

Chronique *fiscale*



CLAIRE ACARD
Associée
Andersen Legal
Association d'avocats

Arrêt du Conseil d'Etat du 29 novembre 2000. Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie contre SA Compagnie du Crédit universel et tribunal administratif de Poitiers du 18 novembre 1999. Banque populaire Centre Atlantique.

Location avec option d'achat. Crédit-bail. Loyers variables. Article 38-2 bis du CGI. Notion de prestation continue. Modalité de rattachement des créances. Créances acquises.

Le loueur d'un contrat de location avec option d'achat (ou le bailleur d'un contrat de crédit-bail) doit-il rattacher le versement initial d'un montant supérieur aux autres loyers, dû par le preneur, de façon proportionnelle à la durée du contrat, ou doit-il le rattacher à l'exercice au cours duquel ce dernier est exigible, c'est-à-dire au premier exercice de location ? (Conseil d'Etat du 29 novembre 2000.

SA Compagnie du Crédit universel n° 192 100 et 192 109). De même, le bailleur d'un contrat de crédit-bail doit-il rattacher les créances que constituent les loyers progressifs qui lui sont versés par le preneur de façon linéaire sur toute la durée du contrat, ou doit-il rattacher chaque loyer à l'exercice au cours duquel ce dernier devient effectivement exigible, suivant ainsi l'échéancier prévu par le contrat ? (Tribunal administratif de Poitiers du 18 novembre 1999 - Banque populaire Centre-Atlantique n° 97 927).

Les dispositions de l'article 38-2 bis du Code général des impôts, issues de l'article 84 de la loi de finance pour 1979 ont été prises, à l'origine, en vue de clarifier les règles applicables en matière de rattachement des produits et de les aligner sur les principes retenus en comptabilité. Si, pour l'essentiel, les objectifs que poursuivait cette modification législative ont été atteints, il est toutefois demeuré certaines zones d'ombre.

Ceci explique que depuis quelques années, les décisions jurisprudentielles se soient multipliées et aient donné lieu à d'abondants débats doctrinaux.

La principale question soulevée a ainsi concerné la délicate interprétation de la notion de prestation continue,

celle-ci n'ayant pas été définie par la loi. La qualification de prestation continue a ainsi tout d'abord été conférée aux contrats d'assurance (CAA Paris 30 avril 1991, Société «SGCA» (1)), puis aux contrats de garantie et d'entretien (CE 21 juin 1995, Société Champel Allaigre Sorets (2)).

En matière de services bancaires et des opérations de crédit, les contrats noués dans le cadre d'une relation triangulaire ont provoqué des débats pour le moins animés. On se souvient des discussions opposant «prestations dites instantanées» et «prestations continues» en matière de cautionnement (Conseil d'Etat, 1^{er} février 1995, SA Caisse de garantie mutuelle pour le crédit et le crédit-bail (3)), d'opération de crédit gratuit (Conseil d'Etat 7 juin 2000, Cofinoga (4)) et de mise à disposition de cartes bancaires (Conseil d'Etat 24 mai 2000, CRCAM de Val de France (5)) et Conseil d'Etat 7 juin 2000, Société Diners Clubs France (6)).

En revanche, les modalités de rattachement des créances correspondant à de telles prestations n'ont jamais été clairement établies. En particulier, ni la doctrine, ni la jurisprudence du Conseil d'Etat ne s'étaient prononcées sur la question de savoir s'il fallait déduire de la nature continue de la prestation un rattachement linéaire des loyers correspondants ou s'il fallait au contraire suivre l'échéancier prévu par les parties au contrat ?

Or, cette question présente une grande acuité pour les contrats de location et plus particulièrement pour les contrats de location avec option d'achat ou de crédit-bail. En effet, les parties insèrent souvent dans ce type de contrat des clauses destinées à faire varier les loyers au fur et à mesure de l'exécution de la prestation. Trois hypothèses sont ainsi communément rencontrées : des loyers dégressifs, des loyers progressifs ou une première échéance d'un montant supérieur aux autres loyers.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 29 novembre 2000 (7), vient de se pencher sur les conséquences attachées à la nature continue d'une prestation. Certes, l'hypothèse qui lui était soumise concernait le cas de contrats prévoyant un versement initial significatif effectué par le preneur. Cependant, compte tenu de la généralité des principes dégagés par la Haute Assemblée (1), la solution retenue ne nous semble pas devoir être limitée à cette seule hypothèse. Aussi, il nous a paru intéressant d'analyser la portée de cet arrêt au regard des récents jugements rendus en matière de loyers progressifs, en particulier celui du tribunal administratif de Poitiers en date du 18 novembre 1999 (8) (2).

I Les nouveaux principes dégagés par le Conseil d'Etat en matière de rattachement des créances de loyers

En l'espèce, la SA Compagnie du Crédit universel, aux droits de laquelle vient la société Crédit universel faisait partie, avec d'autres sociétés, d'une société en participation qui comptait parmi ses membres les sociétés Locunivers et Locationfor. Ces deux dernières sociétés avaient pour activité la location de biens de consommation avec option d'achat. Les contrats qu'elles proposaient à leurs clients prévoyaient des loyers payés mensuellement mais dont le montant était variable, notamment en fonction du versement initial effectué par le preneur. Le versement initial du client pouvait varier dans des proportions importantes, abstraction faite du dépôt de garantie également réclamé au preneur, et restitué in fine.

Les sociétés Locunivers et Locationfor prenaient en compte les loyers de manière égale sur la durée du contrat, optant ainsi pour une répartition linéaire des produits perçus. Pour cela, elles avaient calculé le loyer mensuel moyen qui incluait le premier versement effectué par le preneur afin de le comparer au loyer réellement perçu. Le premier versement, d'un montant nettement supérieur aux autres loyers, étant nécessairement supérieur à ce loyer théorique, les deux sociétés avaient comptabilisé la différence ainsi constatée au passif du bilan en tant que «loyers payés d'avance».

L'analyse que l'administration a effectuée lors de la vérification de comptabilité des deux sociétés, l'a conduite à refuser à ces versements le caractère de loyers payés d'avance et ainsi à les rattacher à l'exercice d'encaissement sans qu'ils puissent être étalés sur la durée du bail.

Saisi du litige, le tribunal administratif de Marseille, par un jugement du 2 août 1995, et la cour administrative d'appel de Lyon, par un arrêt du 8 octobre 1997⁽⁹⁾ ont rejeté l'analyse de l'administration et prononcé la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés dues à la modulation de la répartition des loyers. Le ministre s'est pourvu en cassation contre cette décision.

Dans un premier temps, le Conseil d'Etat a confirmé la nature continue de la prestation retenue par la cour administrative d'appel de Lyon. Il a jugé que «l'opération par laquelle le bailleur met à la disposition du preneur un bien de consommation moyennant le paiement d'un loyer, assorti de la faculté d'acquérir le bien en fin de bail selon les modalités stipulées au contrat les liant, constitue une prestation continue au sens de l'article 38-2 bis du Code général des impôts». En effet, le contrat de location avec option d'achat (ou de crédit-bail) est un contrat unique. La rémunération de la prestation consistant dans la mise à la disposition de biens d'équipement ou de matériels d'outillage, s'étale sur l'ensemble de la période jusqu'à l'offre unilatérale de vente. Le premier loyer n'est qu'une échéance parmi d'autres, même si son montant conditionne le montant des autres versements.

Une fois la prestation en cause qualifiée, il convenait de déterminer les modalités de rattachement des produits perçus pour la réalisation de cette prestation, à savoir fallait-il rattacher les loyers et notamment le versement ini-

tial, aux exercices au titre desquels ils étaient versés, ou procéder à un rattachement linéaire.

Le Conseil d'Etat valide la répartition linéaire des loyers retenue par le contribuable. Cependant, pour préciser les conséquences attachées à la qualification de prestation continue, il opte pour une interprétation aussi nouvelle que subtile des dispositions de l'article 38-2 bis du Code général des impôts. Il estime que si la prestation est rendue tout au long de la période avec une intensité constante, un rattachement linéaire est parfaitement justifié et ce quelles que soient les stipulations contractuelles. Inversement, dans l'hypothèse où le contrat prévoit des loyers variables, il considère que si la prestation n'est pas rendue avec une intensité constante, un rattachement autre que linéaire est alors possible.

De fait, et il s'agit là d'une réelle nouveauté, le Conseil d'Etat considère que : «la circonstance que la prestation fournie est continue n'implique pas, par elle-même, qu'elle soit effectuée avec une intensité constante pendant toute la durée de son exécution et que sa rémunération doive par suite être rattachée de manière linéaire et prorata temporis aux exercices durant lesquels cette exécution se poursuit.»

Et le Conseil d'Etat d'aller plus loin en précisant que «lorsque les loyers stipulés dans un contrat de location sont inégaux de période en période, il y a lieu en principe de réputer que cette inégalité des loyers stipulés correspondant à une inégalité dans la valeur de la prestation fournie. [...] Il convient en conséquence de comptabiliser les produits correspondant aux créances de loyers en fonction des échéances contractuelles».

La Haute Assemblée établit donc une présomption simple de corrélation entre l'échéancier contractuel et les prestations de la période, en reconnaissant que le fait qu'une prestation soit continue, n'entraîne pas nécessairement que la prestation soit rendue tout au long du contrat de manière continue. Plus précisément, le Conseil d'Etat présume que la variabilité des loyers prévue par les parties est due au fait que la prestation est elle-même rendue avec une intensité variable.

Mais cette présomption n'est qu'une présomption simple qui supporte la preuve contraire. En effet, le respect d'une répartition selon les échéances contractuelles ne se justifie que si eu égard à la nature de la prestation rendue, un tel échéancier s'impose. Aussi, le bailleur, le locataire ou l'administration peut apporter les justifications suffisantes établissant que la répartition contractuelle des loyers ne rend pas compte correctement des avantages économiques procurés par la prestation. Le principe de rattachement des produits «au fur et à mesure de l'exécution» de la prestation implique alors que leur comptabilisation s'écarte de l'échéancier contractuel en retenant une autre méthode de rattachement, plus conforme à la réalité économique (par exemple, une répartition linéaire). Tel était d'ailleurs le cas dans les faits de l'espèce. Les deux sociétés, Locunivers et Locationfor, avaient préféré répartir linéairement le premier versement sur toute la durée du contrat. Le Conseil d'Etat leur a donné raison en considérant «qu'eu égard à la nature des contrats de location en cause et à celle des biens sur lesquels ils portaient (véhicules de tourisme, caravanes et bateaux de plaisance) et alors que le versement initial effectué par le preneur ne rémunérait pas une prestation particulière distincte de la location, la méthode de

rattachement linéaire des créances de loyers adoptée par le contribuable était celle qui rendait le mieux compte des avantages économiques procurés au locataire par la mise à sa disposition du bien loué.

En conclusion, c'est bien la manière et l'intensité avec lesquelles la prestation est rendue qui doivent être analysées pour déterminer l'exercice de rattachement des créances correspondantes. Au plan théorique, cette solution permet d'ailleurs de respecter les deux principes fondamentaux régissant la problématique du rattachement des produits nés de l'exécution d'une prestation continue :

- le principe suivant lequel le rattachement des produits doit s'effectuer au fur et à mesure de l'exécution de la prestation ;
- le principe suivant lequel seules les créances acquises doivent être prises en compte au niveau du résultat imposable.

Compte tenu de la généralité des principes posés par la Haute Assemblée, il n'est pas inintéressant de s'interroger sur les conséquences d'un tel arrêt au regard de la jurisprudence récemment rendue par le tribunal administratif de Poitiers en matière des loyers progressifs de contrats de crédit-bail.

2 Analyse du jugement rendu par le tribunal administratif de Poitiers au regard de la solution dégagée par le Conseil d'État

Comme nous venons de le voir, la décision rendue par le Conseil d'État concerne le rattachement chez le bailleur du premier versement effectué par le preneur.

Or, les tribunaux administratifs ont eu récemment l'occasion de se prononcer sur le rattachement de loyers progressifs, notamment le tribunal administratif de Poitiers dans un jugement en date du 18 novembre 1999. Les solutions qu'ils ont dégagées nous semblent procéder d'une logique très différente de celle retenue par le Conseil d'État, apparemment difficilement conciliables avec cette dernière.

Les faits soumis au tribunal administratif de Poitiers étaient les suivants. Le GIE Citi TGV Bail et la SNCF avaient conclu un contrat de crédit-bail prévoyant le paiement de loyers progressifs augmentant de 3 % par an que le bailleur avait pris en compte au fur et à mesure de l'exécution du contrat de crédit-bail, c'est-à-dire en respectant la progressivité des loyers prévue au contrat. L'administration a contesté cette décision. Elle a estimé, contrairement à la position défendue devant le Conseil d'État que les loyers devaient être rattachés aux produits d'exploitation de façon égale sur les quinze années d'exécution du contrat. Saisi du litige, le tribunal administratif de Poitiers a, quant à lui, considéré, donnant ainsi raison à l'administration, que *«quel que soit le montant des versements stipulés par les parties, les dispositions de l'article 38-2 bis font obligation au bailleur de répartir de façon égale sur la durée du contrat de crédit-bail les sommes qu'il reçoit du preneur»*. Au demeurant, ce jugement suit et confirme le jugement du tribunal administratif de Strasbourg en date du 12 novembre 1999 (10), qui se prononçait en faveur

d'une répartition proportionnelle des loyers progressifs versés par le preneur au crédit-bailleur.

Pour imposer aux contribuables un rattachement linéaire, (et faire fi de la variation des loyers prévue au contrat), les juges du fond s'étaient fondés sur l'article 38-2 bis du Code général des impôts qui prévoit que les prestations continues rémunérées notamment par des intérêts ou des loyers et les prestations discontinues mais à échéances successives échelonnées sur plusieurs exercices, devaient être rattachées au fur et à mesure de l'exécution du service. Ils en ont déduit que les loyers reçus devaient être rattachés de façon linéaire nonobstant les dispositions liant les parties au contrat considérant que : *«les sommes versées par le preneur doivent être prises en compte au fur et à mesure de leur exécution, seule la somme totale perçue par le bailleur au cours du contrat représente la rémunération de sa prestation, laquelle est identique tout au long du contrat ; que dans ces conditions et quel que soit le montant des versements stipulés par les parties, les dispositions de l'article 38-2 bis font obligation au bailleur de répartir de façon égale sur la durée du contrat de crédit-bail les sommes qu'il reçoit du preneur»*.

Le tribunal administratif semblait donc déduire de la nature continue de la prestation la nécessité d'une répartition linéaire des sommes versées par le preneur indépendamment des stipulations contractuelles.

Or, les principes dégagés par le Conseil d'État devraient, à notre avis, conduire à sanctionner sur ce seul motif la solution rendue par les juges du fond.

En effet, l'enseignement que l'on doit tirer de l'arrêt du Conseil d'État est que le caractère linéaire du rattachement des loyers ne peut être déduit de la nature continue de la prestation. Au contraire, il est présumé que l'inégalité des loyers stipulés correspond à une inégalité dans la valeur de la prestation fournie. D'où la nécessité, en cas de litige, de s'interroger sur le degré d'intensité avec lequel la prestation a été rendue.

Ainsi, lorsque la progressivité des loyers est remise en cause par l'administration, les juges devront vérifier, sur la base des justifications apportées par cette dernière, si la prestation a été rendue de manière progressive tout au long du contrat. Si l'intensité avec laquelle la prestation a été rendue est bien progressive, alors le rattachement des loyers devra suivre l'échéancier prévu par le contrat, une répartition linéaire ne pouvant se justifier.

En revanche, si la prestation a été rendue tout au long du contrat de manière identique sans aucune variation de son intensité, il sera alors désormais plus aisé pour l'administration de démontrer que la progressivité des loyers prévue par le contrat ne rend pas compte au mieux des avantages économiques procurés par la prestation. Les loyers devront probablement être répartis de façon proportionnelle à la durée du contrat, si le contribuable ne peut pas justifier, dans une telle situation, que la progressivité des loyers prévus au contrat correspond à une inégalité dans la valeur de la prestation fournie.

Mais, dans cette hypothèse, la solution ne revient-elle pas à rattacher aux premiers exercices des loyers qui ne sont pas encore versés, faute pour eux d'être dus, et donc à rattacher des créances qui ne sont a priori pas acquises ? Cette situation ne pose-t-elle pas un problème sérieux quant aux principes généraux de rattachement des créances ? Autrement dit, le principe dit des créances acquises ne constitue-

t-il pas le dernier argument pour s'opposer, en toute hypothèse, à la linéarisation des loyers progressifs ?

En effet, l'article 38-2 bis du Code général des impôts ne saurait selon nous s'appliquer valablement, que si les créances dont il traite du rattachement sont acquises au bailleur. Autrement dit, l'article 38-2 bis ne saurait déroger au principe général posé par l'article 38 du Code général des impôts selon lequel seules les créances certaines dans leur principe et déterminées dans leur montant doivent être prises en compte pour la détermination du résultat imposable. Aussi, s'il permet de différer la taxation des créances correspondant à des prestations non encore réalisées, il ne saurait en revanche aboutir à anticiper la taxation de créances qui ne sont pas encore nées.

Or, une résiliation anticipée du contrat de crédit-bail est toujours possible ce qui s'oppose à reconnaître aux loyers futurs le caractère d'une créance acquise. Il existe, certes, généralement une clause prévoyant une indemnité à verser au bailleur en cas de résiliation du contrat mais, d'une part, elle n'a pas la même nature ni le même fait générateur que les loyers (prestation de services instantanée et non continue) et d'autre part, elle peut être modulée sur le fondement de l'article 1-2, alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 (cass., 3^e ch., 13 juillet 1999, n° 97-16 179) en cas de crédit-bail immobilier, ou sur la base de l'article 1152 du Code civil en cas de crédit-bail mobilier.

De plus, en application des principes régissant le droit des contrats, il ne nous semble pas certain que les créances de loyers puissent être considérées comme acquises à la date de signature du contrat. En effet, s'agissant d'un contrat synallagmatique, l'obligation de payer du crédit-preneur trouve sa cause dans l'obligation pour le bailleur de mettre à sa disposition le bien. Or, cette obligation de payer ne peut naître et, en conséquence, la créance en résultant, être acquise, qu'une fois que le bailleur aura exécuté son obligation.

Force est de constater que ni les juges du fond, ni le Conseil d'Etat n'ont envisagé la problématique du rattachement des créances de crédit-bail au regard de la notion de créances acquises. Cette question reste donc en suspend et pourrait, selon nous, donner lieu à de nouveaux débats, orientés vers la notion civiliste de créance acquise.

(1) CAA Paris 30 avril 1991, n° 89-2325, Société «SGCA» : *RJF* 7/91 n° 899.

(2) CE 21 juin 1995, n° 144450, Société Champel Allaire Sorets : *RJF* 8-9/95 n° 954 avec une chronique de G. Goulard p. 555.

(3) CE 1^{er} février 1995, SA Caisse de garantie mutuelle pour le crédit et le crédit-bail : *RJF* 3/95 p. 322 et conclusions G. Bachelier *BDCF* 15/49/95.

(4) CE 7 juin 2000, n° 208935, ministre c/SA Cofinoga : *RJF* 9-10/00 n° 1051.

(5) CE 24 mai 2000, n° 193817, CRCAM de Val de France : *RJF* 7-8/00 n° 887.

(6) CE 7 juin 2000, n° 196758, Société Diners Clubs France : *RJF* 9-10/00 n° 1050.

(7) Conseil d'Etat 29 novembre 2000, n° 192104, 192110, 8^e et 3^e sous-sections réunies, ministre de l'économie, des finances et des finances c/SA Compagnie du Crédit universel, conclusions du Commissaire du gouvernement Mme Mignon.

(8) Tribunal administratif de Poitiers du 18 novembre 1999, n° 97-927, Banque populaire Centre-Atlantique : *RJF* 4/00 n° 454.

(9) CAA Lyon 8 octobre 1997, n° 95-2267, 2^e ch., ministre de l'économie, des finances et de l'industrie c/SA Unifimo : *RJF* 1/98 n° 9.

(10) Tribunal administratif de Strasbourg du 12 novembre 1999, n° 97-1245, Banque populaire de Lorraine ; n° 98-5316, Banque populaire de la région économique de Strasbourg ; n° 97-1090, Banque populaire du Haut-Rhin : *RJF* 3/00 n° 332.