lorsque le montant annuel des loyers dépassait 1 830 euros.

S'agissant de son domaine d'application, tout d'abord, la CRL concerne les locations ou sous-locations d'immeubles nus, lesquelles sont exonérées de TVA en application de l'article 261-D du CGI (N° [Lexbase : L7342IGZ](#)).

Les personnes physiques sont exonérées de CRL à l'exception des sociétés soumises à l'IS, et pour les autres sociétés, celles dans lesquelles au moins l'un des associés est imposable à l'IS.

Autrement dit, la CRL ne concerne pas les particuliers : les personnes physiques ainsi que les personnes morales non soumises à l'IS, et dans lesquelles tous les associés sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers lesquels sont tous exonérés de la CRL.

L'inconvénient de la CRL tient à ce qu'elle constitue une charge non récupérable, tant pour le bailleur que pour le preneur.

C'est la raison pour laquelle l'option pour la TVA peut présenter un intérêt, *a fortiori* lorsque le locataire est lui-même assujetti.

— Domaine d'application de la TVA

La TVA est automatiquement applicable pour certaines catégories de locations qui sont soumises de plein droit à la TVA.

C'est tout d'abord le cas des locations d'immeubles équipés. Il s'agit des locations avec tous les équipements nécessaires pour l'exploitation du locataire (bureaux entièrement équipés avec le mobilier, hôtels). Sont ensuite concernées les locations avec services : il s'agit des locations de bureaux non seulement équipées, mais avec mise à disposition de personnel. Par ailleurs, lorsqu'est prévue une "clause recettes" dans le bail, cela constitue une participation à l'exploitation du locataire et correspond donc à l'exercice d'une activité commerciale : le loyer est obligatoirement soumis à la TVA. Enfin, la location de parkings isolés est également soumise de plein droit à la TVA.

Mais en dehors de ces cas d'application légale, la TVA peut être appliquée sur option. L'option à la TVA présente un grand intérêt lorsque l'on est en présence d'un locataire commerçant, qui est lui-même assujetti en raison de la faculté de récupération mensuelle de cette taxe. Par ailleurs, dans le cadre d'un immeuble neuf qui vient d'être livré, l'option à la TVA présente l'intérêt de récupérer la TVA résiduelle sur la construction.

S'agissant des modalités d'exercice de l'option à la TVA, l'option peut être exercée n'importe quel jour du mois, et prend effet le premier jour du mois suivant l'option réalisée. L'option est valable 10 ans. En vertu de l'article 260-2 du CGI (N° Lexbase : L7398IG4), s'il est possible d'imposer l'exercice de l'option à la TVA, en cours de bail, à un locataire assujetti total, alors qu'il n'est pas possible de l'imposer à un non assujetti ou à un assujetti partiel. Quoi qu'il en soit, la possibilité d'option à la TVA doit être prévue lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement.

Lorsqu'il existe plusieurs immeubles, il est possible d'opter par immeuble ou par groupe d'immeubles. En présence d'immeubles mixtes (à usage d'habitation et professionnel), Maître Moyse a rappelé qu'il convient de créer un "compte *prorata*" pour la récupération de la TVA. La faculté de récupération de la TVA se trouve limitée par le fait qu'une partie de l'immeuble est louée à usage d'habitation donc non soumise à la TVA. Le *prorata* peut être calculé, au choix, soit en fonction des surfaces respectives d'habitation et commerciale, soit en fonction de la masse des loyers respectifs.

3. La fiscalité des paiements non périodiques

– Cas particulier du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie n'est pas taxable. En effet, tant que le locataire est dans les lieux, le dépôt de garantie ne peut être taxé puisqu'il n'est pas acquis au bailleur. N'étant pas taxable, le dépôt de garantie est donc versé HT.

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie ne peut être acquis au bailleur qu'en cas de dégradations du local causées par le locataire. Si le bailleur appréhende alors le dépôt de garantie, il est redevable de la TVA, ce qui diminue son montant de 19,6 %.

Mais la facturation TTC d'un dépôt de garantie TTC, présente le risque, en cas de contrôle, que l'administration fiscale considère que l'application de la TVA suppose que le dépôt de garantie est acquis, et que son montant doit donc être intégré dans les revenus.

– Cas particulier des charges incombant au bailleur et remboursées par le preneur

Il existe fréquemment dans les baux, une clause prévoyant que le preneur devra acquitter ou rembourser au bailleur certaines charges ou impositions dont il est normalement redevable en vertu de la loi ou des usages. Il convient alors de savoir comment doivent être facturés ces remboursements.

Partant de l'analyse faite en matière de crédit-bail, l'administration fiscale considère que l'on doit ajouter au quit-

tancement du loyer tous les quittancements portant sur les dépenses récupérées sur le locataire, et que l'on doit y appliquer la TVA. Le bailleur est donc dans l'obligation de réintégrer toutes ces charges dans le quittancement, qu'elles aient été payées ou non par le bailleur.

– Indemnités diverses versées dans le cadre d'un bail commercial

— Le droit d'entrée

Le droit d'entrée correspond aux sommes versées lors de la prise de possession des lieux par le locataire.

Sur le plan fiscal, en principe, ce versement est analysé comme un supplément de loyer. Dans le patrimoine du bailleur, le droit d'entrée est donc traité comme un loyer, taxable l'année au cours de laquelle il a été encaissé.

Mais il peut aussi être analysé comme une indemnité. La jurisprudence administrative considère, en effet, que si l'on est en mesure de démontrer que les conditions du bail consenti au locataire sont particulièrement avantageuses (s'agissant, par exemple, d'une durée du bail supérieure à 9 ans, ou de la faculté de sous-louer, ou de la libre cession du droit au bail...), ces conditions sont de nature à aggraver la charge du propriétaire et à diminuer la valeur du bien. Le droit au bail peut alors être considéré comme venant compenser une perte en capital de la valeur de l'immeuble (cf., notamment, CE Contentieux, 24 février 1978, n° 97 347 N° Lexbase : A4916AIW). Si cette preuve du caractère indemnitaire de ce versement peut être rapportée, celui-ci n'est pas taxable, sous réserve du contrôle de l'administration.

Dans le patrimoine du locataire, le droit d'entrée est considéré comme un complément de loyer.

Si la masse des loyers payés auxquels on ajoute le neuvième du droit d'entrée (bail de neuf ans) correspond à la valeur locative, il faut considérer que le droit d'entrée constitue bien un supplément de loyers (CE Contentieux, 25 juillet 1980, n° 18 189 N° Lexbase : A9334AIK). Le locataire a alors la possibilité soit de le déduire par neuvième, soit de le déduire en une seule fois au titre d'une année.

Dans le cas où le droit d'entrée est considéré comme une indemnité versée au propriétaire en contrepartie des conditions de conclusion du bail, il est considéré comme l'acquisition d'un élément d'actif, non amortissable, et n'est pas déductible en tant que charge ; il servira éventuellement dans le calcul des plus-values en cas de revente du fonds de commerce (CE Contentieux, 20 avril 1988, n° 49 791 N° Lexbase : A7012APE).

Cette distinction est donc à prendre en compte lors de la négociation du bail commercial.

— L'indemnité d'éviction

Inversement, le bailleur peut être amené à verser une indemnité en cas d'éviction du locataire.

Dans le patrimoine du bailleur

Dans un premier temps, le Conseil d'Etat considérait que l'indemnité d'éviction qui était versée par le bailleur n'était pas traitable fiscalement, autrement dit, qu'il ne s'agissait pas d'une charge déductible au niveau de ses revenus (CE Contentieux, 20 octobre 1978, n° 7157 N° Lexbase : A4718AIL).

Dans un deuxième temps, la jurisprudence a considéré qu'il y avait lieu d'opérer une distinction selon les circonstances.

Si l'indemnité d'éviction est versée pour reprendre la libre disposition de l'immeuble, sans l'intention de le relouer, alors le versement de l'indemnité d'éviction correspond à une augmentation de valeur de l'immeuble en capital, du fait de l'absence de locataires. Dans ce cas, l'indemnité d'éviction ne peut être traitée comme une charge déductible (CE Contentieux, 4 novembre 1983, n° 33 903 N° Lexbase : A9822ALD).

Si le refus de renouvellement du bail a pour but de se départir d'un locataire qui paie un loyer trop faible, l'indemnité d'éviction peut être traitée comme une charge, dès lors que l'on peut considérer que cette indemnité a permis d'améliorer et reconstituer le revenu locatif, en relouant à des conditions plus avantageuses (CE Contentieux, 10 juillet 1989, n° 41 069 N° Lexbase : A0780AQX). Dans une logique de revenus fonciers, elle peut donc être traitée sur une durée de dix ans et permettre de faire remonter du déficit, à concurrence de 10 700 euros par an sur le revenu général.

Dans le patrimoine du locataire, le traitement fiscal de l'indemnité d'éviction correspond à celui applicable à la cession de son fonds de commerce. La difficulté tient à la ventilation de l'indemnité.

L'indemnité d'éviction doit en effet être ventilée dans la mesure où certaines sommes perçues par le locataire sont considérées comme des recettes qu'il va passer lui-même en charge alors que d'autres sont la contrepartie de la cession d'un élément d'actif, c'est-à-dire le droit au bail ou le fonds de commerce, taxable selon le régime des plus-values professionnelles auquel est soumis le locataire commerçant.

Il convient de bien distinguer, d'une part, les indemnités accessoires correspondant aux sommes reçues au titre des frais normaux de déménagement, réinstallation, emploi, licenciement, pertes sur stock, droits de mutation et commissions diverses, et d'autre part, les sommes versées au titre de la perte d'un élément d'actif.

La partie de l'indemnité correspondant à la perte d'un élément d'actif immobilisé (c'est-à-dire le droit au bail ou le fonds de commerce) est traitée comme un prix de cession soumis au régime des plus-values réalisées sur la cession d'éléments d'actifs immobilisés (CGI, art. 39 duodeciès **N° Lexbase : L3233IGT**).

S'agissant des frais liés au déménagement et autres, d'un côté, l'indemnité perçue au titre de ces frais est considérée comme une recette constitutive d'un résultat d'exploitation, et de l'autre, les frais correspondant sont traités en charges déductibles, ce qui entraîne la neutralité de l'opération.

La ventilation doit pouvoir être justifiée auprès de l'administration fiscale. Cette justification peut résulter de la convention des parties, d'un rapport d'expertise judiciaire ou d'un jugement ; le cas échéant, il conviendra de faire réaliser par un expert l'évaluation de la valeur du droit au bail ou de la valeur du fonds de commerce.

S'agissant du rattachement de l'imposition, dans le cadre du régime des BIC, le critère de rattachement est celui de la date d'acquisition de la créance. Il s'agit de l'exercice au cours duquel elle est devenue certaine, liquide et exigible.

— Les aménagements réalisés par le locataire dans les lieux loués (clauses d'accession et sort des travaux)

Lorsque l'accession, le bailleur reçoit, lors du départ du locataire, les améliorations réalisées par ce dernier en cours de bail.

En l'absence de versement d'une indemnité, l'administration fiscale considère qu'il faut tenir compte de l'enrichissement qu'il a pu recevoir lors de l'accession du fait des travaux qui ont été réalisés par le locataire, pour un montant correspondant à la valeur résiduelle de ces travaux, c'est-à-dire la valeur de l'amélioration au moment de l'accession (et non pas au montant des travaux payés par le locataire).

Si les travaux donnent lieu à une indemnité au profit du preneur, il faut considérer que celui-ci a cédé un élément d'actif, qui est taxable au titre des plus-values.

— Les indemnités de changement ou d'extension de commerce

L'indemnité dite de déspecialisation, versée par le locataire au bailleur qui l'autorise à exercer une activité différente de celle prévue dans le bail d'origine, constitue une charge déductible pour le locataire. Du côté du bailleur, on considère que l'indemnité perçue est destinée à compenser une perte de recette ou un accroissement de ses charges (donc un préjudice), et qu'elle ne constitue donc pas un revenu imposable.