FISCALITÉ

Fiscalité du crédit-bail immobilier : déduire les loyers, retraiter et lever l'option

Le crédit-bail immobilier se distingue de la location par un traitement fiscal construit poste par poste. La part des loyers rattachable au terrain échappe à la déduction, des réintégrations se cumulent en suivi extra comptable et se dénouent brutalement au moment de la levée d'option. Cette journée s'adresse à des praticiens confirmés et traite la qualification du contrat, le calcul des retraitements annuels puis les conséquences de la levée d'option et de la revente. Les sept heures se concentrent sur les calculs et les suivis que les erreurs de gestion courante rendent coûteux.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
1 jour — 7 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 478 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Experts-comptables, responsables comptables et fiscaux, commissaires aux comptes, directeurs financiers et juristes intervenant sur des actifs immobiliers d'entreprise.

PRÉREQUIS
Maîtriser la détermination du résultat fiscal et le régime des plus-values professionnelles.

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Qualifier un contrat de crédit-bail immobilier et le distinguer des autres formes de location
- Déterminer la fraction de loyer non déductible rattachable au terrain
- Organiser le suivi extra comptable des réintégrations sur la durée du contrat
- Calculer les réintégrations exigibles au moment de la levée d'option
- Traiter la revente de l'immeuble après levée d'option et les opérations de cession bail

03 Programme détaillé

M1 Qualification et traitement du contrat

- Distinguer crédit-bail et location
- Éléments caractéristiques du contrat de crédit-bail immobilier
- Distinction avec la location financière et la location simple
- Traitement chez le crédit-bailleur et chez le crédit-preneur
- Articulation entre traitement comptable et traitement fiscal
- À retenir : Le traitement fiscal du crédit-bail immobilier se construit poste par poste en séparant la part terrain de la part construction.

M2 Déduction des loyers et retraitements

- Sécuriser la charge annuelle
- Fraction de loyer rattachable au terrain et limites de déduction
- Quote-part de loyer correspondant au prix de cession du terrain
- Suivi extra comptable des réintégrations
- Incidence d'une cession du contrat en cours de bail
- Cas pratique : Calcul des réintégrations annuelles sur un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un local d'activité.

M3 Levée d'option et sortie

- Traiter la fin du contrat
- Conséquences de la levée d'option sur la valeur d'entrée de l'immeuble
- Réintégrations exigibles au moment de la levée
- Régime des plus-values en cas de revente ultérieure
- Opérations de cession bail et points de vigilance
- Mise en situation : Analyse des conséquences fiscales d'une levée d'option suivie d'une revente rapide de l'immeuble.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 478 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr