



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 51475

Texte de la question

M. Jean-Michel Villaumé attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur régime des baux commerciaux français. Il apparaît qu'en cas de travaux de rénovation d'un local effectués par le locataire avec l'accord du propriétaire, ceux-ci ne soient pas pris en compte lors de la cessation d'activité du locataire. À l'issue d'un dépôt de bilan, le locataire, qui se trouve déjà en situation de précarité financière, n'a aucun droit pour faire reconnaître la plus-value de rénovation qui a été apportée au local loué. Dès lors ne serait-il pas possible d'envisager une prise en charge commune des travaux, partagée entre le bailleur et le preneur mais également de vérifier le régime de taxation de la plus-value réalisée par le bailleur. Il la remercie de bien vouloir étudier cette problématique qui, en l'état actuel, décourage souvent les candidats à l'initiative commerciale.

Texte de la réponse

L'entreprise qui édifie des constructions ou aménagements sur le sol d'autrui doit en porter le prix de revient à l'actif de ses bilans, alors même que ses droits sur ces constructions ou aménagements ne sont pas ceux d'un propriétaire (CE, arrêt du 7 février 1979, req. n° 08475, RJ n° II, p. 12). L'entreprise ne peut donc déduire immédiatement de telles dépenses mais, après inscription à son actif, elle peut pratiquer un amortissement dont le taux tient compte de leur durée normale d'utilisation, sous réserve que les travaux de construction et d'aménagement soient réalisés dans le cadre d'une gestion commerciale normale. En cas de retour gratuit de ces biens au bailleur, leur valeur nette comptable peut être déduite des produits d'exploitation de l'entreprise locataire. En cas de retour contre indemnité, l'opération s'analyse en une cession d'éléments d'actif immobilisé. Dans l'hypothèse où les travaux de rénovation engagés par le locataire n'auraient pas la nature d'actifs immobilisés, les dépenses correspondantes peuvent être immédiatement déduites en charges, sous réserve là encore qu'elles correspondent à une gestion commerciale normale. Le retour ultérieur des biens rénovés au bailleur n'entraîne alors aucune conséquence fiscale chez l'entreprise locataire. S'agissant du bailleur, il convient de distinguer selon que l'activité de celui-ci relève des bénéfices industriels et commerciaux ou des revenus fonciers. Ainsi, le bailleur exerce une activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux notamment lorsque la location porte sur un local commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à l'exploitation, ou lorsque la location porte à la fois sur le fonds de commerce et le local dans lequel il est exploité, ou encore lorsque les conditions contractuelles de la location aboutissent à associer le propriétaire à l'exploitation de l'entreprise locataire (BOI-BIC-CHAMP-50-20130109, § 60 et suivants). Dans ces situations, lors du retour gratuit des constructions ou aménagements édifiés dans le local, le bailleur devra constater un produit imposable, en application du 2 de l'article 38 du code général des impôts (CGI), correspondant à la valeur vénale des constructions ou aménagements concernés. Si les travaux de rénovation n'ont pas la nature d'actif immobilisé, un produit imposable ne doit être constaté que si lesdits travaux ont eu pour conséquence un accroissement de la valeur du local ou un prolongement notable de sa durée probable d'utilisation. Le produit est alors constaté à raison de la différence entre la valeur réelle des actifs rénovés et leur valeur d'origine. Si le bailleur n'exerce pas une activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux, les

revenus provenant de la location sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers conformément aux dispositions de l'article 14 du CGI. A ce titre et en application des dispositions de l'article 29 du CGI, le revenu brut des immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, augmenté du montant des dépenses incombant normalement à ce dernier et mises par les conventions à la charge des locataires. Ainsi, lorsque certaines dépenses incombant de droit au propriétaire sont mises à la charge du locataire par l'effet des conventions, le remboursement de ces dépenses constituent un supplément de loyer imposable en tant que recettes brutes pour le propriétaire. De même, les dépenses qui ont été directement payées à des tiers par le locataire en l'acquit du propriétaire sont imposables dans le chef de ce dernier par disposition expresse de la loi. Toutefois, pour que les dépenses payées par le locataire soient ajoutées aux recettes brutes du bailleur, il convient que le locataire soit tenu à leur paiement par une clause expresse du bail. Par conséquent, le montant des travaux effectués par le locataire, en l'absence de toute obligation contractuelle, ne peut être retenu pour la détermination du revenu brut foncier du propriétaire (BOI-RFPI-BASE-10-20-20140113, § 50). Enfin, en tout état de cause, en cas de cession ultérieure du local par le bailleur, la plus-value de cession tiendra compte, via le prix de cession, de l'accroissement de valeur du local cédé issu des travaux engagés par le locataire. Il peut ainsi être confirmé que l'enrichissement du bailleur à raison des travaux effectués gratuitement par le locataire dans le local loué est toujours pris en compte fiscalement, soit lors du retour des aménagements au bailleur, soit en cas de cession ultérieure du local.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Villaumé](#)

Circonscription : Haute-Saône (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51475

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2224

Réponse publiée au JO le : [30 juin 2015](#), page 5027