

## Le crédit bail immobilier

### Description

Un crédit bail immobilier est une forme de crédit qui réunit un donneur de bail (banque, société de crédit) et un preneur de bail (entreprise locataire). Cette dernière loue un bien immobilier qui a été acheté par le donneur de bail.

L'entreprise locataire d'un crédit bail peut financer un investissement immobilier sans apport, ni prêt bancaire en s'appuyant sur le crédit bail immobilier.

Le crédit bail immobilier est sous à certains avantages fiscaux qui lui confèrent une certaine souplesse et une plus grande performance.

Retrouvez la définition du crédit bail immobilier, les obligations des preneurs et donneurs de bail, les engagements relatifs au crédit bail immobilier et les avantages fiscaux qui en découlent dans cet article.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Je crée mon contrat de location](#)

### Définition (rapide) du crédit bail

Un crédit au bail est une circonstance dans laquelle une société appelée crédit-bailleur permet à une entreprise de disposer d'un bien pour une période déterminée selon le paiement d'une redevance échelonnée sur une durée donnée. La fin du contrat permet à l'entreprise bénéficiaire d'acheter le bien, de le rendre à la société crédit-bailleur ou de renouveler le contrat.

Il s'agit d'une sorte de location qui permet un mode de financement spécifique. En effet, lors d'un crédit bail, il faut garder à l'esprit que :

- les redevances du crédit-bail peuvent faire l'objet d'une déduction fiscale indépendamment de la durée des amortissements fiscaux du bien
- il est indispensable de mentionner le crédit bail dans la liste des engagements

d'un bilan comptable

- le bien n'étant pas à charge de l'entreprise, il n'est pas représenté par un actif dans le bilan de l'entreprise.

Face aux avantages que présente le crédit-bail, le crédit immobilier présente des atouts spécifiques pour l'achat d'un bien immobilier.

## Définition du crédit bail immobilier

Le crédit immobilier permet à une entreprise de participer à la location de certains locaux et de les acheter à la fin d'un contrat de location. Le crédit immobilier est ainsi perçu comme une excellente façon d'occuper un bureau tout en bénéficiant d'un apport de trésorerie défini puisqu'il est possible de récupérer le bien en question à la fin du contrat de crédit bail.

## Qui peut prétendre au crédit bail immobilier ?

Toutes les entreprises peuvent être concernées par le crédit bail immobilier à partir du moment où ces dernières sont imposées. On distingue différents cas de figure pour avoir accès au crédit bail immobilier. L'entreprise peut ainsi être imposée selon :

- Les Bénéfices Industriels et Commerciaux dans le cadre d'un BIC
- Les Bénéfices Non Commerciaux dans le cadre d'un BC
- Les Bénéfices Agricoles dans le cadre d'un BA
- L'impôt sur les sociétés dans le cadre d'un IS

Les bailleurs quant à eux doivent obligatoirement faire partie d'une catégorie précise sans quoi l'opération peut être résiliée à tout moment par le preneur de crédit. Pour permettre un crédit bail, il faut être

- Une banque
- Un établissement de crédit

## Les avantages comptables et fiscaux du crédit bail immobilier

Lorsque la promesse de vente a été conclue en avance de façon unilatérale, le crédit bail immobilier à usage professionnel est une excellente façon de prendre pleinement

possession d'un actif immobilier. En effet, grâce à lui, il est possible de diversifier ses sources de financement et de bénéficier d'avantages fiscaux. De plus, certaines collectivités locales proposent des possibilités de financement pour l'acquisition de ce type de crédit bail.

On parle ainsi d'un système plus souple. En effet, le bien immobilier n'est pas figé. Il est possible de le sous-louer ou de céder partiellement son contrat pour répondre aux normes de TVA. L'entreprise n'a également pas à craindre d'éventuels soucis de trésorerie au moment de la construction d'un bien immobilier et elle peut, au contraire, déterminer ses besoins d'exploitations autrement.

Le crédit bail immobilier est également perçu comme un crédit plus performant car il permet d'avoir accès à des subventions fournies par les collectivités locales et d'un amortissement accéléré. De plus, toutes ses charges d'exploitations peuvent être entièrement déduites du bénéfice imposable.

En matière de crédit bail immobilier, il est important de noter que :

- la totalité des loyers versés sont déductibles pendant la durée du contrat du crédit bail immobilier
- au cours de la construction de l'immeuble, il est possible que le preneur de bail récupère sa TVA
- si le contrat est cédé à un tiers, le bénéfice engendré vaut comme plus-value professionnelle

Le crédit bail immobilier est également soumis à d'autres avantages comptables et fiscaux.

Parmi eux, on remarque qu'en cas de différence entre la valeur de l'immeuble à la signature du contrat et les amortissements qui auraient pu être pratiqués si l'acheteur avait été propriétaire, l'acheteur peut retrouver une partie des loyers payés pendant le contrat de son crédit bail immobilier.

De même, à condition que le bien se situe dans une ZRR ou une AFR, les PME ayant souscrit à un crédit bail immobilier de quinze ans ou plus entre 2007 et 2013 peuvent ne pas réintégrer comme bénéfice la partie des loyers qui correspond à la différence entre le prix de l'achat du bien et sa valeur résiduelle.

## **Les engagements liés au crédit bail immobilier**

Au cours d'un contrat de crédit bail immobilier, l'entreprise est amenée à signer deux contrats. Le premier est un contrat de vente et le second est un contrat de location du bien.

Si le bien est déjà construit, le donneur de bail l'achète et le loue à l'entreprise. Tous deux concluent un accord de vente unilatéral au bout d'une période donnée.

Si le bien n'est pas encore construit, le donneur de bail achète le terrain et paye les travaux. L'entreprise, quant à elle, devra payer le maître d'ouvrage. Pendant la construction, il est possible de verser des pré-loyers qui seront déduits au moment de l'achat.

Il est possible de résilier un crédit bail immobilier, les indemnités du donneur de bail doivent être indiquées en bonne et due forme dans le contrat auquel cas seul le locataire peut annuler le contrat.

## **Que se passe-t-il à la fin d'un crédit bail immobilier ?**

Le principe d'un crédit bail immobilier réside dans le choix laissé à l'entreprise à la fin d'un contrat de location de garder ou non l'usage des locaux qu'elle occupait. Elle peut ainsi décider de :

- Poursuivre la location
- Acheter le bien
- Rendre le bien au bailleur

Il est nécessaire de noter que seul le preneur de crédit peut décider d'un renouvellement du bail. Ce dernier ne saurait être imposé par la banque ou l'établissement de crédit.

## **Comment acquérir un bien suite à un crédit bail immobilier?**

Pour pouvoir acquérir un bien suite à un crédit bail, il est nécessaire de faire une acquisition directe et indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel se situe le bien. Il est également possible d'effectuer le transfert de la propriété du bien si ce dernier est situé sur un terrain appartenant à l'entreprise. On peut également envisager une [promesse de vente](#) unilatérale avec un prix fixe qui prend en compte la totalité des loyers versés pendant la période de location du bien.