

Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

Crédit-bail : une alternative pour acquérir un bien immobilier



Devenir propriétaire en tant que chef d'entreprise nécessite de bien choisir son option de financement. En cas de manque de fonds propres et si l'emprunt n'est pas une solution envisageable, le crédit-bail est une alternative possible. Avantages et inconvénients.

Pour acquérir des [locaux](#), une entreprise dispose de différents moyens. Elle peut devenir propriétaire en finançant cette acquisition grâce à ses fonds propres ou par exemple recourir à un emprunt pour réaliser son achat. Le crédit-bail constitue une autre manière de réaliser cet investissement.

Il s'agit pour l'entreprise, de solliciter une société de crédit-bail, qui achète et devient propriétaire du bien immobilier. Elle le lui loue ensuite par le biais d'un contrat de crédit-bail qui prévoit, à l'issue de son terme – généralement entre douze et vingt ans – une option d'achat, permettant à l'entreprise de devenir propriétaire pour un prix fixé à l'avance.

Une technique de financement complexe

« C'est une technique de financement complexe qui fait l'objet de dispositions juridiques, comptables et fiscales particulières », prévient Claude Sério expert-comptable du cabinet Midi Centre, membre du groupement France Défi.

Sur le plan juridique, c'est ainsi la société de crédit-bail qui est [propriétaire](#) du bien pendant toute la durée du contrat. Cela peut faciliter l'acquisition dans la mesure où un financeur serait réticent à mettre en place un crédit classique, tout en présentant certains avantages.

Un des principaux intérêts du crédit-bail est qu'il permet à l'entreprise de financer son [investissement immobilier](#) à 100 %, sans apport, et donc de préserver sa trésorerie. Autre avantage, les loyers versés à la société de crédit-bail pendant la durée du contrat sont entièrement déductibles du résultat de l'entreprise dès le démarrage de l'échéancier.

Elle peut donc amortir le bien sur la durée du contrat, en principe inférieure à la durée d'utilisation de ce bien. « *Le crédit-bail accélère, en général, la constatation en charge de l'opération, et ainsi anticipe l'économie d'impôt en résultant* », souligne Claude Sério.

Les contreparties du crédit-bail

Mais cet avantage a des contreparties. D'abord, seule la partie construction d'un ensemble immobilier peut normalement être amortie. « *La valeur du loyer correspondant au terrain devra donc être réintégrée dans les résultats de l'entreprise. Cette quote-part non déductible est reportée et imputée sur les derniers loyers à la fin du contrat du crédit-bail* », précise l'expert-comptable.

Lors de la levée d'option d'achat, dont le prix est généralement faible, il faut aussi réintégrer dans le résultat de l'entreprise une quote-part des loyers déjà déduits et correspondant à la construction si la durée du contrat est inférieure à la durée d'utilisation normale du bien. Par exemple, si le crédit-bail a une durée de quinze ans et a porté sur une construction dont la période normale d'amortissement était de vingt ans, la quote-part correspondante des loyers versés et déjà déduits sera réintégrée et imposée à la date de la fin du contrat. Mais ce montant n'est pas perdu, il pourra être déduit de façon échelonnée sur les cinq ans résiduels.

« *In fine, sur un [plan fiscal](#) le preneur se trouve alors placé dans une situation analogue à celle dans laquelle il se trouverait s'il avait choisi d'acquérir le bien en pleine propriété dès l'origine. Le montant de ces réintégrations en fin de contrat est d'autant plus important si la valeur du terrain est élevée, et qu'il existe un écart significatif entre la durée du contrat et la durée d'utilisation ou d'amortissement du bien. Cela peut entraîner un décaissement d'impôt significatif qu'il convient d'anticiper* », résume Claude Sério.

Le crédit-bail: un engagement sur le long terme

Afin de bien mesurer les conséquences du recours au crédit-bail, il convient donc de se faire accompagner. « *En tant qu'expert-comptable, nous pouvons aider le chef d'entreprise à choisir le mode de financement en fonction de sa situation particulière, de son projet et de la nature du bien. Le crédit-bail immobilier est une des alternatives à considérer. Le choix de ce financement nécessite d'évaluer toutes les incidences sur un plan économique, financier, fiscal et comptable, et d'accompagner la prise de décision par une étude adaptée au projet, car les contraintes et les effets de ce mode d'acquisition sont engageants sur un long terme*», conseille Claude Sério.

Par Marion Perrier, Accroche-press' pour France Défi
lundi 16 octobre 2017 08h27

Les collaborateurs du cabinet se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Votre expert-comptable : Guillaume GAHIDE 03.27.62.18.11 / ggahide@acdl.fr