



# La fiscalité du pas-de-porte

publié le **17/08/2015**, vu **7966 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**Le pas-de-porte peut être soit assimilé à un loyer payé à l'avance, soit à une indemnité versée au propriétaire en contrepartie de la propriété commerciale accordée.**

A l'origine, le pas-de-porte ou droit d'entrée était le prix à payer par le candidat locataire pour obtenir la conclusion du bail à son profit.

Mais la loi du 30 juin 1926 a mené à un démembrement de la propriété, depuis plusieurs explications quant à la nature juridique du pas-de-porte sont admises.

En effet, un pas-de-porte peut être soit assimilé à un loyer payé à l'avance, soit à une indemnité versée au propriétaire en contrepartie de la propriété commerciale accordée (Cass 3<sup>e</sup> civ., 14 nov. 1962).

Le pas-de-porte peut également présenter un caractère mixte, il est alors considéré que le versement effectué par le preneur avait pour contrepartie, à la fois les avantages de la propriété commerciale et une diminution du loyer d'origine.

La qualification juridique retenue par les parties n'est pas opposable à l'administration fiscale ou au juge, qui ont toujours la possibilité de procéder à une requalification, selon les cas de l'espèce.

Le régime fiscal applicable au bailleur et au preneur dépend de la qualification juridique retenue, en effet chaque qualification répond à un régime juridique distinct.

Lorsque le pas-de-porte est assimilé à un supplément de loyer, il constituera pour le locataire une charge déductible de son revenu d'exploitation ; la déduction doit alors être étalée sur la durée du bail.

Pour le bailleur, le pas-de-porte constituera un revenu foncier devant être assujéti à la TVA.

Ainsi le pas-de-porte devra être pris en compte pour le calcul de la révision triennale et pour l'application de l'indice servant de base à la fixation du prix du bail renouvelé.

Lorsque le pas-de-porte est indemnitaire, il n'est ni déductible, ni amortissable pour le locataire et il n'est pas imposable pour le propriétaire car il est considéré comme la contrepartie de la dépréciation de la valeur du local.

Lorsque le pas-de-porte présente un caractère mixte, il est difficile de déterminer la part qui correspond au complément de loyer. Dans ce cas là, il faudra appliquer la règle du déplafonnement sur le fondement de l'article R. 145-8 du code de commerce (CA Paris, 24 fevr. 1978).

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

**[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)**