

ACHAT IMMOBILIER PROFESSIONNEL : CRÉDIT-BAIL OU EMPRUNT ?



L'achat d'un bien immobilier par votre entreprise (usine, local de vente...) est souvent un palier essentiel dans sa vie. C'est aussi un engagement lourd, sur plusieurs années, avec un impact sérieux sur la trésorerie. Pour cette raison, il est nécessaire de bien réfléchir et d'examiner toutes les méthodes existantes, et notamment de comparer l'achat par emprunt et le contrat de crédit-bail immobilier.

QUELQUES DÉFINITIONS

Le concept de l'achat immobilier par emprunt est suffisamment connu des entreprises et des particuliers pour qu'il ne soit a priori pas nécessaire de l'expliquer en détail. L'entreprise s'endette, en général auprès d'une banque, pour procéder à l'acquisition du bien. Elle en est alors pleinement propriétaire tout de suite même si en contrepartie elle a une dette qu'elle doit rembourser tous les mois ou tous les trimestres.

Le **crédit-bail (ou leasing)** est un mécanisme un petit peu plus complexe qui nécessite peut-être quelques éclaircissements. La société loue le bien (pour un tarif supérieur au marché) au crédit-bailleur qui en est propriétaire. Au terme du contrat (qui dure en général 12 à 15 ans) l'entreprise a la possibilité d'acheter le bien pour un prix plus ou moins modique qui dépend du montant des loyers payés jusque-là. Bien souvent, le prix d'achat est de 1 €. C'est le même mécanisme que celui qu'utilisent toutes les personnes qui achètent leur voiture en location avec option d'achat. On loue normalement, mais à la fin du contrat de location on n'a la possibilité d'acheter pour un prix faible.

QUELS SONT LES AVANTAGES DE L'ACHAT PAR EMPRUNT ?

Tout d'abord, parmi les avantages de l'achat par emprunt il faut citer le fait d'être directement pleinement propriétaire du bien. L'entreprise peut alors faire tous les travaux qu'elle souhaite, vendre le bien quand elle le souhaite et le bien constitue un actif et une garantie pour les créanciers. La **liberté d'utilisation** est donc plus grande. Par ailleurs, lors de la vente la plus-value sera calculée depuis la date d'acquisition, en tenant compte des amortissements effectués. En cas de dépôt de bilan, un fois le bien vendu et les dettes payées, le solde éventuel (boni de liquidation) sera remis aux associés et ne sera pas perdu puisque l'entreprise était propriétaire du bien.

Il est également possible d'acheter le bien par l'intermédiaire d'une SCI (société civile immobilière). Dans ce cas, les associés créent une SCI en parallèle de leur société opérationnelle. La SCI s'endette, achète le bien et le loue à la société opérationnelle pour rembourser le prêt. En cas de faillite de la société opérationnelle le bien est protégé puisqu'il

appartient à la SCI. Pour mémoire, l'inconvénient de ce mécanisme est que la SCI ne peut déduire de son résultat que les frais de gestion (salaire du gérant, frais d'entretien... et l'amortissement uniquement pour les SCI à l'IS mais alors la plus-value est plus élevée) et les intérêts bancaires. Lorsque les intérêts sont trop faibles, vers la fin du prêt, il peut y avoir de l'imposition.

QU'EN EST-IL DES INCONVÉNIENTS DE L'ACHAT PAR EMPRUNT ?

L'inconvénient principal de ce mécanisme est que l'entreprise a **un lourd crédit au passif**, qui n'est pas fait pour rassurer les autres créanciers et qui par nature dure assez longtemps. L'entreprise est endettée et cela peut faire peur.

Par ailleurs, comme il est en général nécessaire d'avoir un **apport** et que même lorsque ce n'est pas le cas certains frais comme les droits de mutation ou les frais d'hypothèque ne sont pas financés, l'impact sur la trésorerie peut être important. De plus, il est parfois exigé une caution des associés pour obtenir le prêt.

Pour répondre à ces problématiques une solution alternative existe, le crédit-bail immobilier.

AVANTAGES DU CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Face à cela, le crédit-bail présente certains avantages. Il s'agit d'un **engagement hors bilan** ; rien n'apparaît donc au passif. Par ailleurs, aucun apport n'est à prévoir et le financement est assuré à 100 %. Tous les frais annexes sont à la charge du bailleur, y compris les frais d'acquisition. Il est toutefois possible que le premier loyer soit majoré ou qu'un dépôt de garantie soit demandé. Il convient donc de bien étudier l'offre proposée.

Par ailleurs, les loyers sont entièrement déductibles du résultat fiscal (à part la quote-part des loyers correspondant au terrain qui est à réintégrer). Comme le contrat est sur une durée plus courte que la durée légale d'amortissement, la réduction d'impôt est avancée dans le temps.

INCONVÉNIENTS DU CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER ?

Le loyer du crédit-bail est une charge. Il s'agit pendant les premières années d'être locataire du bien et non propriétaire. A ce titre, en cas de dépôt de bilan avant la levée d'option, les

loyers déjà versés sont définitivement perdus. L'entreprise ne s'est pas constitué un patrimoine, elle a simplement loué.

Il ne faut pas oublier non plus que **le crédit-bail peut revenir plus cher qu'un emprunt**, en fonction des loyers réclamés.

Par ailleurs, lors de la levée d'option il est nécessaire de constater en produits exceptionnels une réintégration égale à la différence entre l'amortissement fiscal et l'amortissement comptable du bien. Cela augmente la base d'imposition. L'impact de cette mesure peut être limité en faisant un amortissement non linéaire (95 % du bien est amorti jusqu'à la 12^{-ème} année, puis 5% jusqu'à la 15^{-ème}). Cela permet de limiter la base à réintégrer. Surtout, ce montant n'est pas perdu puisqu'il pourra être étalé sur la durée restante.

Il est également possible d'utiliser une SCI pour conclure un contrat de crédit-bail. Cette dernière loue le bien au crédit-bailleur, puis le sous loue à la société. Dans ce cas, si elle n'a pas opté pour l'IS, les revenus passent de la catégorie BNC à la catégorie « revenus fonciers » au moment de la levée d'option. Cela implique une plus-value latente (valeur à la levée d'option – valeur d'origine du bien) qui ne sera toutefois imposée qu'en cas de vente.

Exemple

Une entreprise souhaite acquérir un bien valorisé 500 000 euros, compris les frais d'actes, droits de mutation, honoraires d'agence et autres frais.

Hypothèse 1 : Elle obtient un crédit de 350 000 euros auprès de sa banque. Elle est alors obligée de financer directement les 150 000 euros d'apport et de frais d'acquisition non financés. Cela représente un passif, sur vingt ans par exemple, qui va impacter son bilan. En contrepartie, les intérêts d'emprunt et l'amortissement de la construction sont déductibles. En cas de difficultés financières elle reste propriétaire du bien.

H2 : L'entreprise décide d'acquérir le même bien auprès d'une entreprise de crédit-bail qui l'a elle-même acheté au vendeur. Elle n'a alors qu'à payer 45 000 euros de redevance annuelle pendant 15 ans, sans aucun apport à verser. Au terme du contrat de crédit-bail elle deviendra propriétaire du bien pour 1 euro symbolique.

Textes de loi et sources

BOFIP : BOI-BIC-BASE-60-30-20

Le sujet vous intéresse ? Toute l'équipe Afyneo se tient bien entendu à votre disposition pour approfondir les sujets et vous accompagner.

Contactez-nous au 01 40 55 09 05 ou par mail contact@afyneo.com