# Cession de droit au bail avec matériel

---
Par cyrilabo

Bonjour,

Je vais reprendre un droit au bail pour une valeur de 37 500? et la personne me cède également son matériel à ce prix là. J'aimerais lui acheter le matériel pour une valeur de 17 500? (ce qui représente la valeur actuel de son matériel) et ainsi récupérer la TVA et par ailleurs payer le droit au bail 20 000?.

Si la personne ne souhaite pas me faire de facture pour me revendre son matériel, lui est il possible de l'inclure dans la vente de son droit au bail sans être re-qualifié de cession de fonds de commerce ?

Est ce que c'est possible de faire une cession de bail avec matériel sans être re-qualifié de cession de fonds de commerce ?

Merci par avance pour vos réponses,

Cyril

---
Par john12

Bonjour,

Vous ne nous dites pas quelle était la nature de l'activité exercée dans le local, par le cédant et si vous pensez exercer la même activité. Vous ne dites pas davantage quel est la problématique de votre interrogation.
S'il s'agit d'une interrogation de nature fiscale visant à savoir si vous devriez payer les droits d'enregistrement relatifs aux cessions de fonds de commerce et(ou) de droit au bail, sur le prix du matériel cédé en même temps que le droit au bail, je vous répondrais, par l'affirmative, à priori et en l'état du peu d'information dont nous disposons.
Comme vous le savez, je suppose, en application de l'article 719 du CGI, les cessions à titre onéreux de fonds de commerce et assimilés sont soumises au droits d'enregistrement, pour la partie du prix ou de la valeur, si elle est supérieure, excédant 23000 ?. L'article 720 du même code étend l'imposition à "toute convention à titre onéreux, ayant pour effet de permettre à une personne d'exercer une profession, une fonction ou un emploi occupé par un précédent titulaire, même lorsque ladite convention conclue avec ce titulaire ou ses ayants cause ne s'accompagne pas d'une cession de clientèle."
Si vous achetez le matériel de votre prédécesseur, matériel vous permettant d'exercer sa profession, sa valeur doit être ajoutée au prix du droit au bail soumis aux droits d'enregistrement, quelle que soit la qualification de la cession donnée par la convention.

Bien cordialement

---
Par cyrilabo

Bonjour,

Merci pour cette réponse rapide !

Il s'agit de restauration rapide. Je reprend un local qui faisait de la restauration rapide pour faire à mon tour de la restauration rapide mais avec un nouveau concept. Je ne vais donc pas reprendre la clientèle du cédant ni rien d'autres que le droit au bail et son matériel.

Je voulais savoir si la vente du matériel et la cession de droit au bail était 2 opérations forcément distinctes ou s'il pouvait l'inclure dans la cession de droit au bail sans être qualifié de vente fonds de commerce ?

Je pose la question parce que dans le premier cas avec une vente de matériel je peux récupérer la TVA sur la vente de

ce matériel alors que je ne sais pas ce qu'il en est dans le cas ou il l'inclurait dans la vente de la cession de droit au bail..

J'espère avoir été plus clair que dans mon premier message.

Merci beaucoup

Cyril

---
Par john12

Rebonjour,
Que la vente du droit au bail soit groupée avec la cession du matériel ou pas ne me semble pas changer grand chose au problème. Personnellement et même si vous défendez une position différente, je pense que la cession du droit au bail accompagnée de la cession du matériel nécessaire à l'exploitation constitue, au moins au plan fiscal, une cession de fonds de commerce ou une convention assimilée, même si le concept de restauration sera un peu différent pour vous, selon vos dires.
Dans tous les cas, la TVA sur le matériel sera récupérable, pour autant qu'elle soit facturée par le cédant et que vous soyez, vous-même, soumis à la TVA, bien évidemment. Si on considère que la cession du droit au bail, avec le matériel, constitue une universalité de biens au sens de l'article 257 bis du code général des impôts, la cession du matériel sera exonérée de TVA chez le cédant et naturellement vous n'aurez rien à déduire. Cette procédure a été créée pour éviter de faire l'avance de la TVA, lors de l'acquisition d'un fonds de commerce ou d'une branche d'activité.

Restant à votre disposition, si besoin,

Bien cdt

---
Par cyrilabo

Bonjour,

Merci énormément pour vos réponses, cela m'aide beaucoup à comprendre.

Si je comprends bien ce que vous me dites (désolé je ne suis pas très à l'aise avec le juridique), selon les articles du CGI que vous m'avez mentionnés. Je vais acheter un droit au bail avec le matériel pour un certain montant, en payant simplement les droits d'enregistrement.

Et je ne vais d'aucune façon pouvoir récupérer la TVA.

Pourtant j'ai lu que "la cession d'un élément incorporel séparé du fonds de commerce constitue en général un acte normal de la profession qui entraîne l'exigibilité de la TVA."

source
:https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/136-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10-20180103#B._Cession_dun_element_inco_21

Je reste un peu perdu dans tout ça...

Merci infiniment en tout cas pour votre aide.

Bien cordialement

Cyril

---
Par john12

Bonjour,
Je vous ai donné mon avis consistant à dire que la cession du droit au bail, concomittante à la cession du matériel vous permettant d'exercer la profession de votre prédécesseur ou une profession équivalente, constituait une cession de fonds de commerce ou une convention assimilée, même si vous ne la qualifiez pas ainsi.
Pour moi, la cession du matériel ne constitue pas une cession isolée, hors cession de fonds, qui serait soumise à la TVA, en pareil cas. Evidemment, si le cédant vous facture la TVA, elle est récupérable pour vous.

Je vous ai expliqué que l'article 257 bis du CGI, prévoit, en cas de cession d'une universalité de biens, telle qu'une cession de fonds de commerce, d'une branche d'activité ou de toute autre cession permettant d'exercer une activité, le cédant est dispensé de soumettre la cession du matériel à la TVA et bien sûr, vous n'avez, dans cette hypothèse, rien à déduire. Mais, vous n'êtes pas pénalisé, puisque la TVA ne vous a pas été facturée et que vous ne l'avez donc pas payée.
Je ne vois pas ce que je pourrais vous dire de plus.
Vous pourriez demander conseil à votre comptable ou notaire.
Bonne journée

---
Par cyrilabo

Bonjour,

C'est très clair.

Merci énormément pour votre temps et vos réponses !

Je vous souhaite une excellente journée

---
Par gocaution95

Le bailleur ne devient pas pour autant partie à la cession ; il reste tiers au contrat.

[url=https://decideursnews.com/]DECIDEURS[/url]

---
Par john12

Bonjour,
En effet, le bailleur n'a pas à intervenir à l'acte de cession du droit au bail et du matériel.
Cordialement