
Le crédit-bail immobilier

Publié le 05/04/2012



Le crédit-bail immobilier constitue un moyen de financement original accompagnant et facilitant le développement des entreprises.

Depuis plus de quarante ans, le crédit-bail immobilier constitue un moyen de financement original accompagnant et facilitant le développement des entreprises. Alors que l'obtention de prêts à long terme est parfois difficile pour les entreprises, le crédit-bail immobilier est un mode de financement plus accessible pour celles-ci qui peuvent en effet, par l'intermédiaire de sociétés de crédit-bail, financer des immeubles importants sans apport initial, sur une durée relativement longue (15 à 20 ans). Il est juridiquement une location.

Quelles sont les entreprises qui peuvent en bénéficier ?

A l'origine, il était plutôt réservé aux grandes entreprises réalisant des montages immobiliers financiers complexes. Aujourd'hui, on constate qu'il concerne de plus en plus les PME et qu'il répond également aux attentes des investisseurs dans l'immobilier professionnel locatif.

Le crédit-bail immobilier s'adresse à toutes les entreprises, quel que soit leur secteur d'activité, assujetties à l'impôt sur les sociétés (IS), aux bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), aux bénéficiaires non commerciaux (BNC), aux bénéficiaires agricoles (BA).

Pourquoi recourir au crédit-bail immobilier ?

Il permet un financement des biens immobiliers des entreprises pouvant aller jusqu'à la totalité du montant de l'investissement. En effet, la propriété de l'immeuble loué étant la première des garanties pour le crédit-bailleur, le crédit-bail permet de dépasser les ratios habituels d'endettement notamment en admettant une proportion moindre de capitaux propres.

Il concerne tous les immeubles à usage professionnel qu'il s'agisse de l'achat d'un terrain et de la construction d'un bâtiment, d'une acquisition en l'état futur d'achèvement ou d'un immeuble existant ou/et du financement d'extensions futures.

Les loyers de crédit-bail sont déductibles des charges de l'entreprise.

En outre, ni l'immeuble financé en crédit-bail, ni les ressources de financement obtenues sous forme de crédit-bail ne figurent au bilan de l'entreprise ; cela permet de limiter « l'endettement apparent » de l'entreprise.

Quelles sont les modalités d'intervention du crédit-bailleur?

L'investissement projeté est réalisé pour le compte de l'entreprise par une société de crédit-bail immobilier dans le cadre d'un contrat particulier.

L'entreprise choisit le terrain et définit librement les caractéristiques de l'immeuble à construire. La société de crédit-bail achète le terrain et finance la construction du bâtiment au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Pendant la période de construction, la société de crédit-bail paye les travaux et elle se charge de la récupération de la taxe sur la valeur ajoutée. L'entreprise verse des pré-loyers qui correspondent aux intérêts intercalaires sur les décaissements réalisés par la société de crédit-bail.

A l'achèvement de la construction, un contrat de location est signé pour une durée minimale en général de quinze années et assorti d'une promesse de vente.

Le client paye des loyers qui peuvent être constants, progressifs ou dégressifs, généralement indexés. Les loyers sont calculés sur la valeur hors-taxes des investissements? Ils sont payables trimestriellement, semestriellement ou annuellement, d'avance ou à terme échu, selon les sociétés de crédit-bail.

Pendant la durée du contrat, l'entreprise locataire doit assumer les différentes charges de l'immeuble (entretien, assurance, impôts, etc.).

Est-il possible de céder l'immeuble avant le terme prévu dans le contrat de crédit-bail ?

Compte tenu de la durée des contrats de crédit-bail immobilier, l'entreprise peut être conduite à céder à un tiers, avant le terme du contrat, l'immeuble dont elle n'a plus usage.

Dans ce cas, elle a deux possibilités :

- exercer, de manière anticipée, la levée d'option prévue au contrat (acquisition de l'immeuble par l'entreprise) puis revendre l'immeuble à un tiers ; une sortie anticipée du contrat de crédit-bail immobilier est possible dès la septième année ;

- céder le contrat de crédit-bail à un tiers qui se substitue à l'entreprise jusqu'au terme du contrat qui poursuit normalement ses effets.

Qu'appelle-t-on cession-bail (ou lease back) ?

La cession-bail 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.

Quelles sont les conditions pour pouvoir contracter un tel contrat ?

Les conditions varient en fonction des sociétés de crédit-bail. De manière générale, le dossier est accepté en fonction :

- de la nature du bien financé ;
- de la situation financière de l'entreprise ;
- de sa capacité de remboursement ;
- et des autres investissements contractés.

Que se passe-t-il à l'issue du crédit-bail ?

En fin de contrat, plusieurs choix s'offrent à l'entreprise :

- continuer de louer le bien moyennant un loyer très réduit ;
- l'entreprise achète le bien pour sa valeur résiduelle prévue dans le contrat dès le départ. Le prix est généralement compris entre 5 et 15 % de l'investissement d'origine, mais il peut être réduit à un euro. Pour acquérir le bien, l'entreprise doit effectuer une levée d'option d'achat qui déclenche le transfert de propriété du bien immobilier. Conformément aux dispositions du contrat, c'est à l'entreprise qu'il revient de prendre l'initiative de déclencher le transfert de propriété.

Cette levée d'option a des incidences fiscales et comptables notamment le paiement de droits de mutation. Ces derniers sont calculés sur une assiette limitée au prix fixé dans le contrat et non à la valeur vénale de l'immeuble au moment de la levée d'option. Les contrats dont la durée est de plus de douze ans doivent avoir fait l'objet d'une publication au service de la publicité foncière au moment de leur conclusion pour pouvoir bénéficier de ce régime de faveur.

L'entreprise qui vend un immeuble acquis en vertu d'un contrat de crédit-bail est soumise au régime des plus-values professionnelles.