

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES P. 7

1. Définition d'un bail à construction (BAC)..... P. 7 ✓
2. Définition d'un bail emphytéotique (BE) P. 7 ✓
3. Différences entre bail à construction et bail emphytéotique P. 8 ✓
4. Note méthodologique..... P. 8 ✓
5. Les principaux avantages et inconvénients du bail à construction pour une collectivité territoriale..... P. 8 ✓
6. Sécuriser la mise en œuvre d'un bail à construction : une ingénierie juridique, fiscale et comptable indispensable.. P. 9 ✓

TITRE II – LE CHOIX DU SUPPORT BUDGÉTAIRE POUR GÉRER LE BAIL P. 11

1. Rappel du contexte P. 11
2. Terrain patrimonial isolé mis à disposition par BAC ou BE (hors opération d'aménagement) P. 12
3. Opérations exclusivement consacrées à la mise à disposition par BAC/BE P. 12
4. Opérations d'aménagement combinant cessions et mises à disposition via BAC/BE..... P. 12
 - 4.1 Ventes de terrains
 - 4.2 Terrains mis à disposition par bail selon le régime TVA
5. Livraison à soi-même (LASM) P. 13
6. Recommandations pratiques P. 13
7. Tableau de synthèse P. 14

TITRE III – TRANSFERT D'UN TERRAIN AMÉNAGÉ D'UN BUDGET D'AMÉNAGEMENT VERS UN AUTRE BUDGET P. 15

1. Contexte P. 15
2. Le fondement juridique de la Livraison à soi-même (LASM) P. 15
3. Synthèse – Incidences fiscales et comptables d'un transfert selon le régime du BAC P. 16
4. Définitions comptables clés..... P. 17
5. La comptabilisation du transfert du terrain P. 17
 - 5.1 Budget cédant
 - 5.2 Budget receveur
6. Modalités déclaratives de la Livraison à Soi-Même (en l'absence d'option à la TVA pour les loyers) P. 17
7. Recommandations de gestion et points de vigilance pour les collectivités P. 18

TITRE IV – LE RÉGIME FISCAL ET FINANCIER DU BAIL A CONSTRUCTION P. 19

1. Principes généraux P. 20
2. L'avis préalable et obligatoire de France Domaine avant la conclusion du bail à construction P. 20
3. L'option de TVA sur les loyers : flux taxables..... P. 20
4. Les conséquences pratiques de la TVA sur le droit de reprise des immeubles..... P. 20
 - 4.1 Fondement juridique : article 269-2 c bis du CGI
 - 4.2 Base d'imposition : deux méthodes reconnues
 - 4.3 Obligations des parties
 - 4.4 Tableau de synthèse des méthodes de calcul du droit de reprise des immeubles
 - 4.5 Clause-type à insérer dans le bail (selon la méthode retenue)
 - 4.6 Recommandation spécifique pour les collectivités
5. Fixation des redevances (loyers) dans un bail à construction..... P. 23
 - 5.1 Introduction
 - 5.2 Les modalités de fixation de la redevance
 - 5.3 Les modalités de versement de la redevance (loyer)
6. Fiches techniques comptables intégrées..... P. 25
 - 6.1 Cas 1 : Avec option TVA (article 260-5° CGI)
 - 6.2 Cas 2 : Sans option TVA (exonération – article 261 D-1° bis CGI)
7. Bail à construction avec clause de cession en fin de bail (bail inversé)..... P. 26
 - 7.1 Le bail à construction «inversé» : principe et distinction
 - 7.2 Les objectifs poursuivis
 - 7.3 Précautions juridiques et fiscales à prendre
 - 7.4 Détermination de la redevance
 - 7.5 Conclusion
8. Extinction du bail à construction P. 28
 - 8.1 Détermination de la valeur des droits des parties en cas d'anticipation du terme du bail
 - 8.2 Le régime fiscal applicable en cas d'anticipation du terme du bail
 - 8.3 Extinction du bail à construction à son terme
 - 8.4 Conclusion et recommandations
9. Impôt sur les sociétés P. 30

TITRE V – MODALITÉS COMPTABLES ET BUDGÉTAIRES **P. 31**

1. **Transfert des terrains aménagés du budget annexe aménagement vers un autre budget**..... P. 31
 - 1.1 Rappel des principes
 - 1.2 Traitement comptable – Mouvements réels
2. **Gestion des redevances (loyers)**..... P. 32
 - 2.1 Loyer versé par anticipation (Loyer canon)
 - 2.2 Redevance ou loyer annuel
 - 2.3 Cas d'une redevance mixte (loyer canon + redevances périodiques)
3. **Traitement Fiscal – TVA**..... P. 33
 - 3.1 Option pour la TVA sur les loyers (Article 260-5° CGI)
 - 3.2 L'absence d'option pour la TVA sur les loyers : dispositif de la livraison à soi-même
4. **Synthèse des écritures comptables**..... P. 33
 - 4.1 Distinction entre mouvements réels et mouvements d'ordre
 - 4.2 Affectation du résultat : un mécanisme de rééquilibrage budgétaire
5. **Présentation de cas pratiques illustrés (comptables, fiscaux et budgétaires)**..... P. 37
 - 5.1 Cas pratique n°1 : Loyer Canon Unique
 - 5.2 Cas pratique n°2 : Redevances périodiques
 - 5.3 Cas pratique n°3 : Loyer Mixte (Canon + redevances périodiques)

TITRE VI – LA SUIVI DE L'ACTIF ET DES ENGAGEMENTS HORS BILAN D'UN BAIL À CONSTRUCTION **P. 47**

1. **Le sort du terrain à la signature du bail**..... P. 47
 - 1.1 Le cadre normatif de la M57 et ses principes fondateurs
 - 1.2 Deux écoles de pensée sur les baux à construction
 - 1.3 La confirmation du maintien du terrain à l'actif dans le cadre du référentiel M57
2. **Le suivi des engagements hors bilan** P. 48
 - 2.1 Annexe B8.5 du Compte Financier Unique – Engagement hors bilan
 - 2.2 Annexe B1.2 – Etat de la dette
 - 2.3 Eléments complémentaires à suivre hors bilan
3. **Le principe de reprise gratuite des constructions** P. 50
4. **Modalités comptables de la reprise**..... P. 50
5. **Justificatifs à produire** P. 50
6. **Enjeux patrimoniaux, fiscaux et comptables**..... P. 50
7. **Points de vigilance pour les collectivités** P. 50

TITRE VII – ANNEXES – MODÈLES D'ACTES ET DOCUMENTS TYPES **P. 51**

1. **Modèle de délibération – Conclusion d'un bail à construction**..... P. 51
 - 1.1 Autorisation de conclure un bail à construction – Fixation de la redevance – Option à la TVA
Création d'un secteur distinct (article 209 annexe 2 CGI)
 - 1.2 Autorisation de conclure un bail à construction – Fixation de la redevance
Non-assujettissement à la TVA (article 261 D, 1° bis du CGI)
 - 1.3 Projet 3 – Bail à construction avec loyer mixte (canon + redevance indexée)
2. **Modèle de délibération – Transfert de terrain entre budgets en vue d'un bail à construction**..... P. 53
3. **Modèle de délibération – Création d'un secteur distinct d'activité par bail à construction**..... P. 54
4. **Modèle de courrier – Demande d'avis à la Direction de l'immobilier de l'État**..... P. 54
5. **Modèle de délibération de constatation de la reprise d'actif**..... P. 55
6. **Modèle de certificat administratif de reprise de constructions** P. 55
7. **Projet de demande de rescrit fiscal – TVA sur la valeur du bâtiment remis** P. 56
(Article L.80 B du Livre des procédures fiscales)

ÉTAPES CLÉS – GRILLE DE VÉRIFICATION ET DE SUIVI **P. 57**

GLOSSAIRE **P. 58**