

ROYAL formation

www.royalformation.com

Le bail à construction

Henry Royal

Bail à construction

Le bail à construction

CCH (code construction et habitation), art. L 251-1 à L 251-5

Bail de longue durée (18 à 99 ans, en pratique 30 ans pour la fiscalité) qui engage le preneur (entreprise opérationnelle) à édifier des constructions sur un terrain nu appartenant au bailleur (société civile) moyennant le versement d'un loyer.

Pendant la durée du bail, l'entreprise s'oblige à conserver l'immeuble en bon état d'entretien pendant la durée du bail.

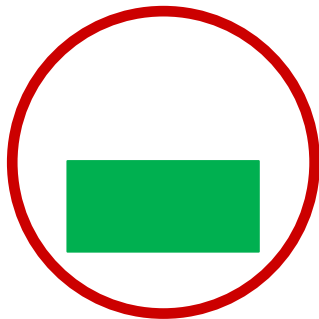
En fin de bail, la société civile propriétaire du terrain devient propriétaire de l'immeuble, avec ou sans indemnité.

Bail à construction

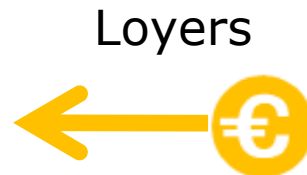
► En cours de bail

Loyers : revenus fonciers

Intérêts d'emprunt
déductibles des revenus fonciers

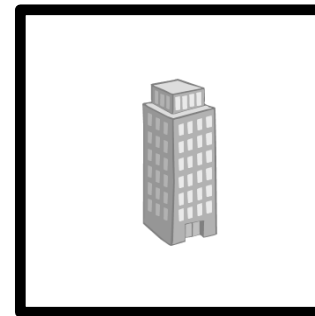


SCI à l'IR



Intérêts d'emprunt
charge déductible

Constructions amortissables
Sans indemnité : durée du bail
Avec indemnité : durée normale
d'utilisation



Enterprise

Bail à construction

► Fin de bail

Transmission construction du preneur au bailleur

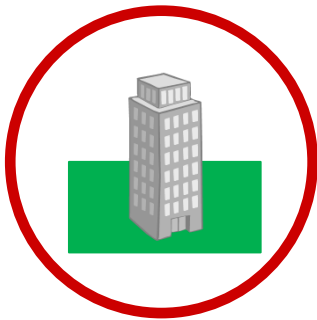
- Pour le bailleur (société civile) : revenu foncier

- Durée \geq 30 ans :
aucune imposition

Durée $<$ 30 ans :

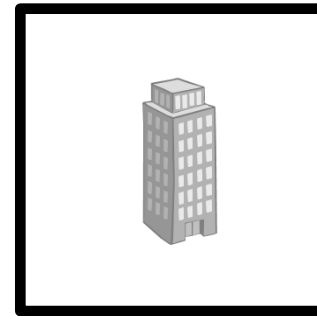
Revenu foncier = prix de revient de l'immeuble
- décote de 8% par an au-delà de la 18^{ème} année
(CGI 33 bis et ter). Étalement possible sur 15 ans

Pour l'entreprise : pas de fiscalité sur la sortie



SCI à l'IR
à prépondérance immobilière

Indemnité ?



Enterprise

Bail à construction

▶ **Après le bail**

☹ Vente du terrain et des constructions par la SCI
=> Impôt sur la plus-value →

😊 Vente des parts de la SCI : exonération pour durée de détention

Bail à construction

☹ Vente du terrain et des constructions par la SCI

- Remise en cause de l'étalement de l'impôt foncier (bail < 30 ans)
- Impôt sur les plus-values

Valeur vénale - prix acquisition, avec
abattement pour durée de détention (exonération après 30 ans).

Terrain : détention depuis la date d'acquisition => exonération

Constructions : détention **depuis l'expiration du bail**

Prix d'acquisition (PA) :

Sans indemnité, $PA = 0$,

Avec indemnité, $PA = \text{indemnité}$.

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Dossiers gratuits, videos](#)

www.royalformation.com

[Formations avocats, experts comptables, notaires](#)

www.royalformation.com

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com