



## CREDIT BAIL IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Les biens immobiliers à usage professionnel peuvent être financés par un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail représente une alternative aux financements classiques par le biais de crédits amortissables, peut financer jusqu'à 100% de l'opération d'acquisition immobilière et bénéficie d'un régime fiscal spécifique.



### PRINCIPES GENERAUX

---

#### ➤ **Intervention du crédit-bailleur**

Dans un crédit-bail immobilier, c'est la banque ou sa filiale spécialisée qui achète pour votre compte le bien immobilier nécessaire à votre activité professionnelle et vous le loue pendant la durée du contrat, le plus souvent entre 8 et 15 ans.

Avant de prendre sa décision la banque estime la qualité et la valeur du bien immobilier pour lequel vous demandez un crédit-bail.

L'entreprise choisit librement les intervenants dans la construction, suit le déroulement des travaux, réceptionne le bâtiment et effectue toutes les démarches pour la bonne réalisation de la construction.

Pendant toute la durée de votre contrat de crédit-bail, **vous êtes locataire du bien financé.** A l'issue du contrat de location, ou en cours de contrat selon le contrat, vous avez généralement **la possibilité d'acheter le bien à un prix déterminé au début de votre contrat.**

#### ➤ **Modalités du financement**

La mise en loyer du contrat de crédit-bail est effectuée à l'achèvement de l'immeuble et le montant du crédit-bail est alors ajusté sur le montant définitif de l'investissement.

Le premier loyer peut aussi être majoré et ainsi correspondre à un apport personnel que vous auriez versé dans une opération avec un prêt immobilier professionnel classique.

Au début du crédit-bail, vous pouvez aussi verser un dépôt de garantie, qui correspond souvent à la valeur de rachat du bien en fin de contrat de location.

Le fait de déposer un dépôt de garantie ou un premier loyer majoré permet de diminuer les échéances de loyer versées.

Le prix à payer pour racheter votre contrat tient compte des loyers déjà versés : **c'est la valeur résiduelle.**

Si vous exercez votre option d'acquérir le bien immobilier à votre nom, le montant restant dû sera minoré du dépôt de garantie.

Si vous renoncez à votre option d'achat, vous récupérez votre dépôt de garantie, vous ne verserez pas de valeur résiduelle, et vous ne serez donc pas propriétaire du bien immobilier.



## REGIME FISCAL DU CREDIT-BAIL

---

Le principal avantage du crédit-bail immobilier réside dans la déductibilité totale des loyers.

Depuis 1996, il existe 3 régimes fiscaux :

- **Le régime général :** Les loyers de crédit-bail sont intégralement déductibles du résultat imposable de l'entreprise. Cependant, la part de l'amortissement relative au terrain n'est pas fiscalement déductible.

Les derniers loyers ne sont donc que partiellement déductibles sauf si la valeur résiduelle est supérieure à la valeur du terrain.

**L'amortissement est accéléré** par rapport à un amortissement classique (économie fiscale) mais, à la levée de l'option, l'entreprise doit réintégrer fiscalement la différence entre ce « sur-amortissement » et l'amortissement classique pratiqué généralement.

- **Le régime de faveur :** Il permet d'amortir les constructions sur la durée du contrat mais est réservé aux opérations répondant à des caractéristiques très précises (zones d'implantation et taille de l'entreprise).

Durée obligatoire de 15 années

- **Le régime spécifique des bureaux en Ile de France :** régime fiscal identique à un financement par un prêt classique à moyen terme – Concerne les bureaux situés en Ile de France et achevés depuis le 31/12/1995.



## COÛT DU CRÉDIT-BAIL

---

Il est parfois difficile de comparer le coût d'un crédit-bail immobilier avec celui d'un prêt immobilier classique à cause du dépôt de garantie restituable en fin de contrat, du premier loyer majoré et de l'option d'achat.

Les intérêts peuvent aussi être à taux variable ou indexé, c'est-à-dire que votre taux d'intérêt peut varier à la hausse ou à la baisse, selon l'évolution d'un indice.

Des frais de dossier sont prélevés, au titre de l'étude et mise en place du dossier, comme c'est le cas pour les prêts professionnels classiques. Ces frais de dossier sont souvent plus élevés que ceux d'un prêt immobilier classique du fait d'une analyse beaucoup plus complète du dossier, avec notamment l'intervention d'un expert immobilier chargé d'estimer le bien.



## CAS PARTICULIER DU LEASE-BACK

---

Le lease-back est un cas particulier de crédit-bail dans lequel une entreprise propriétaire d'un immeuble le vend à une société de crédit-bail et simultanément le prend en crédit-bail.

- Le premier avantage de cette technique est **de vendre un bien tout en continuant de l'utiliser**.
- L'entreprise se constitue une trésorerie de sécurité et peut ainsi renforcer son activité, se désendetter ou réaliser d'autres investissements.
- L'opération de cession bénéficie de droits de mutation à taux réduit et l'imposition des plus-values est étalée dans le temps.

**CREDIT-ALPIMMO** vous accompagne tout au long de votre demande de financement afin de vous proposer la solution la plus adaptée à votre situation et la plus avantageuse financièrement.