

■ Le bail à construction comprend, pour le preneur, une obligation d'édifier des constructions sur le terrain du bailleur et de les entretenir pendant toute la durée du bail.

■ La livraison à soi-même permet à une personne d'obtenir, avec ou sans le concours de tiers, un bien ou une prestation de services à partir d'éléments ou de moyens lui appartenant.

SOCIAL ET MÉDICO-SOCIAL

RÉGIME FISCAL ET COMPTABLE DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION

Face aux besoins accrus de places dans le secteur social et médico-social et à la nécessaire mise aux normes de bâtiments, les organismes gestionnaires d'établissements sont amenés à réaliser des opérations de construction, de reconstruction ou de rénovation **lourde**. Se pose alors la question du financement des travaux et de l'intérêt de recourir au bail à construction afin de diminuer le coût global de l'opération.



AUTEUR Aurélie Carlier
TITRE Avocat au barreau de Paris,
cabinet Delsol avocats



AUTEUR Catherine Sage
TITRE Expert-comptable,
cabinet Foucat et associés

L'organisme gestionnaire d'établissements dans le secteur social et médico-social doit connaître précisément le régime fiscal et comptable des opérations de construction, de reconstruction ou de rénovation lourde qu'il entend réaliser, notamment au regard de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) qui affecte en principe fortement le coût de revient de ces opérations puisque les orga-

nismes gestionnaires du secteur non lucratif sont, pour la plupart, exonérés de **cette taxe** et ne peuvent donc pas déduire la TVA payée sur les travaux. Toutefois, le mécanisme spécifique des livraisons à soi-même à taux réduit de TVA qui s'applique à certains types d'opérations de construction vient atténuer le coût final de la TVA supportée.

BAIL À CONSTRUCTION

DÉFINITION

Le bail à construction est un bail emphytéotique particulier qui comprend, à titre principal, pour le preneur, une obligation d'édifier des constructions sur le terrain du bailleur et de les entretenir pendant toute la durée du bail. Son régime est défini par le code de la construction et de l'habitation¹. Ce bail est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

L'utilisation du bail à construction par les organismes sans but lucratif leur assure la jouissance d'un terrain sur une longue période sans avoir besoin de l'acquiescer, ce qui peut être appréciable dans certaines régions où le coût du foncier est très **élevé**.

Le recours au bail à construction leur permet de construire des locaux exactement conformes

à leurs besoins. Cette technique est donc souvent utilisée pour des projets à long terme dont tous les aspects techniques et financiers ont été étudiés par le preneur, telle la construction d'un établissement.

L'objet principal du bail à construction est en effet de permettre au preneur d'édifier des constructions sur le terrain du bailleur – alors que dans le bail classique, le preneur n'a en principe pas le droit de

1. CCH, art. L. 251-1 et s.

■ Le bail à construction est en principe exonéré de TVA tandis que la livraison à soi-même est soumise à cette taxe dans certains cas.

construire –, ces constructions étant destinées à devenir la propriété du bailleur à l'expiration du contrat, sans indemnité, sauf stipulation contraire du bail.

RÉGIME FISCAL

Le bail à construction conférant au preneur un droit réel immobilier, il doit être publié au fichier immobilier et revêtir la forme d'un acte notarié. Les baux à construction sont en principe exonérés de TVA². En toute hypothèse, les baux à construction sont exonérés de taxe de publicité foncière³. Toutefois, la contribution perçue pour la publication foncière au taux de 0,10 % sera due⁴. Par conséquent, il sera nécessaire, dans le contrat de bail à construction, d'évaluer la valeur du droit de propriété temporaire détenu par le preneur à raison du bail à construction.

Ainsi, la conclusion d'un bail à construction ne génère pas de coûts fiscaux importants. Cette opération doit toutefois être envisagée à long terme car l'administration fiscale attache des conséquences fiscales très pénalisantes à une résiliation anticipée du bail à construction, aussi bien au regard des droits d'enregistrement que des revenus fonciers si la résiliation intervient avant l'échéance de 30 ans⁵. En effet, dès lors qu'elle donne lieu à un véritable transfert de propriété à titre onéreux de l'immeuble au profit du bailleur et non à la simple perte d'un droit au bail du preneur, l'administration fiscale considère que la résiliation anticipée d'un bail à construction est une opération soumise aux droits d'enregistrement au même taux que les cessions d'immeubles⁶. En l'absence d'indemnité de résiliation prévue dans l'acte de résiliation du bail à construction, l'administration pourrait considérer que l'assiette des droits de mutation est constituée par la valeur vénale du droit de propriété temporaire du preneur, valeur d'autant plus importante que le bail est long et résilié de façon précoce.

D'autre part, depuis 2005⁷, l'administration fiscale a obtenu du juge de l'impôt que toute fin d'un bail à construction prévoyant le retour gratuit des constructions au profit du bailleur en fin de bail constitue un fait générateur d'impôt sur le revenu du chef du bailleur dès lors que cet événement intervient avant la trentième année

du bail à construction. Le revenu foncier imposé du chef du bailleur sera alors, en principe, calculé d'après le prix de revient des travaux réalisés dans le cadre du bail à construction⁸.

TRAITEMENT COMPTABLE

Comptabilité du preneur

Les constructions que le preneur s'engage à édifier sont des immobilisations à comptabiliser à l'actif du bilan du preneur pendant toute la durée du bail. Durant ce laps de temps, ces constructions dépendent aux quatre critères à respecter pour comptabiliser une dépense à l'actif :

- l'actif est identifiable ;
- la construction produira des avantages économiques futurs pour le preneur ;
- la construction sera contrôlée par le preneur pendant toute la durée du bail – qui mentionne d'ailleurs l'obligation pour le preneur de maintenir les biens en l'état ;
- la valeur de la construction peut être déterminée précisément.

Les loyers à payer au bailleur constituent des charges externes à

“ L'utilisation du bail à construction par les organismes sans but lucratif leur assure la jouissance d'un terrain sur une longue période sans avoir besoin de l'acquérir ”

comptabiliser au compte de résultat tout au long du bail. Les loyers réglés pendant la période de réalisation de la construction peuvent être intégrés au coût de l'immobilisation. En effet, la valeur de la construction à immobiliser peut inclure certains frais particuliers, appelés « frais accessoires », tels que les loyers relatifs au bail à construction, les charges d'intérêts liées aux emprunts contractés dans le cadre du projet immobilier ou certains coûts administratifs selon le temps passé sur le projet immobilier. Ces frais accessoires, en principe comptabilisés en charges, peuvent être intégrés au coût de l'immobilisation, sur une période bien définie qui s'achève à la date de livraison du chantier. Au-delà de cette date, ces frais doivent à nouveau être comptabilisés au compte de résultat. ●●●

2. CGI, art. 261 D, 1 bis.

3. CGI, art. 743, 1^{er}.

4. CGI, art. 881 K.

5. CGI, art. 33 bis et 33 ter.

6. BOFiP-Impôts, BOI-ENR-

JOMI-30, 12 sept. 2012.

7. CE 5 déc. 2005, n° 256916.

8. CAA Douai, 3 oct. 2006, n° 05DA00271.

ARTICLE

FISCAL



© Lido Kreiner



© Drivepix



© PirelShot

●●● La comptabilisation du coût de l'immobilisation doit respecter l'approche par composant⁹. Il s'agit donc de distinguer les différentes catégories d'éléments homogènes – du point de vue de leur nature, de leur durée de vie ou de la fréquence de renouvellement – entrant dans la composition de l'immobilisation. Les composants habituellement identifiés sont les suivants : structure de l'immeuble représenté par le gros œuvre, menuiseries extérieures, chauffage, électricité, plomberie/sanitaire, ascenseur¹⁰.

Les durées d'amortissement à retenir sont fonction des durées réelles d'utilisation de chaque composant mais aussi de la durée du bail à construction. Le bien immobilier étant destiné à devenir la propriété du bailleur à la fin du bail, les durées d'amortissement à appliquer aux différents composants ne peuvent être supérieures à la durée du bail. Il faut aussi tenir compte des deux ou trois années d'intervalle entre la date de début du bail et la date de début d'amortissement qui court à compter de la livraison du bien immobilier. Le compte utilisé est le « Compte 214 – constructions sur sol d'autrui », divisé en sous-comptes de composants suivant les nécessités.

Le bail à construction prévoit souvent des clauses obligeant le preneur à conserver les constructions en bon état et à effectuer à ses frais les réparations nécessaires. Il est donc conseillé de réfléchir à un plan pluriannuel des travaux à entreprendre pour conserver les constructions en bon état. Ce plan pluriannuel doit être chiffré : **le preneur pourra ainsi** comptabiliser des provisions pour gros entretien ou grandes révisions et faire face aux dépenses périodiques d'une certaine importance à réaliser pour maintenir les biens en l'état. En revanche, les dépenses d'entretien ou de réparations courantes constituent des charges normales de l'exercice au cours duquel elles sont engagées.

À la fin du bail, les constructions redeviennent la propriété du bailleur : le preneur devra sortir l'immobilisation de son bilan. Théoriquement, la valeur nette comptable sera nulle puisque l'amortissement aura été calculé sur la durée du bail.

Comptabilité du bailleur

Pendant la durée du bail, seul le terrain figure à l'actif du bilan du bailleur. Durant la période de location, il comptabilise au compte de résultat, d'une part, les loyers perçus au titre du bail à construction en produit et, d'autre part, un produit correspondant à la remise à titre gratuit des constructions en fin de bail en contrepartie d'un compte de produit à recevoir. La valeur des constructions en fin de

9. PCG, art. 311-2.

10. CNC, note de présentation à l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004.

bail peut être évaluée soit à partir de l'estimation faite dans le bail, soit à partir de sa valeur résiduelle en fin de bail, elle-même obtenue par comparaison du coût de production minoré des amortissements qui auraient été constatés par le bailleur lui-même – c'est-à-dire sans tenir compte de la durée du bail.

À la remise des constructions en fin de bail, l'immobilisation est portée à l'actif du bilan par la contrepartie du compte de produit à recevoir.

LIVRAISON À SOI-MÊME

DÉFINITION

La livraison à soi-même est l'opération par laquelle **une personne** obtient, avec ou sans le concours de tiers, un bien ou une prestation de services à partir de biens, d'éléments ou de moyens lui appartenant. Il y a, par exemple, livraison à soi-même **lorsqu'une personne** se livre à elle-même un immeuble bâti et que, possédant un terrain ou disposant d'un droit réel sur celui-ci comme dans le cas d'un bail à construction, elle y fait élever une construction à l'aide de matériaux qui deviennent sa propriété au fur et à mesure des travaux, et ce quelle que soit l'importance de la participation de tiers (architectes, entrepreneurs).

RÉGIME FISCAL

Lorsque l'immeuble ainsi bâti est destiné à être utilisé pour la réalisation d'opérations assujetties à la TVA ou qu'il fait l'objet de dispositions spécifiques liées aux opérations de logement social¹¹, une telle livraison à soi-même doit faire l'objet d'une imposition à la TVA¹².

Or, les livraisons à soi-même de logements sociaux neufs, auxquels sont assimilés les foyers d'hébergement dont la construction est financée par un prêt locatif social (PLS) et qui sont conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement (APL), bénéficient d'un taux réduit de TVA fixé à 5,5 % pour les opérations dont le fait générateur – c'est-à-dire l'achèvement – intervient à compter du 1^{er} janvier 2014¹³. Par conséquent, sont susceptibles de bénéficier de cette disposition tous les établissements de type foyers d'hébergement pour lesquels les résidents bénéficient de l'APL, par exemple les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) ou les foyers d'accueil médicalisé (FAM) dont la construction est financée par un PLS.

LIVRAISON À SOI-MÊME

RETOUR DE TERRAIN

D'après Norbert Korf, directeur administratif et financier de l'Adapei de l'Ariège, à propos de la construction d'un sixième bâtiment d'accueil de jour dans un foyer occupationnel, le dossier de demande de TVA à taux réduit est à envoyer aux financeurs, à l'administration fiscale et aux services de la préfecture. Il est souhaitable que ce dossier comprenne la demande de TVA à taux réduit, la présentation du projet, l'esquisse architecturale et son coût prévisionnel de revient ainsi que toutes les circulaires fiscales qui seront demandées par les différents interlocuteurs, les dispositions étant peu connues.

La convention entre le préfet et l'organisme gestionnaire doit être signée impérativement avant le commencement des travaux.

Durant la durée des travaux, l'établissement doit établir périodiquement des déclarations de TVA faisant apparaître uniquement une TVA déductible – dont le fait générateur est le paiement de la facture au fournisseur – au taux intermédiaire, ce qui conduit à la formation d'un crédit de TVA.

Le crédit de TVA fait périodiquement l'objet d'un remboursement de TVA créditée sur le compte bancaire à condition d'en faire la demande par le biais de la déclaration n° 3519.

Dans le mois qui suit le dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DACT), l'imprimé n° 940-SD de déclaration spéciale d'achèvement d'un immeuble doit être rempli afin d'informer les services fiscaux de la date d'achèvement de l'immeuble et du dépôt de la DACT et de prendre l'engagement d'acquitter la TVA afférente à cette opération au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'achèvement. C'est seulement lorsque toutes les retenues de garantie des fournisseurs sont payées que la déclaration de TVA de livraison à soi-même peut être établie dans le délai et les formes prescrites par la déclaration n° 940-SD.

1. Convention relative à l'application de l'article 45 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 (JO du 6) en vue de permettre l'application du taux réduit de TVA.

En revanche, les maisons d'accueil spécialisées (MAS) ne sont pas concernées par ce dispositif en raison de leur mode de financement qui ne leur permet pas de bénéficier d'un PLS¹⁴ et peuvent seulement prétendre à l'application de l'article 45 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO)¹⁵. Au titre de ce dispositif, **codifié à l'article 278 sexies, I, 8 du code général des impôts**, bénéficient de la TVA au taux réduit « les livraisons de locaux aux établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, agissant ●●●

11. CGI, art. 278 *sexies*, II.

12. CGI, art. 257, I, 3, 1° et 2°.

13. CGI, art. 278 *sexies* I, 2 et II.

14. DGAS, instr. n° 2008-69 du 25 févr. 2008.

15. L. n° 2007-290 du 5 mars 2007, JO du 6.

ARTICLE

FISCAL

●●● sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, de même pour la seule partie des locaux dédiée à l'hébergement s'agissant des établissements mentionnés au 2° du I du même article, lorsqu'ils hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes handicapées, ou des personnes âgées remplissant les critères d'éligibilité au prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, et que ces locaux font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'État dans le département ».

À noter que certains établissements comme les Ehpad¹⁶ ou les FAM peuvent prétendre à l'un ou l'autre des dispositifs dès lors qu'ils en respectent les conditions. Le bénéfice du taux réduit sur le fondement des dispositions visant les logements sociaux ou les foyers d'hébergement assimilés à des logements sociaux, qui suppose que l'opération soit financée par un PLS, reste toutefois plus avantageux dès lors qu'il est couplé avec une exonération de taxe foncière de longue durée¹⁷. Dans les deux cas, le bénéfice de la livraison à soi-même au taux réduit pour la construction des foyers d'hébergement permettra à l'organisme gestionnaire de ne supporter *in fine* qu'une TVA à taux réduit sur les travaux de construction, ce qui est un avantage important.

En principe, la TVA qui a grevé les dépenses de construction d'un immeuble neuf est intégralement déductible de la TVA collectée au titre de la livraison à soi-même dans les conditions de droit commun, qu'il s'agisse de biens ou de prestations de services¹⁸. Toutefois, afin de pouvoir exercer son droit à déduction au fur et à mesure, l'établissement constructeur devra être muni d'un numéro individuel d'identification à la TVA. Si tel n'est pas le cas, le droit de la déduction à TVA qui aura grevé les dépenses de construction ne pourra être exercé qu'au moment de la livraison à soi-même, c'est-à-dire lors de l'achèvement de l'immeuble. La déduction de la TVA au fur et à mesure de la construction de l'établissement suppose que l'organisme gestionnaire se déclare auprès de l'administration fiscale et lui fournisse toutes les pièces justifiant l'application du dispositif de taxation de la livraison à soi-même à taux réduit dont il se prévaut.

OPÉRATIONS COMPTABLES LIÉES

L'impact financier de la livraison à soi-même sur le coût de la construction ne pourra être définitivement traduit en comptabilité qu'à la toute fin de l'opération immobilière concernée, notamment après décompte définitif de toutes les retenues de garantie¹⁹.

EN PRINCIPE,

la TVA

qui a grevé les dépenses de construction d'un immeuble neuf est intégralement déductible de la TVA collectée au titre de la livraison à soi-même dans les conditions de droit commun, qu'il s'agisse de biens ou de prestations de services.

Cependant, pendant la phase de travaux, la TVA facturée par les différents corps de métiers peut être déduite au fur et à mesure. Cette TVA déductible pourra faire l'objet d'un remboursement de crédit de

TVA dans les conditions décrites ci-dessus. Dans ce cas, les factures des fournisseurs doivent être comptabilisées en immobilisations en cours pour leur montant hors taxes (HT) et la TVA déductible doit être portée au débit d'un compte 44562 « TVA sur immobilisations », puis d'un compte 44567 « Crédit de TVA à reporter ». À la date d'achèvement des travaux, les dépenses sont transférées du compte 23 « Immobilisations en cours » dans un ou plusieurs comptes 21 « Immobilisations corporelles ». La liquidation de la TVA exigible est alors à réaliser. Il conviendra à ce moment de déterminer la base de la TVA collectée à partir du prix de revient du projet immobilier. La TVA collectée ainsi calculée sera à comptabiliser en sus de la valeur HT du bien immobilier par le crédit d'un compte 44571 « TVA collectée ». Cette TVA viendra affecter le coût des différents composants.

Pour finir, le coût total du bien immobilier intégrera un montant de TVA correspondant au différentiel entre la TVA collectée basée sur le prix de revient au taux normal ou au taux réduit et la TVA déductible, au taux normal, facturée par les fournisseurs ayant participé à la construction du bien immobilier.

Dans la pratique, les associations comptabilisent très souvent les factures des fournisseurs pour leur montant toutes taxes comprises (TTC) en immobilisations en cours. Dans ces cas, à la fin de l'opération (livraison de l'immeuble, réception et comptabilisation des décomptes généraux et définitifs, déclaration de TVA de livraison à soi-même établie), les associations modifient le montant comptabilisé à l'actif du bilan en créditant les comptes d'immobilisations du différentiel entre TVA collectée et TVA déductible par la contrepartie des comptes de TVA collectée et de TVA déductible.

Une difficulté réside dans le calcul du montant de la TVA collectée si la construction concerne plusieurs établissements ou plusieurs activités qui ne relèvent pas nécessairement du même taux de TVA : il faut alors répartir le prix de revient de la construction entre les bases éligibles à la TVA au taux réduit et celles éligibles à la TVA au taux normal. Le critère de répartition retenu est généralement calculé à partir des surfaces occupées par chaque établissement ou activité. ■

16. Rép. min. à B. Retailleau, JO Sénat Q du 26 déc. 2013, n° 3239.

17. CGI, art. 1384 A.

18. CGI, art. 271.

19. CGI, art. 270, II et ann. II, art. 245.