

DIRECTION GENERALE
DES IMPOTS

Le Directeur général

Abidjan, le 09 AOUT 2022

030 22

N° /MBPE/DGI/DLCD/08-2022

NOTE DE SERVICE
----000----

Destinataires : Tous services /

N.B. : La présente note remplace la note n° 01486/MBPE/DGI/DLCD/04-2022 du 04 mai 2022 portant sur le même objet

Objet : Régime fiscal des biens immeubles acquis par crédit-bail au regard de l'impôt foncier et de la contribution des patentes

La détermination des personnes imposables en cas d'acquisition de biens immeubles par crédit-bail et la valeur à prendre en compte pour le calcul de l'impôt foncier et de la contribution des patentes desdits immeubles, ont souvent donné lieu à des controverses entre les contribuables et l'Administration fiscale.

La présente note a pour but d'apporter des précisions sur le régime fiscal des biens immeubles acquis par ce mode de financement, au regard de l'impôt foncier et de la contribution des patentes.

1. Notion et caractéristiques de l'opération de crédit-bail

a- Notion

Le crédit-bail est défini par la loi n° 2015-905 du 30 décembre 2015 portant organisation du crédit-bail, comme toute opération de location de biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels à usage professionnel, spécialement acquis ou construits, en vue de cette location par une entreprise qui en demeure propriétaire. Cette opération de location, quelle que soit sa dénomination, doit prévoir la faculté à terme pour le locataire d'acquies tout ou partie des biens loués moyennant un prix convenu, tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.

En d'autres termes, le crédit-bail est une technique contractuelle moderne de crédit à moyen terme, par laquelle une entreprise dite de crédit-bail acquies, sur la demande d'un client, la propriété de biens mobiliers ou immobiliers à usage professionnel, en vue de les donner en location à un client pour une période déterminée et en contrepartie de loyers. A l'issue de la période fixée, le locataire jouit d'une option. Il peut soit restituer le bien à la société ayant financé l'acquisition du bien ou demander le renouvellement du contrat, soit acquies le bien pour un prix qui tient compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers.



Conçu à l'origine pour les biens d'équipements mobiliers, le crédit-bail peut s'appliquer à l'acquisition ou à la construction d'immeubles à usage professionnel.

b- Caractéristiques

La particularité de ce mécanisme réside dans le fait que le crédit-bailleur demeure propriétaire du bien immeuble jusqu'à la levée de l'option. Le crédit-preneur qui l'utilise n'est que le « locataire » du bien qu'il a fait acheter ou construire, pendant toute la durée du contrat.

Toutefois, l'entreprise bénéficiaire bien que n'étant pas propriétaire du bien financé par crédit-bail tant qu'elle n'a pas levé l'option d'achat, est néanmoins autorisée à le faire figurer à l'actif de son bilan et à pratiquer les amortissements s'y rapportant conformément aux dispositions de l'article 18 B) – 2° du Code général des Impôts.

2- Régime fiscal des biens immeubles acquis par crédit-bail au regard de l'impôt foncier et de la contribution des patentes

a- En matière d'impôt foncier

Les conséquences pratiques de ce mode de financement en matière d'impôt foncier, s'apprécient avant la levée de l'option d'achat et après la levée de cette option par le crédit-preneur.

- Avant la levée de l'option

Avant la levée de l'option, le bien immeuble mis à la disposition du crédit-preneur, demeure la propriété du crédit-bailleur. Ainsi, les impositions foncières afférentes audit bien, sont exclusivement à la charge du crédit-bailleur conformément aux dispositions de l'article 154 du Code général des Impôts.

Ces impositions foncières (impôt sur le patrimoine foncier et impôt sur le revenu foncier) sont déterminées sur la base des loyers annuels versés au crédit-bailleur par le crédit-preneur (locataire).

- Après la levée de l'option

Lorsque le crédit-preneur lève l'option d'achat du bien immeuble à l'échéance du contrat de crédit-bail, il en devient le propriétaire. Dans ce cas, les impositions foncières cessent d'être à la charge du crédit-bailleur et sont dues par le crédit-preneur sur la base de la valeur locative du bien inscrit au bilan.

b- En matière de contribution des patentes

La distinction entre les périodes antérieures et postérieures à la levée d'option est sans intérêt.

En effet, la contribution des patentes est due par la personne qui utilise le bien immeuble pour l'exercice de son activité (le crédit-preneur).

Aux termes des dispositions de l'article 264 du Code général des Impôts, la contribution des patentes est due par toute personne physique ou morale qui exerce en Côte d'Ivoire un commerce, une industrie, une profession non compris dans les exemptions déterminées par ledit Code.

En l'espèce, le bien immeuble financé par crédit-bail est utilisé par le crédit-preneur dans l'exercice de son activité et non par le crédit-bailleur.

La contribution des patentes est donc due par le crédit-preneur qui exploite ledit bien.

Par ailleurs, le droit sur la valeur locative à retenir pour le calcul de la contribution des patentes, est déterminé d'après la valeur d'acquisition du bien inscrite par le crédit-preneur à l'actif de son bilan.

Toutes difficultés d'application de la présente note me seront signalées sans délai.

