

Le Cabinet ACDL Expertise vous informe :

## Le lease-back : obtenir des fonds grâce à son bien immobilier



**Afin d'obtenir des financements une entreprise propriétaire peut opter pour la solution du lease-back. L'opération n'est cependant pas toujours pertinente. Décryptage.**

Lorsque son entreprise fait face à un besoin de financement tout en étant [propriétaire](#), il est possible d'utiliser son bien pour répondre à ce besoin. C'est l'objet du lease-back.

### Le lease-back: céder son bien à une société de crédit-bail

Cette opération consiste à céder le bien immobilier à une société de [crédit-bail](#) et à souscrire ensuite un [crédit-bail](#), pour une période donnée, sur ce même bien. Ainsi, l'entreprise encaisse le prix de cession du bien, ce qui lui permet d'améliorer sa trésorerie tout en conservant la jouissance de ses locaux pour lesquels elle verse un loyer au crédit-bailleur. Une option de rachat est prévue au terme du crédit-bail, permettant à l'entreprise de redevenir propriétaire de son immobilier moyennant un prix fixé au contrat.

L'intérêt premier de cette opération est qu'elle permet, en fournissant une garantie importante au crédit-bailleur, d'obtenir des fonds lorsque d'autres sources de financement ne sont pas accessibles. « *La société de crédit-bail dispose de la reine des sûretés puisqu'elle est propriétaire du bien. Si l'entreprise ne respecte pas les clauses du contrat et notamment le versement des loyers, elle peut la mettre en demeure et résilier le crédit-bail en conservant le bien* », explique Maître Simon Lambert, avocat associé du cabinet Lancelin et Lambert, membre de Juris Défi.

### Une amélioration de la trésorerie et du bilan

Pour l'entreprise qui souscrit le crédit-bail après avoir vendu son immobilier, l'avantage est de pouvoir améliorer sa trésorerie et son bilan. « *Elle dispose d'un actif en moins mais de trésorerie supplémentaire. L'engagement du crédit-bail ne figurant pas directement au passif, cela a un effet structurellement positif sur le bilan* », souligne Christian Champonnois, expert-comptable du cabinet Crovella, membre du groupement France Défi. En outre, les loyers versés dans le cadre du crédit-bail constituent des charges déductibles du résultat de l'entreprise.

Le lease-back n'est cependant pas toujours possible. Les sociétés de crédit-bail tiennent en effet compte de la situation de l'entreprise et des caractéristiques du bien immobilier. « *L'opération ne sera pas intéressante pour elles si elle porte sur un bien très spécifique et lié à une activité particulière dans une zone à faible tension immobilière* », précise Simon Lambert. Son exécution a aussi plus de sens sur des biens récents. « *Le prix de la cession au crédit-bailleur va tenir compte de la valeur vénale de l'immeuble. S'il a une valeur d'usage mais qu'il est très ancien, ce ne sera pas intéressant* », avertit Christian Champonnois.

### Prendre en compte le coût global du lease-back

L'intérêt du lease-back doit aussi être évalué au regard de son coût global pour l'entreprise. « *Le crédit-bailleur évalue l'opération en fonction de tous ses paramètres financiers, le montant qu'il finance, celui des mensualités, celui de l'option de rachat, pour déterminer sa marge* », détaille Maître Lambert. L'entreprise doit intégrer en principal l'impôt sur la plus-value qu'il n'est plus possible d'étaler dans le temps (régime appliqué entre le 23 avril 2009 et le 31 décembre 2012). « *Cela génère des frais, il faut donc bien y réfléchir* », conseille Christian Champonnois. Pour évaluer la pertinence de l'opération et la sécuriser sur le plan juridique, mieux vaut donc s'adjoindre les conseils de son [expert-comptable](#) et d'un avocat.

Par Marion Perrier, Accroche-press' pour France Défi  
jeudi 19 octobre 2017 08h14

**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