

Chapitre 2 :
Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

Le crédit-bail est un mécanisme de financement introduit en Algérie depuis plus de 25 ans, le recours à ce mode de financement est principalement dû à la situation critique qu'affrontaient la majorité des entreprises algériennes, notamment les petites et moyennes entreprises-industries PME/PMI, marquées par l'insuffisance des fonds nécessaires à la relance des investissements.

Le retard accusé par l'Algérie pour adopter le crédit-bail comme mode financement des investissements est dû en principe à des nombreuses contraintes, notamment l'absence d'un cadre juridique spécifique et d'une réglementation comptable et fiscale adéquate.

Ainsi, Afin de promouvoir ce nouveau mode de financement et encourager son utilisation par les entreprises et professionnels algériens, plusieurs dispositions d'ordre juridique, comptable et fiscal ont été prises par les pouvoirs publics, à travers la publication de plusieurs décrets exécutifs, règlements et lois de finances.

A travers ce deuxième chapitre, Nous allons analyser le processus du crédit-bail en Algérie depuis son apparition à nos jours, tout en abordent les implications juridiques, comptables et fiscales qui le régissent.

Le plan adopté pour ce chapitre est le suivant :

- Section 1 : les implications juridiques
- Section 2 : les implications comptables
- Section 3 : les implications fiscales

Section 1 : Les implications juridiques du crédit-bail

Le crédit-bail est l'un des modes de financement récemment introduit dans notre pays. Le cadre juridique régissant cette activité n'a été mis en place qu'en 1996 par l'Ordonnance 96/09 du 10 janvier 1996. Avant la publication de cette ordonnance, le législateur avait inclus, dans la loi 90/10 du 10 avril 1990¹ relative à la monnaie et au crédit, le leasing parmi les activités connexes aux opérations de banque, ainsi dans son article 112 alinéa 2, cette loi assimile à des opérations de crédit les opérations de location assorties d'option d'achat ; notamment le crédit-bail.

Le deuxième texte de loi qui a réglementé cette activité en Algérie est la loi n°91/26 du 18/12/1991 portant plan comptable national pour l'année 1992. Ensuite, un règlement a été publié par la banque d'Algérie sous le numéro 92/08 à la date du 17/11/1992² portant plan comptable bancaire et règles comptables applicables aux banques et aux établissements financiers. Ce règlement stipule que les immobilisations acquis en crédit-bail ou en location simple figurent dans le compte de la classe n° 4 soit les 'valeurs immobilisées'.

Le vide juridique dans le domaine du crédit-bail n'a donc été que suite à la publication de l'Ordonnance sus-citée et des textes d'application à caractère réglementaire édités par la Banque d'Algérie.

Cette section est consacrée à l'étude de l'environnement juridique du crédit-bail en Algérie.

1. L'ordonnance n° 96/09³ du 10/01/1996 relatif au crédit-bail

Bien que la loi n° 90/10 du 14/04/1990 soit la première qui a introduit le leasing en Algérie, l'ordonnance n° 96/09 du 10/01/1996 reste le texte législatif de base encadrant ce mode de financement. Cette ordonnance vient de situer les opérations de crédit-bail en tant que contrat relevant d'une qualification juridique spécifique et en tant qu'acte de commerce et instrument de crédit.

L'Ordonnance 96/09 comporte :

- ✓ La définition des opérations du crédit-bail selon les différents critères de classification ;
- ✓ des clauses obligatoires ou facultatives du contrat de crédit-bail ;
- ✓ Droits et obligations du crédit-bailleur et du crédit-preneur.

¹ Loi n° 90/10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit (Journal officiel n° 16 du 18/04/1990).

² Ce règlement a été abrogé par le règlement n° 09-04 du 23 juillet 2009 portant le plan comptable des compte bancaires et règles comptable applicable aux banque et aux établissements financiers.

³ Voir annexe n° 1.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

1.1. La définition des opérations de crédit-bail

L'article-1 du premier chapitre, définit le crédit-bail ou le leasing, comme étant une opération commerciale et financière réalisée par les banques et les établissements financiers, ou par les sociétés de crédit-bail légalement habilitée et expressément agréée en cette qualité, avec des opérateurs économiques nationaux ou étrangers, personnes physiques ou personnes morales de droit publique ou privé ;

- Ayant pour support un contrat de location pouvant comporter ou non une option d'achat au profit du locataire.
- Et portant exclusivement sur des biens meubles ou immeubles à usage Professionnel ou sur fonds de commerce ou sur établissements artisanaux.

Ainsi l'article-2 de la même ordonnance ajoute que « les opérations de crédit-bail sont des opérations de crédit en ce qu'elles constituent un mode de financement de l'acquisition ou de l'utilisation des biens visés à l'article 1er ci-dessus ».

1.2. Les typologies du crédit-bail

Dans les articles n° 2, 3,4 et 5 de la même loi ci-dessus, le législateur algérien a classé les opérations du crédit-bail en trois grandes familles selon les trois critères cités déjà dans ce mémoire (section 2 du premier chapitre) à savoir :

1.2.1. Selon Le transfert du risque

L'article 2 a fait une distinction entre deux types de crédit-bail, le leasing financier et le leasing opérationnel.

« Les opérations de crédit-bail sont dites **leasing financier** si le contrat de crédit-bail prévoit le transfert au locataire de tous les droits, obligations, avantages, inconvénients, et risques liés à la propriété du bien financé par crédit-bail, si le contrat de crédit-bail ne peut être résilié et s'il garantit au bailleur le droit de recouvrer ses dépenses en capital et se faire rémunérer les capitaux investis.

Les opérations de crédit-bail sont dites **leasing opérationnel** si la totalité ou la quasi-totalité des droits, obligations, avantages, inconvénients et risques inhérents au droit de propriété du bien financé n'est pas transférée au locataire et reste au profit ou à la charges du bailleur ».

1.2.2. Selon L'objet du contrat

Selon ce critère, Trois types de crédit-bail ont été mentionnés respectivement dans les articles 3,4 et 9, le crédit-bail mobilier et le crédit-bail immobilier et le crédit-bail sur les fonds de commerce.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

❖ **Crédit-bail mobilier**

Selon l'article 3, le crédit-bail est défini comme mobilier « s'il porte sur des biens meubles constitués par des équipements ou du matériel ou de l'outillage nécessaire à l'activité de l'opérateur économique ».

❖ **Crédit-bail immobilier**

Selon l'article 4, le crédit-bail est défini comme immobilier « s'il porte sur des biens immeubles construits ou à construire pour les besoins professionnels de l'opérateur économique ».

❖ **Le crédit-bail sur les fonds de commerce et les établissements artisanaux**

L'article 9 définit le crédit-bail portant sur un fonds de commerce ou sur un établissement artisanal comme :

« l'acte par lequel une partie dite **crédit-bailleur** donne en location, moyennant loyers et pour une durée irrécouvrable, à une autre partie dite **crédit-preneur** un fonds de commerce ou un établissement artisanal lui appartenant, avec une promesse unilatérale de vente, moyennant un prix convenu tenant en compte, au moins pour partie, des versements qu'il effectués à titre de loyers, sans possibilité pour le preneur celui-ci de relouer au bailleur le fonds de commerce ou l'établissement artisanal ».

1.2.3. Selon la nationalité de l'opération

Selon ce critère, Deux types de crédit-bail ont été évoqués par l'article 5 de la même ordonnance, le crédit-bail national et le crédit-bail international.

❖ **Le crédit-bail national**

Le crédit-bail se définit national « lorsque l'opération met en présence une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier et un opérateur économique, tous deux résidents en Algérie ».

❖ **Le crédit-bail international**

Le contrat est considéré comme international lorsque « ...soit signé entre un opérateur économique ayant la qualité de résident en Algérie avec une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier ayant la qualité de non résident.

Soit signé entre un opérateur économique n'ayant pas la qualité de résident en Algérie avec une société de crédit-bail, une banque ou un établissement financier résident en Algérie ».

1.3. La publicité légale

Le crédit-bailleur est tenu de procéder à la publication des contrats de crédit-bail mobilier auprès des centres du registre de commerce et la publication des contrats de crédit-bail immobilier auprès des conservations foncières.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

L'objectif de Cette publication est de permettre l'identification des parties et celles des biens objet des opérations de crédit-bail.

Il y a lieu de citer que les textes législatifs permettent la mise en œuvre de l'article précité ne sont parus que dix ans après la promulgation de l'ordonnance 96/09. Le premier étant le décret exécutif n° 90/2006¹ fixant les modalités de publicités des opérations de crédit-bail mobilier et le seconde étant le décret exécutif n° 91/2006² fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier.

1.4. Du contrat de crédit-bail

1.4.1. Les qualifications juridiques du contrat de crédit-bail

Le législateur algérien prévoit dans l'article 10 de l'ordonnance n° 96/09 que le contrat de crédit-bail ne peut être qualifié comme tel si son objet est libellé d'une manière permettant de constater sans ambiguïté qu'il :

- Garantit au crédit-preneur l'utilisation et la jouissance du bien loué, pendant un délai minimum et un prix fixé d'avance ;
- Assure au crédit-bailleur la perception d'un certain montant de loyers pour une période irrécouvrable, pendant laquelle il ne peut être mis fin à la location, sauf accord entre les deux ;
- Permet au crédit-preneur dans le cas du leasing financier et à l'expiration de la période irrécouvrable de location, de devenir le propriétaire juridique du bien loué pour une valeur résiduelle tenant compte des loyers perçus (si le preneur décide de la levée de l'option d'achat).

1.4.2. Les clauses du contrat de crédit-bail

Le contrat de crédit-bail est un document juridique qui stipule la présence de certaines clauses obligatoires et d'autres facultatives.

1.4.2.1. Les clauses obligatoires du contrat de crédit-bail

Elles sont énumérées respectivement dans les articles 12, 13, 14,15 et 16 comme suite :

- La durée irrécouvrable de location qui correspond soit à la durée de vie économique du bien loué soit à la durée d'amortissement comptable et/ou fiscale de ce même bien ;
- Les sanctions en cas résiliation du contrat de crédit-bail durant la période irrécouvrable de location ;

¹ Décret exécutif n° 06-90, Correspondant au 20 février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail mobilier.

² Décret exécutif n° 06-91, Correspondant au 20 février 2006 fixant les modalités de publicité des opérations de crédit-bail immobilier.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

- Les modes de détermination des loyers perçus par le crédit-bailleur ainsi que le montant la valeur résiduelle ;
- Les options laissées par le bailleur au preneur à l'expiration de la période irrécouvrable de location.

1.4.2.2. Les clauses facultatives du contrat de crédit-bail mobilier

Outre que les clauses obligatoires sus-citée, les parties au contrat de crédit-bail peuvent ajouter d'autres clauses facultatives, qui portent sur les point cité dans les articles 17 et 18 de même ordonnance :

- L'engagement du crédit-preneur à fournir au crédit-bailleur des garanties ou sûretés réelles ou personnelles ;
- L'exonération du crédit-bailleur de sa responsabilité civile vis-à-vis du crédit-preneur ou vis-à-vis des tiers ;
- Le transfert de toutes les obligations, généralement mises à la charge du propriétaire, du bailleur au preneur ;
- La renonciation du crédit-preneur à la résiliation du bail ou à la diminution du prix du loyer, en cas de destruction du bien loué par cas fortuit ou du fait de tiers ;
- La renonciation du locataire à la garantie d'éviction et à la garantie des vices cachés ;
- La possibilité pour le crédit-preneur de demander au bailleur le remplacement du bien loué dans le cas d'obsolescence pendant la période irrévocable de location.

1.5. Droits et obligation des parties du contrat de crédit-bail

Une fois que le contrat de crédit-bail est conclu, les parties acquièrent conséquemment des droits et des obligations.

1.5.1. Droits des parties du contrat de crédit-bail

1.5.1.1. Droits du crédit-bailleur

Afin de garantir le maximum de sécurité pour les sociétés de crédit-bail, le législateur a offert dans les articles 19 à 28 de l'ordonnance 96/09 une certaines droits et privilèges légaux au crédit-bailleur vis-à-vis le crédit-preneur, assavoir :

- Le crédit-bailleur demeure le propriétaire du bien loué durant toute la durée irrévocable de location jusqu'à la réalisation ou l'achat du bien par le preneur, à cet effet il bénéficie de tous les droit légaux attachés à la propriété et supporte toutes les obligations qui en découlent ;

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

- Le droit de récupérer le bien durant toute la durée du contrat de crédit-bail et après et/ou mise en demeure de 15 jours francs, en cas de non-paiement par le crédit-preneur d'un seul terme de loyer ;
- Le droit de réclamer le paiement des loyers restant dus, ainsi que une réparation couvrant les pertes subie et les gains manqué ;
- En cas de faillite du crédit-preneur, le bien loué échappe à toutes poursuites des créanciers de celui-ci, chirographaire ou privilégiés quel que soient leur statut juridique et leur rang ;
- Pour le recouvrement de sa créance née du contrat de crédit-bail, le crédit-bailleur dispose d'un privilège général sur tous biens mobiliers et immobiliers, créances et avoirs en compte du crédit-preneur ;
- Le crédit-bailleur dispose d'un privilège de percevoir les indemnités d'assurance portant sur le bien loué, en cas de perte partielle ou totale du bien en question ;
- Dans le cas du crédit-bail immobilier, le crédit-preneur peut prendre en charge les obligations incombant normalement au crédit-bailleur en vertu des dispositions du code civil en matière de bail.

1.5.1.2. Droits du crédit-preneur

Le législateur garantit au crédit-preneur dans les articles 29 à 31 de l'ordonnance 96/09 le droit de jouissance sur le bien loué durant tous la période irrécouvrable de location. A cet effet :

- Le crédit-preneur dispose d'un droit de jouissance sur le bien loué par contrat de crédit-bail à compter de la date de délivrance de ce bien par le crédit-bailleur ;
- Le droit de jouissance du crédit-preneur s'exerce pendant la durée contractuelle de la location expirant à la date fixée pour la restitution du bien loué au crédit-bailleur, et le cas échéant, après renouvellement de la location ;
- Le crédit-bailleur garantit au crédit-preneur non défaillant contre tout trouble de la jouissance du bien loué, provenant de son fait ou du fait des tiers.

1.5.2. Obligations des parties du contrat de crédit-bail

Selon les articles 32 à 39 de l'ordonnance n°96/09, le crédit-bailleur et le crédit-preneur sont tenus à respecter une certaines obligations l'un vis-à-vis l'autres, que ce soit dans le cadre d'un contrat de crédit-bail mobilier ou immobilier.

1.5.2.1. Les obligation du crédit-bailleur

En tant que le propriétaire juridique du bien loué (mobilier ou immobilier), le crédit-bailleur est tenu à respecter les obligations suivant :

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

- L'obligation de transférer au locataire la jouissance et l'utilisation du bien loué durant toute la durée irrécouvrable de location ;
- L'obligation de livrer le bien loué conformément aux spécifications techniques demandé par le crédit-preneur, dans l'état et à la date convenue au contrat de crédit-bail.
- L'obligation de payer les taxes, impôt et autres charges grevant le bien loué ;
- L'obligation de garantir le crédit-preneur contre tout acte ayant pour effet d'amoindrir ou de supprimer la jouissance sur le bien loué ;
- L'obligation de garantir le crédit-preneur contre tous vices ou défauts cachés du bien loué empêchant ou diminuant sensiblement la valeur de ce bien.

1.5.2.2. Les obligation du crédit-preneur

En contrepartie de son droit de jouissance prévu dans le contrat de crédit-bail (mobilier ou immobilier), le crédit-preneur est réputé tenu des obligations mise à la charge du locataire par la législation en vigueur.

- L'obligation de payer au crédit-bailleur, au lieu et dates convenus, les sommes fixées au contrat de crédit-bail, à titre des loyers ;
- L'obligation d'entretenir et réparer le bien loué, ainsi de procéder à leur souscription d'une police d'assurance ;
- L'obligation de conserver le bien loué, l'exploiter dans les conditions d'usage normale pour les biens de cette nature ;
- L'obligation de permettre au crédit-bailleur durant la période du crédit-bail d'accéder aux locaux dans lesquelles le bien loué est installé, afin de le mettre en position de vérification de l'état du bien ;
- L'obligation d'aviser le crédit-bailleur, sans délai, de tous les faits exigeant sont intervention en qualité de propriétaire et susceptibles de diminuer la jouissance du bien loué, par le crédit-bailleur, ou la valeur vénale de ce bien, notamment les cas de réparations urgentes ;
- L'obligation de ne pas céder son droit de jouissance et de ne pas sous-louer le bien, sans l'accord préalable du crédit-bailleur ;
- L'obligation de restituer le bien loué au crédit-bailleur en cas de résiliation du contrat de crédit-bail et à l'expiration du contrat, à moins qu'il n'exerce son droit d'acheter le bien ou de renouveler le contrat.

1.6. Fin du contrat de crédit-bail

Selon l'article 45 de cette même ordonnance, le contrat de crédit-bail prend fin à l'expiration de la durée irrévocable de location et à la date de la levée de l'option d'achat par le

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

crédit-preneur, à cet effet une lettre recommandée doit être adressé au crédit-bailleur au moins quinze (15) jours avant l'expiration du contrat de location. Le transfert de propriété se fait par acte authentique (le cas d'un crédit-bail immobilier) qui sera publié conformément aux dispositions légales en vigueur. La vente du bien loué est réputée acquise à la date d'établissement du contrat nonobstant le non accomplissement de formalités de publicité auxquelles les parties restent tenues.

Section 2 : Les implications comptables du crédit-bail

En Algérie, et depuis l'apparition de ce mode de financement, les opérations de crédit-bail sont comptabilisées selon l'approche patrimoniale, ce traitement comptable est inspiré du modèle français qui repose sur le critère juridique de l'opération.

Pour le crédit-bailleur c'est en vertu du règlement n°92/08 du 17 novembre 1992 relatif au plan des comptes bancaires et règles comptables applicable aux banques et établissements financiers que la comptabilisation de ces opérations est saisie, tandis que pour le crédit-preneur la comptabilisation des opérations de leasing est saisie selon les règles édictées par le plan comptable national (PCN) de 1975.

A cette époque la législation algérienne n'est pas différencié entre les contrats de location simple et celle correspondent au crédit-bail, les biens mobiliers ou immobiliers doivent inscrits à l'actif du bilan du crédit-bailleur et amortis sur la base du prix d'acquisition, les loyers perçus sont considéré comme des produit imposable, quant au preneur seuls les loyers qui seront pris en considération comme des charges d'exploitation déductible du bénéfice imposable.

Néanmoins, et dans le cadre d'harmonisation mondiales des règles et pratiques comptable, le Conseil National de Comptabilité (CNC) Algérienne a décidé de remplacer le Plan Comptable National (PCN) par un nouveau système comptable mieux adapté aux normes comptable internationales IAS/IFRS, il s'agit du système comptable et financier (SCF) qui était promulgué par la loi n°07/11 du 25 novembre 2007.

En effet, ce nouveau système comptable traite certaines opérations qui n'ont pas été pris en considération par l'ancien système, notamment les opérations de crédit-bail.

Dans cette section, nous allons faire assortir les différents traitements comptables des opérations de crédit-bail en Algérie, selon ce nouveau système comptable SCF.

1. Traitement comptable des opérations de crédit-bail selon le SCF

Contrairement à l'ancien system comptable, le SCF a fait une distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Dans ce travail nous basons seulement sur les contrats de location-financement.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

Avant de passer au traitement comptable des opérations de crédit-bail, chez le bailleur et chez le preneur, il fallait au premier, aborder quelques notions apportées par le SCF.

1.1. Les notions apportées par le SCF

Le système comptable financier (SCF), est un ensemble des principes et techniques modernisés inspirés des normes IAS/IFRS, qui ont pour objectif de fixer les règles d'évaluation et de comptabilisation.

Nous allons citer dans ce qui suit, les nouvelles définitions apportées par ce nouveau système comptable en matière de crédit-bail, qui ne sont pas précisées par le PCN.

1.1.1. Définition et classification des contrats de location-financement

Dans son article 135-1, le SCF définit les contrats de location-financement comme «... un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif avec ou sans transfert de propriété en fin de contrat »¹.

Ainsi dans ce même article, le SCF stipule que la classification d'un contrat de location en contrat de location-financement ou contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que la forme du contrat.

Les conditions qui conduisent à classer les contrats de location en contrat de location financement sont les suivant :

- La propriété de l'actif est transférée au preneur au terme de la durée de location ;
- Le contrat de location donne au preneur la possibilité d'acquérir l'actif à un prix suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l'option d'achat peut être levée ;
- La durée de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif même s'il n'y a pas transfert de propriété ;
- Au commencement du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ;
- Les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique et seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

¹ Article 135-1 de l'arrêté ministériel du 26 juillet 2008, fixant les règles d'évaluation et de comptabilisation, le contenu et la présentation des états financiers ainsi que la nomenclature et les règles de fonctionnement des comptes, le journal officiel n° 19 du 25 mars 2009.

1.2. Comptabilisation des opérations de crédit-bail

Selon l'article 35-2 du SCF, tout actif faisant l'objet d'un contrat de location-financement est comptabilisé à la date d'entrée en vigueur du contrat en respectant le principe de la prééminence de la réalité économique.

Nous étudierons la question de la comptabilisation des contrats de location-financement aussi bien chez le preneur que chez le bailleur.

1.2.1. Dans la comptabilité du preneur

1.2.1.1. La comptabilisation :

Selon ce même article, le SCF prévoit que le bien loué en crédit-bail est comptabilisé à l'actif du bilan du preneur à sa juste valeur, ou à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, si cette dernière est inférieure. L'obligation de payer les loyers futurs est comptabilisée pour le même montant au passif du bilan¹.

A cet effet, un contrat de location-financement est comptabilisé chez le preneur comme achat à crédit, conformément aux principes suivant :

- Le bien loué est enregistré à l'actif du bilan, en débutant un compte d'immobilisation ;
- Comptabilisation de l'emprunt correspondant au passif du bilan, sous le compte (dette sur contrat de location-financement) ;
- A chaque remboursement, on impute en charges financières la valeur des intérêts, et en remboursement de dette à hauteur de l'amortissement financier ;
- Comptabilisation de l'amortissement de l'immobilisation, ainsi que les réévaluations quelle subis.

Toutefois, en rajoute à la valeur actualisée des **paiements minimaux**², la valeur de rachat en fin de location, si à la conclusion du contrat, il existe une certitude raisonnable que l'option d'achat sera levé par le preneur. La valeur actualisée des paiements minimaux est déterminée soit en utilisant un taux implicite du contrat, soit un taux d'emprunt marginal du preneur.

Le taux implicite utilisé pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux s'obtient par la méthode de calcul du TRI³ :

¹ Article 135-2 de l'arrêté ministériel du 26 juillet 2008, fixant les règles d'évaluation et de comptabilisation, le contenu et la présentation des états financiers ainsi que la nomenclature et les règles de fonctionnement des comptes, le journal officiel n° 19 du 25 mars 2009.

² **Les paiements minimaux** : ce sont les paiements que le preneur est tenu de verser en vertu du contrat.

³ A.KADDOURI et A.MIMECHE, « Cours de comptabilité financière, selon les normes IAS/IFRS et le SCF-2007 », ENAG Éditions, Alger, 2009, p.190.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

$$JV = \sum_{t=1}^n \text{loyer } t (1+i)^{-t} + \text{valeur résiduelle}^n (1+i)^{-n}$$

Une fois le contrat est conclu, le preneur saisi dans son journal l'écriture suivant :

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
2xx	Immobilisation corporelle en location-financement	XXX	
167	Dette sur contrat de location-financement		XXX

Au cours de la durée de location, les redevances payées au titre d'utilisation du bien loué devront être écartées entre une partie, « dette remboursée » et une autre partie « charge d'intérêt ». Et cela à travers l'élaboration d'un tableau d'amortissement suivant :

Tableau N° 5 : Tableau d'amortissement de la dette

Périodes	Dette restant à rembourser	Loyer annuel	Charges D'intérêt	Rembours. principal
N	XX	XX	XX	XX

Source : Tableau élaboré par nos soins

Lors du paiement des redevances prévues au le contrat, le montant de la redevance est enregistré comme suit :

- Au crédit d'un compte de trésorerie ;
- Par le débit du compte « dette sur contrat de location-financement » pour la partie amortissement de la dette ;
- Par le débit du compte « charges financières » pour la partie charges d'intérêt.

Le récapitulatif d'écriture est le suivant :

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
167	Dette sur contrat de location-financement	XXX	
661	Charges financières	XXX	
5xx	Compte de trésorerie (exemple : banque)		XXX

Ainsi, le bien loué doit faire l'objet d'un amortissement dans la comptabilité du preneur selon les règles générales concernant les immobilisations. En effet, S'il n'existe pas une

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

certitude raisonnable que le preneur acquérir le bien en fin de contrat de location, l'actif loué doit être totalement amortie sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.

Le bien fait l'objet aussi des pertes de valeur, au même titre que les autres biens similaires

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
681	Dotations aux amortissements	XXX	
281x	Amortissement des Immobilisations		XXX
291x	Pertes de valeur des Immobilisations		XXX

En fin location, le preneur doit payer au bailleur le dernier loyer prévu par le contrat, en plus s'il décide de conserver le bien et devenir le propriétaire juridique, il doit verser pour cela une dernière échéance correspondant à la levée d'option d'achat. Le montant de cette dernière échéance doit correspondre au solde du compte « dette sur contrat de location-financement ».

L'écriture comptable correspondant à ce cas, est la suivante :

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
167	Dette sur contrat de location-financement	XXX	
512	Compte de trésorerie (exemple : banque)		XXX

Dans le cas contraire ou le preneur ne lève pas l'option d'achat, il doit restituer le bien au bailleur, et le faire sortir de son comptabilité, cette sortie pour une valeur nulle ne devrait pas entraîner de plus ou moins-value, car la durée de l'amortissement de l'actif aura été égale à la durée de location. Le compte « dette sur contrat de location-financement » sera dans ce cas soldé par le crédit du compte 78 « Reprise sur perte de valeur et provisions ».

L'écriture comptable chez le preneur est la suivante :

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
167	Dette sur contrat de location-financement	XXX	
78	Reprise sur perte de valeur et provisions		XXX

1.2.1.2. Présentation dans les états financiers :

Dans l'état de situation financière (bilan) du preneur, de droit d'utilisation des biens en location-financement (crédit-bail) peut être présenté dans une ligne séparée de l'actif et la dette de loyer dans une ligne séparée du passif. Sinon, une information étant fournie dans les notes annexes, le droit d'utilisation doit être inclus dans la ligne de l'état de situation financière où

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

serait présenté l'actif sous-jacent si l'entité était propriétaire et une information doit être donnée sur les lignes contenant des droits d'utilisation, d'une part, et les dettes de loyer, d'autre part¹.

Dans l'état du TCR, les intérêts payer au bailleur au titre des contrats de location-financement sont considéré comme des charges déductible du bénéfice imposable, à cet effet ils apparaissent dans la ligne « charges financiers » pour la partie correspondent au intérêt. Ainsi, d'un point de vue comptable, puisque le bien est enregistré à son bilan, les amortissements pratiquer par le preneur sont considéré comme des charges déductible, ils apparaissent dans la ligne « dotations aux amortissements et provisions ».

Dans l'état du tableau de flux de trésorerie du preneur, les flux de trésorerie correspondent au paiement des loyers, vont être classé dans la rubrique « flux sortant en provenance des activités d'investissement».

1.2.1.3. Informations à fournir :

Dans le cadre des contrats de location-financement, le crédit-preneur est tenu de communiquer en annexe les informations suivantes :

- La valeur nette comptable par catégorie d'actif ;
- Un rapprochement entre le total des paiements minimaux futurs et leur valeur actualisée ;
- Répartition des paiements minimaux par échéance (< 1 ans, entre 1 an et 5 ans, > 5 ans) ;
- Les loyers conditionnels de la période ;
- Descriptions générale des dispositions des contrats : loyers conditionnels, l'existence d'options de renouvellement ou d'achat.

1.2.2. Dans la comptabilité du bailleur

1.2.2.1. Cas d'un bailleur non-fabricant

Le bailleur ne bénéficie plus des avantages économiques du bien donné au titre d'un contrat de location-financement. De même, il n'en supporte plus les risques. De ce fait, la comptabilisation du bien n'intervient pas en actif dans le bilan du bailleur².

A cet effet, Le SCF stipule dans la deuxième partie de l'article 135-2, chez le bailleur non fabricant ou non distributeur du bien loué, la créance constituée par l'investissement net correspondant au bien loué est enregistré à l'actif au compte 274 « prêts et créances sur contrat de location-financement », en contrepartie des dettes résultant de l'acquisition de ce bien (cout

¹ Robert OBERT, « IFRS 16, une nouvelle norme sur les contrats de location », Revue de l'auditeur n°5, les 5eme assises des commissariats aux comptes à Bejaia, Alger, le 8 et le 9 mai 2016, p.7.

² A.KADDOURI et A.MIMECHE, Op. Cit, p.191.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

d'acquisition incluant les frais initiaux directs liés à la négociation et la mise en place du contrat).

Donc, lors de la signature du contrat, le bailleur constate l'écriture suivant :

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
274	Prêts et créances sur contrat de location financement	XXX	
5xx	Compte de trésorerie (exemple : banque)		XXX

Au cours du contrat, les paiements reçus par le bailleur à titre de loyers, sont ventilés entre :

- Le remboursement de la créance.
- Et les intérêts financiers déterminés sur la base d'une formule traduisent un taux de rentabilité périodique de l'investissement net.

En effet, il faut tenir compte que le taux implicite utilisé par le bailleur n'est pas le même celui utilisé par le preneur. Le bailleur doit actualiser les recettes attendues de l'action de financement qu'il a opérée au profit de son client.

A cet effet, le bailleur saisie l'écriture suivant :

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
5xx	Un compte de trésorerie (exemple : banque)	XXX	
274	Prêts et créances sur contrat de location-financement		XXX
763	Produits financiers		XXX

A la fin de location, deux situations sont envisagé devant le bailleur, assavoir :

- Si le preneur conserve le bien loué et verse la dernière échéance correspondant à la levée de l'option d'achat, le bailleur comptabilise en débit ce montant par le crédit du compte « prêts créance sur contrat de location-financement » qui sera soldé.
- Si le preneur décide de ne pas lever l'option d'achat, le bien sera restitué au bailleur, qui va le comptabilise soit en compte d'immobilisation, soit en compte de stock, pour le montant de l'option d'achat, en contrepartie du compte « prêts créance sur contrat de location-financement » qui sera soldé définitivement.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

1.2.2.2. Cas d'un bailleur fabricant ou distributeur¹

Une location-financement consentie par un fabricant ou un distributeur s'analyse comme une vente à tempérament.

Le bailleur fabricant ou distributeur doit, par conséquent, appliquer les règles qui consistent à comptabiliser la vente en produit (compte 70 « ventes de marchandises » ou compte 701 « produits fabriqués ») En contrepartie du compte 274 « prêts et créances sur contrat de location-financement ». Dans ce cas, le résultat de l'exercice supportera la perte ou le profit de la vente.

L'écriture à passer est de la forme suivant :

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
274	Prêts et créances sur contrat de location financement	XXX	
701	Ventes de produits (si fabricant)		XXX
700	Ventes de marchandise (si non-fabricant)		XXX

Au début du contrat, le bailleur enregistre un produit équivalent à la somme des paiements minimaux et de la valeur résiduelle actualisés avec le taux d'intérêt du contrat « taux d'intérêt implicite », sauf si ce dernier est sensiblement inférieur aux taux du marché. Dans ce cas, c'est le taux du marché qui sera considéré pour l'évaluation du produit de la vente. Conséquemment, le produit des ventes comptabilisé au début de la période de location par un bailleur fabricant ou distributeur correspond à la juste valeur de l'actif ou à la valeur actualisée des paiements minimaux revenant au bailleur au titre de la location, calculée en utilisant un taux d'intérêt commercial si cette dernière est supérieure à la juste valeur.

Les éventuels frais initiaux directs engagés par le bailleur fabricant ou distributeur pour la négociation et la mise en place de contrat sont constatés en charges à la date de conclusion du contrat (contrairement aux règles applicables au bailleur non fabricant ou non distributeur)

L'écriture à passer est de la forme suivant :

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
6xx	Charge par nature	XXX	
512	Banque		XXX

¹ Conseil National de Comptabilité, « Manuel de comptabilité financière, conforme à la loi 11-07 du 25 novembre 2007 portant système comptable financier », ENAG EDITIONS, Réghaia Algérie, 2014, p.167.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

Au cours de l'exercice, le bailleur encaisse les loyers du preneur et comptabilise les mêmes écritures que le bailleur non-fabricant.

➤ **Présentation dans les états financiers du bailleur :**

Dans l'état de situation financière (bilan) du bailleur, seul le montant de l'investissement qui sera présenté à son bilan, dans la rubrique « immobilisations financiers ».

Dans l'état du TCR, les intérêts perçus par le bailleur au titre du contrat de location-financement sont considéré comme des produits imposables, à cet effet ils apparaissent dans la rubrique « produits financiers » pour la partie correspondent au produits d'intérêt. Ainsi dans le cas d'un bailleur fabricant ou distributeur, les produit généré par l'opération de cession sont classé dans la rubrique « production de l'exercice ».

Dans l'état du tableau de flux de trésorerie du bailleur, les flux générés au titre du contrat de location-financement (remboursement des loyers), vont être classé dans la rubrique « flux entrant en provenance des activités de financement ».

➤ **Information à fournir :**

Comme pour le preneur, le bailleur est tenue lui aussi de fournir en annexe, les informations suivant :

- Un rapprochement entre l'investissement brut et la valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au titre de location
- Répartition des paiements minimaux actualisée par échéance (<1 ans, entre 1 ans et 5 ans, > 5 ans)
- Les produits financiers non acquis, valeurs résiduelles et loyers conditionnels perçus au cours de la période
- Une description générale des dispositions des contrats
- Investissement brut – produits non acquis pour les nouveaux contrats.

Section 3 : Les implications fiscales du crédit-bail

Le traitement fiscal des opérations de crédit-bail dépend toujours de son aspect comptable, ce dernier varie d'un état à un autre selon l'approche adopté par chaque pays. Dans les pays qui adoptent l'approche juridique du contrat, le preneur bénéficie de la déductibilité des loyers et le bailleur de la déductibilité des amortissements, tandis que dans les pays qui se basent sur la réalité économique de l'opération, le preneur est lui le bénéficiaire de la déductibilité des amortissements, puisque le bien est enregistré à son actif.

En Algérie, et dans le but de combler le vide juridique engendré par l'activité du leasing, et d'accélérer leur développement, plusieurs dispositions fiscales ont été prises en compte par

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

les pouvoirs publics, dans des différentes lois de finances, en effet l'Algérie a connu deux volets du traitement comptable des contrats de location, l'une est fondée sur l'approche juridique, il s'agit du PCN 1975 et l'autre basée sur la réalité économique, il s'agit du SCF.

A travers cette section, nous allons présenter les différentes dispositions fiscales, prises par le législateur algérien en matière du leasing, avant et après l'adoption du nouveau référentiel comptable.

1. Les dispositions fiscales du crédit-bail avant l'adoption du SCF

La promulgation de l'ordonnance 96/09 relative au crédit-bail a été suivie par la parution de certaines dispositions fiscales. Nous présentons dans ce qui suit, les différentes lois qui ont présenté les prérogatives fiscales concernant le crédit-bail.

1.1. La loi de finance de l'année 1996¹

Les mesures fiscales prises par les pouvoirs publics pour la loi de finance 1996 sont :

- Les opérations d'achat d'immeubles dans le cadre de crédit-bail sont exonérées de la taxe de publicité foncière (article 58) ;
- Dans les opérations du crédit-bail (financier ou opérationnel), le crédit-bailleur est fiscalement le propriétaire du bien loué et à ce titre, il est le titulaire du droit de pratiquer l'amortissement de ce bien (article 112) ;
- Le crédit-preneur dispose du droit de déductibilité du bénéfice imposable des loyers qu'il verse au crédit-bailleur (article 112) ;
- Pour les opérations de crédit-bail international, les bénéfices générés par la fluctuation de change sont attachés aux produits imposables (article 113).

1.2. La loi de finance de l'année 2001²

Dans le cadre des opérations de crédit-bail international, la loi de finance de 2001 avait introduits des changements dans les articles 108 et 156-2 du code des impôts directs et taxes assimilées en matière du taux d'abattement sur la base imposable. En effet, l'article 11 de cette loi stipule que : « toutefois, il est fait application d'un abattement de 60% sur le montant des sommes payées à titre de loyers, en vertu d'un contrat de crédit-bail international, à des personnes non établies en Algérie ». Ainsi, « l'assiette de la retenue à la source est réduite de 60% pour les sommes payées à titre de loyers, en vertu d'un contrat de crédit-bail international, à des personnes non établies en Algérie ».

¹ Ordonnance n°95-27 du 8 Chaâbane 1416 correspondant au 30 décembre 1995 portant loi de finance pour 1996.

² Loi n°2000-06 du 27 Ramadhan 1421 correspondant au 23 décembre 2000 portant loi de finances pour 2001 (Journal Officiel n°80).

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

1.3. La loi de finance complémentaire de l'année 2001¹

Afin de combler certaines lacunes dans le dispositif fiscal en vigueur, de nouvelles dispositions fiscales ont été incluses dans la loi de finances complémentaire pour 2001, assavoir :

- Dans le cadre de contrat de crédit-bail financier, les banques, les établissements financiers et les sociétés de crédit-bail, sont autorisés à pratiquer l'amortissement linéaire ou dégressif des actifs immobilisés, sur une période égale à la durée du contrat de crédit-bail (article 2 modifiant et complétant l'article 141 du code directs et taxes assimilées) ;
- N'est pas comprise dans le chiffre d'affaire servant de base à la TAP (taxe sur activité professionnelle), la partie correspondant au remboursement du crédit dans le cadre du contrat de crédit-bail financier (article 5 modifiant et complétant l'article 220 du code directs et taxes assimilées) ;
- Elargissement du bénéfice des avantages fiscaux et douaniers, relatifs à la promotion des investissements, aux équipements acquis par un bailleur, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail financier conclu avec un promoteur bénéficiant des avantages suscités (article 20). Ainsi, il fallait noter, que le bailleur ne peut en bénéficier de ces avantages, qu'à condition que l'objet de l'investissement rentre dans le cadre des investissements bénéficiant des avantages de l'APSI (Agence de promotion, de soutien et de suivi des investissements).

En ce qui concerne les opérations de crédit-bail immobilier, **le circulaire n°01 du 15 aout 2001** diffusé par l'administration fiscale, affirme que ces opérations sont des opérations de crédit. A cet effet, les cessions d'immeubles au profit du crédit-preneur lorsqu'il lève l'option d'achat, ne sont pas donc soumises aux droits d'enregistrement qu'à concurrence de la valeur résiduelle.²

1.4. La loi de finance de l'année 2003³

Dans son article 61, la loi de finance pour 2003 vient de modifier et remplacer les dispositions de l'article 20 de la loi de finance complémentaire pour 2001, relative aux avantages fiscaux précités sous-dessus, elle stipule que :

¹ Loi n° 01-12 du 27 Rabie Ethani 1422 correspondant au 19 juillet 2001 portant loi de finances complémentaire pour 2001 (Journal Officiel n°38).

² HIDEUR NACER, « le leasing en Algérie », Première assises nationales de crédit-bail au Maroc, organisé par l'APSF, Maroc, 14 Mai 2002, p.4.

³ Loi n° 02-11 du 20 chaoual 1423 correspondant au 14 décembre 2002 portant loi de finances complémentaire pour 2003 (Journal Officiel n°86).

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

« les équipements entrant dans le cadre de la réalisation de l'investissement bénéficient des avantages fiscaux et douaniers prévus par l'ordonnance n° 01-03 correspondant au 20 aout 2001 relative à la promotion de l'investissement, lorsqu'il sont acquis par un crédit-bailleur, dans le cadre de contrat de leasing financier conclu avec un promoteur bénéficiant des avantages suscités ».

La différence réside dans l'envoi de la loi des avantages fiscaux et douaniers dont le bénéficiaire le bailleur à travers le locataire (preneur) de l'APSI à L'ANDI (Agence National de Développement des Investissements).

1.5. La loi de finance de l'année 2004¹

Dans son article 10 (modifiant et remplacent les dispositions de l'article 353-5 du code de l'enregistrement), cette loi stipule que :

« Les actes relatifs aux acquisitions immobiliers faites par les banques et les établissements financiers régis par l'ordonnance n°03-11 du 26 aout 2003 relative à la monnaie et au crédit, dans le cadre d'un leasing immobilier ou tout autre crédit immobilier assimilé, destiné au financement d'investissement effectués par des opérateurs économiques pour usage commerciale, industriel, agricole ou pour l'exercice de professions libérale sont dispensés de la taxe de publicité foncière ».

1.6. La loi de finance de l'année 2006²

A travers cette loi, de nouvelles dispositions fiscales ont été apporté par le législateur algérien concernant le leasing.

Dans son article 8, qui a modifié l'article 174 du code des impôts directs et taxes assimilées, la loi de finance pour 2006 stipule que :

Pour les opérations de crédit-bail, l'amortissement linéaire est assorti des coefficients ci-après :

- ❖ **Un coefficient de 1,5** peut être appliqué au taux d'amortissement linéaire des équipements exploités sous forme de leasing et dont la période d'amortissement n'excède pas cinq (5) ans, à l'exclusion du mobilier et matériel de bureau et des véhicules de tourisme.
- ❖ **Un coefficient de 2** est appliqué lorsque la période d'amortissement du matériel est supérieure à cinq (5) ans et inférieure ou égale à dix (10) ans.

¹ Loi n° 03-22 du 4 Dhou El Kaada 1424 correspondant au 28 décembre 2003 portant loi de finances pour 2004 (Journal Officiel n°83).

² Loi n° 05-16 du 29 Dhou El Kaada 1426 correspondant au 31 décembre 2005 portant loi de finances pour 2006 (Journal Officiel n° 85).

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

- ❖ **Un coefficient de 2.5** est appliqué lorsque la période d'amortissement du matériel est supérieure à dix (10) ans et inférieure ou égale à vingt (20) ans.

Par ailleurs, si la période d'amortissement du matériel dépasse les vingt (20) ans, les biens d'équipements exploités sous forme de leasing ne peuvent pas bénéficier du régime d'amortissement linéaire accéléré.

Cependant, l'article 30 de cette même loi dispose qu'il y a une Suppression de l'obligation de reversement de la TVA déduite pour les cessions opérées dans le cadre des contrats de crédit-bail.

Il est à noter, qu'auparavant, les biens ayant fait l'objet de récupération de la TVA doivent être conservés dans le patrimoine de l'entreprise pendant cinq (5) années faute de quoi, l'entreprise est tenue au reversement de la TVA proportionnellement au nombre d'années reste à courir.

1.6. La loi de finance de l'année 2008¹

La loi de finances pour 2008 a institué diverses mesures fiscales au profit du leasing. Celles-ci viennent s'ajouter aux autres avantages fiscaux accordés lors des précédentes lois de finances. Pour l'essentiel, les mesures d'incitation dont il s'agit concernent :

- Exonération du bénéfice soumis à l'IRG, les plus-values réalisées lors d'une opération de cession d'un immeuble bâti ou non bâti par le crédit-preneur au du crédit-bailleur dans le cadre d'un contrat de crédit-bail de type lease-back (Article 4 modifiant et complètent l'article 77 du code des impôts directes et taxes assimilés CID) ;
- Exonération du bénéfice soumis à IBS, les plus-values réalisées lors d'une opération de cession ou de rétrocession d'un actif par le crédit-preneur au crédit-bailleur dans un contrat de crédit-bail de type lease-back (Article 10 modifiant et complètent l'article 173-1 du CID) ;
- L'autorisation des banques, des établissements financiers et des sociétés pratiquant des opérations de crédit-bail à aligner l'amortissement fiscal des biens acquis dans le cadre des contrats de crédit-bail sur l'amortissement financier du crédit (Article 11 modifiant et complètent l'article 174-1 du CID) ;
- Exemption des droits d'enregistrement au titre des mutations de biens d'équipement ou d'immeubles professionnels rétrocédés par le crédit bailleur au profit du preneur lors de

¹ Loi n° 07-12 du 21 Dhou El Hidja 1428 correspondant au 30 décembre 2007 portant loi de finances pour 2008 (Journal Officiel n°82).

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

la levée d'option d'achat par ce dernier au titre de cette rétrocession (Article 14 complètent l'article 258 du code de l'enregistrement) ;

- Exemption de la taxe sur valeur ajoutée TVA, les opérations d'acquisitions effectués par les banques et les établissements financiers dans le cadre des opérations de crédit-bail (Article 17 modifiant et complètent l'article 9 du code des taxes sur le chiffre d'affaire).

1.7. La loi de finance complémentaire de l'année 2009¹

Dans son article 24, la loi de finances complémentaire pour l'année 2009 prévoit l'exonération de la TVA les loyers versés au titre du crédit-bail à compter de la date de la promulgation de cette loi jusqu'à 31 décembre 2018, les biens concerné par cet article sont :

- Les matériels et équipements produits en Algérie, nécessaires à la réalisation des chambres froids et des silos destinés à la conservation des produits agricoles ;
- Les matériels et équipements produits en Algérie, nécessaires à l'irrigation économisant l'eau, utilisés dans le domaine agricole ;
- Les équipements produits en Algérie, utilisés dans la réalisation des mini laiteries destinées à la transformation du lait cru. Ainsi que celles nécessaires à la culture des olives, à la production et au stockage de l'huile d'olive.

2. Les dispositions fiscales du crédit-bail après l'adoption du SCF

L'un des nouveaux principes fondamentaux introduit par le SCF est la primauté de la réalité économique sur la réalité juridique afin de donner une image économique de l'entreprise. Ce principe a engendré une modification majeure sur le traitement comptable des opérations de crédit-bail et par conséquent sur son traitement fiscal, à cet effet de nouvelles dispositions fiscales ont été prises par le législateur algérien en matière de leasing à travers la promulgation des différentes lois de finances et ceci afin de s'adapter à ce nouveau référentiel comptable.

Nous présentons dans ce qui suit, les différentes lois de finances qui ont présenté les prérogatives fiscales concernant le crédit-bail après l'adoption du SCF.

2.1. La loi de finance de l'année 2010²

A travers son article 8 qui a modifier et compléter les dispositions de l'article 141-3 du code des impôts directs et taxes assimilées CID, cette loi stipule que l'amortissement des immobilisations acquis dans le cadre des contrats de crédit-bail est calculé sur une période égale à la durée du contrat, qui n'est pas forcément la durée de vie du bien.

¹ Ordonnance n° 09-01 du 29 Rajab 1430 correspondant au 22 juillet 2009 portant loi de finances complémentaire pour 2009 (Journal Officiel n°44).

² Loi n° 09-09 du 13 Moharram 1431 correspondant au 30 décembre 2009 portant loi de finances pour 2010 (Journal Officiel n° 78).

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

2.2. La loi de finance complémentaire de l'année 2010¹

L'article 27 de cette loi stipule que : « les dispositions antérieures à la loi de finances pour 2010 relatives aux règles d'amortissement dans le cadre des contrats de crédit-bail continuent à s'appliquer, à titre transitoire, jusqu'au 31 décembre 2012.

Ainsi, et à titre exceptionnel, le crédit-bailleur, dans le cadre des opérations de crédit-bail, continue à être fiscalement réputé disposer de la propriété juridique du bien loué, et, à ce titre il est le titulaire de pratiquer l'amortissement de ce bien.

Le crédit-preneur, qui est le propriétaire économique du bien au sens des nouvelles normes comptables, continue à disposer du droit de déductibilité du bénéfice imposable des loyers qu'il verse au crédit-bailleur pratiquant l'amortissement, jusqu'à l'échéance susvisée ».

Cet article est considéré comme un sursis accordé aux sociétés de leasing pour se préparer à la mise en œuvre des normes IFRS, il est proposé en vue de faciliter le passage de l'application des règles comptable du PCN vers les nouvelles normes comptable du SCF aux banques et établissements financiers.

2.3. La loi de finance de l'année 2012²

Dans son article 49 modifiant et complètent les dispositions de l'article 20 de la loi de finances complémentaire pour 2001, cette loi stipule que les acquisitions d'équipements réalisées par les crédits-bailleurs dans le cadre de contrat de leasing financier conclu avec un promoteur bénéficiant des avantages prévus par l'ordonnance n°01-03 du 20 aout 2001 relative au développement de l'investissement, modifiée et complétée par les dispositions de l'ordonnance n°06-08 du 15 juillet 2006, bénéficient des avantages suivants :

- Exonération de droits de douanes pour les biens non exclu, importés et entrant directement dans la réalisation de l'investissement.
- Exemption du droit de mutation à titre onéreux pour toutes les acquisitions immobilières effectuées dans le cadre de l'investissement concerné.

2.4. La loi de finance de l'année 2014³

A l'effet de développer la formule de crédit-bail et de la rendre plus attractive, la loi de finances pour 2014 a prévu de maintenir le traitement fiscal des amortissements des biens acquis

¹ Ordonnance n° 10-01 du 16 Ramadhan 1431 correspondant au 26 aout 2010 portant loi de finances complémentaire pour 2010 (Journal Officiel n° 49).

² Loi n° 11-16 du 3 Safar 1433 correspondant au 28 décembre 2011 portant loi de finances pour 2012 (Journal Officiel n° 72).

³ Loi n° 13-08 du 27 Safar 1435 correspondant au 30 décembre 2013 portant loi de finances pour 2014 (Journal Officiel n° 68).

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

dans le cadre des contrats de crédit-bail prévue par les dispositions de l'article 27 de la loi de finances complémentaire pour 2010, applicable avant l'intervention du SCF.

Ainsi, dans son article 53 cette disposition prévoit que dans le cadre des opérations de leasing effectuées par les banques, les établissements financiers et les sociétés de crédit-bail, le crédit bailleur est réputé fiscalement propriétaire du bien loué. Il est tenu de l'inscrire en tant qu'immobilisation et pratiquer l'amortissement fiscal sur la base de l'amortissement financier du crédit-bail.

Les loyers perçus sont constatés en tant que produits. Par ailleurs, le crédit-preneur est réputé fiscalement locataire du bien loué il constatera les loyers payés en tant que charge.

2.5. La loi de finance complémentaire de l'année 2015¹

L'article 31 de la LFC pour 2015 institue une exonération de la TVA, la partie correspondant au remboursement des crédits dans le cadre des contrats de crédits immobilier à moyen et à long termes, y compris celle rattachée au crédit-bail immobilier.

2.6. La loi de finance de l'année 2017²

Les mesures fiscales prises par les pouvoirs publics pour la loi de finance 2017 sont :

L'article 3 de la loi de finance pour 2017, modifiant et complètent les dispositions de l'article 77 du code des impôts directs et taxes assimilées, nous rappelle que les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble par le crédit-preneur ou le crédit-bailleur dans un contrat de crédit-bail de type lease-back ne sont pas soumises à l'IRG. Ainsi, l'article 74 de cette même loi prévoit de soumettre à la TVA les contrats de prestations qui bénéficient de réduction ou d'abattements pour le calcul de l'assiette de la retenue à la source. En l'espèce, il s'agit des contrats de crédit-bail international (réduction de l'assiette de retenue à la source de 60%).

A travers tous ces dispositions, on peut résumer le régime fiscal applicable aux opérations de leasing en Algérie, suivant le tableau ci-après :

:

¹ Ordonnance n° 15-01 du 7 Chaoual 1436 correspondant au 23 juillet 2015 portant loi de finances complémentaire pour 2015 (Journal Officiel n° 40).

² Loi n° 16-14 du 28 Rabie El Aouel 1438 correspondant au 28 décembre 2016 portant loi de finances pour 2017 (Journal Officiel n°77).

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

Tableau N° 6 : Le régime fiscal des opérations de leasing avant et après l'avènement du SCF

Avant l'avènement du SCF		Après l'avènement du SCF	
Situation fiscale lors de l'achat du bien			
Bailleur « société de crédit-bail »	Le crédit-preneur	Bailleur	Le crédit-preneur
<ul style="list-style-type: none"> • Inscription du bien à l'actif du bilan • Amortissement du bien sur une période correspondante à l'amortissement financier du crédit. • Droit d'enregistrement au taux de 5% (cas d'un leasing immobilier) 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Droit d'enregistrement au taux 5% (cas d'un leasing immobilier) 	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription du bien à l'actif du bilan • Amortissement du bien selon les règles usuelles et sur les durées normalement admises fiscalement.
Situation fiscal pendant la période de location			
Crédit-bailleur	Crédit-preneur	Crédit-bailleur	Crédit-preneur
<p>Les loyers perçus constituent des produits imposable à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'IBS au taux de 25% ; • La TAP au taux de 2% sur la partie correspondante au montant de la de la rémunération du bailleur ; • La TVA sur le montant des loyers perçus au taux de 17% 	<ul style="list-style-type: none"> • Acquittance de la TVA au taux de 17 % sur les loyers payés à chaque échéance. • Les loyers payés constituent des charges déductibles du bénéfice imposable. 	<p>Les mêmes dispositions pratiquer avant l'avènement du SCF avec des changements dans les taux appliqués (IBS 26%, TAP 2% et TVA 19 %). Ainsi, le crédit-bailleur procédera de façon extracomptable à :</p>	<p>Les mêmes dispositions pratiquer avant l'avènement du SCF avec des changements dans les taux appliqués (TVA 19 %). Ainsi, le crédit-preneur procédera de façon extracomptable à :</p>

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

<ul style="list-style-type: none"> • La taxe foncière sur les propriétés professionnelles aux taux 1% (le cas d'un leasing immobilier). 		<ul style="list-style-type: none"> • La déduction des amortissements du bien loué. • La réintégration des loyers hors produits financiers. 	<ul style="list-style-type: none"> • La réintégration des amortissements pratiques sur les biens acquis en crédit-bail. • La déductibilité des loyers hors charges financiers.
Le régime fiscal applicable lors de la levée de l'option d'achat			
Crédit-bailleur	Crédit-preneur	Crédit-bailleur	Crédit-preneur
<p>La levée de l'option d'achat est considérée comme une cession régie par le droit commun entraînant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit une plus-value intégrant la base imposable à l'IBS, • soit une moins-value s'inscrivant aux charges déductibles 	<p>La levée d'option d'achat par le crédit-preneur permettra d'inscrire le matériel acquis à son bilan pour son prix d'achat qui correspond à la valeur résiduelle prévue par le contrat. l'amortissement pratiqué est considéré comme charges déductible</p>	<p>Les mêmes dispositions pratiques avant l'avènement du SCF.</p>	<p>La levée d'option d'achat par le crédit preneur lui permettra de devenir le propriétaire juridique du bien. A cet effet l'amortissement pratiqué est considéré comme charge déductible.</p>

Source : D'après les informations recueillies auprès de la direction générale des impôts

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

L'étude qui a été menée au cours de ce chapitre sur les différents aspects juridiques, comptables et fiscaux du leasing, nous a permis de relever certaines remarques concernant le crédit-bail en Algérie, qu'il fallait mentionner.

Sur le plan juridique, malgré le retard accusé par le législateur algérien pour encadrer les activités du leasing, nous avons constaté que l'Ordonnance 96/09 était le texte législatif de base régissant cette activité en Algérie, cette ordonnance vient d'éclairer l'image sur cette instrument, tout en le situant en tant que contrat relevant d'une qualification juridique spécifique.

Sur le plan comptable, nous avons constaté qu'après l'avènement du SCF, l'opération du crédit-bail est analysée selon l'approche économique et non plus selon l'approche patrimoniale. Cette approche est fondée sur le concept de la prééminence du fond sur la forme, qui considère que la substance des opérations et autres événements n'est pas toujours cohérente avec ce qui ressort du montage juridique apparent. D'après ce raisonnement, le bien doit être dès l'origine, porté à l'actif du bilan du preneur, en contrepartie, une dette doit être inscrite au passif (représentant le financement de cet actif). Quant aux redevances, elles sont analysées pour partie comme des charges financières et pour partie comme des remboursements d'emprunt. Pour le crédit-bailleur, le bien ne figure plus à son bilan car celui-ci ne bénéficie pas des avantages et n'assume pas les risques liés à sa détention, seul le montant de l'investissement qui sera inscrit à son bilan dans un compte de créance.

En termes de fiscalité, le premier constat, qui a constitué d'ailleurs une difficulté de l'étude du cadre fiscal de leasing en Algérie, est l'absence d'un texte spécifique qui regroupe tous le régime fiscal applicable aux opérations de crédit-bail mobilier et immobilier, certes les dispositions particulières introduites chaque année dans les différentes lois de finance qui seront encadrer le cadre fiscal du leasing en Algérie. Mais ces dispositions restent éparpillées ce qui complique leur repérage. Et donc l'élaboration d'une législation fiscale plus complète et plus explicite devient un besoin important. Le deuxième constat, est la divergence majeure entre les règles comptables et fiscales en ce qui concerne l'amortissement des biens objet du contrat de leasing. La réglementation comptable en Algérie préconise, conformément au SCF qu'en vertu du principe de la « prééminence de la réalité économique sur l'apparence juridique », les biens exploités sous forme de leasing doivent être inscrits à l'actif du preneur. Dès lors, l'amortissement de ces biens est déductible le plus normalement par ce dernier et non plus par le bailleur qui ne dispose que du droit de la propriété sous forme de créance. Cette divergence ne peut être réglée qu'à travers le recours au tableau n°9 de la liasse fiscale.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

- Le rapprochement du résultat comptable au résultat fiscal¹

La divergence constatée entre les règles comptables et fiscales en matière de traitement des opérations du crédit-bail est réglé au niveau de l'état 9² de la liasse fiscale, qui stipule :

➤ Les Réintégrations :

- **Amortissement non déductibles liés aux opérations de crédit-bail (preneur) (cf. Art 27 de LF 10)** : suivant les dispositions de l'article 27 de la LFC pour 2010 sous-mentionné, à titre transitoire jusqu'à 31/12/2010, le crédit preneur continue à disposer du droit de déductibilité, du bénéfice imposable, du loyer qu'il verse au crédit bailleur qui pratique l'amortissement jusqu'au 31/12/2012. A ce titre, l'amortissement pratiqué par le crédit preneur, en application du SCF, doit être réintégré au résultat fiscal.

- **loyers hors produits financier (bailleur) (cf. Art 27 de LFC 10)** : Conformément à l'article 27 de LFC pour 2010, les dispositions antérieures à la LF pour 2010, relatives aux règles d'amortissement dans le cadre des contrats de crédit-bail continuent à s'appliquer, à titre transitoire, jusqu'au 31/12/2012. Du point de vue fiscal, l'amortissement va être pratiqué par le crédit bailleur en extra comptable dans la partie « déductions » et la quote-part des redevances perçues, non comptabilisée en produits, doit être rapportée au résultat de l'exercice.

➤ Les Déductions :

- **Amortissement liés aux opérations de crédit-bail (bailleur) (cf. Art 27 de LFC 10)** : En vertu des dispositions de l'article 27 de la LFC pour 2010, à titre transitoire jusqu'à 31/12/10, le crédit-bailleur continue à être fiscalement, réputer disposer de la propriété juridique du bien loué et du droit de pratiquer de l'amortissement de ce bien.

- **Loyers hors charge financières (preneur) (cf. Art 27 de LFC 10)** : Conformément aux dispositions de l'article 27 de la LFC pour 2010, à titre transitoire jusqu'à 31/12/2012, le crédit-preneur continue à disposer du droit de déductibilité du bénéfice imposable du loyer qu'il verse au crédit-bailleur. Sachant que selon le SCF le remboursement du capital n'est pas comptabilisé comme charge, cette ligne permettra au crédit-preneur de déduire les charges tel que pratiqué antérieurement à l'entrée en vigueur du SCF.

¹ http://www.mfdgi.gov.dz/images/imprimés/liasse_fiscale_fr_V2.0.pdf, consulter le 14/04/2017 à 18 :33.

² Voir annexe n°2.

Chapitre 2 : Analyse du processus du crédit-bail en Algérie

Conclusion

Introduit comme une simple opération de crédit par la loi la loi 90/10 du 10 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, le leasing se définit, aujourd'hui, comme une opération commerciale et financière destiné à faciliter l'acquisition de biens et équipements nécessaires au développement des entreprises.

Actuellement la conjoncture économique dans laquelle se trouve le leasing en Algérie le favorise de plus en plus, car il faut noter que l'insuffisance des fonds propres et la difficulté d'accès des entreprises aux financements bancaires et la nécessité de renforcer le rôle de ces dernières dans l'économie de marché, militent largement en faveur de développement de cette formule de financement.

À travers ce chapitre, nous avons présenté les différents aspects du crédit-bail en Algérie, nous avons commencé par la présentation du cadre juridique régissant cette activité, ensuite nous avons abordé son traitement comptable selon le system comptable et financier SCF et enfin nous avons examiné son réglementation fiscale.