

PME – Leasing immobilier : une autre forme de financement

Par rapport au financement classique par le biais d'un prêt (bancaire), de la construction d'un bien immeuble, le leasing immobilier constitue un financement d'un type différent. Il est un rien plus complexe que le financement classique, mais mérite assurément qu'on s'y arrête.

Un leasing immobilier peut être utile dans la situation suivante (relativement courante) : une société, propriétaire d'un terrain, accorde un droit de superficie à un établissement bancaire. Il peut également s'agir d'une société (encore à constituer) du groupe. Ce droit de superficie peut être conféré à titre gratuit. Sa durée peut être variable, avec un maximum de 50 ans.

L'établissement bancaire construit l'immeuble à la demande et selon les spécifications de la société. L'établissement bancaire se charge ensuite de louer l'immeuble en question à la société. A la fin de la période de leasing, la société a les possibilités suivantes :

- Lever l'option d'achat prévue dans le contrat de leasing
- Poursuivre la location

Dans ce type de montage financier, la durée du droit de superficie excède celle du leasing. A l'extinction du droit de superficie, la société propriétaire du terrain acquiert la propriété de l'immeuble situé sur son terrain par accession.

Il existe deux sortes de leasing : le leasing financier et le leasing opérationnel.

Le leasing financier ou 'full pay-out lease (on balance)'

Le but est de reconstituer entièrement le capital au moyen des redevance périodiques, une option d'achat étant prévue à l'expiration du contrat. L'immeuble figure à l'actif du preneur de leasing. Les dettes de leasing sont actées au passif.

Citons parmi les **avantages** du leasing financier:

- il s'agit d'un financement à 100% (notamment du coût des constructions, y compris les honoraires des architectes, les frais de raccordement, les voies d'accès et la charge des intérêts).
- l'immeuble peut être amorti dans sa totalité. Un amortissement dégressif est possible.
- les frais de financement liés au contrat de leasing sont totalement déductibles. Dans l'éventualité où la société de leasing fournirait également d'autres services (d'entretien par exemple), ces frais sont également déductibles.
- possibilité de déduction pour investissement sur les immeubles objets du leasing.
- possibilité d'obtenir des subsides et des primes environnementales.

Le leasing opérationnel ou location (off balance)



Celui-ci peut être considéré comme une location ou un financement ordinaire. Les mensualités du leasing ne permettent pas au donneur de leasing de reconstituer les capitaux investis. S'agissant d'un leasing opérationnel, les immeubles ne figurent pas dans le bilan du preneur de leasing.

Citons parmi les **avantages**:

- le montant des remboursements périodiques (= loyers) est intégralement porté en charge.
- étant donné que le preneur de leasing est tenu de payer un loyer global, il connaît avec précision le coût du leasing (plan de dépenses clairement établi).

Le grand inconvénient est toutefois qu'il n'y a pas de possibilité de déduction pour investissement ou de subside.

Lorsqu'un leasing immobilier est qualifié de leasing immobilier assujéti à la TVA, la TVA (21%) est intégralement récupérable dans le chef du 'bailleur' ou donneur de leasing. En effet, le donneur de leasing peut récupérer totalement la TVA payée lors de l'achat ou de la construction de l'immeuble. C'est la raison pour laquelle la TVA n'est pas comprise dans le montant de l'investissement. Un certain nombre de conditions particulières doivent être remplies pour qu'un leasing immobilier soit considéré comme leasing immobilier assujéti à la TVA:

1. le contrat de leasing doit viser des biens immobiliers construits ou acquis par l'entreprise spécialisée dans la location-financement ou le leasing immobilier, **conformément aux données** spécifiées par le futur preneur de leasing pour que ce dernier puisse l'utiliser dans l'exercice de ses activités en tant que contribuable assujéti à la TVA. Même les donneurs de leasing n'ayant conclu qu'un seul contrat de leasing sont réputés spécialisés dans le leasing immobilier;
2. la jouissance des immeubles et des terrains sur lesquels les immeubles ont été construits doit être concédée au preneur de leasing en vertu d'un contrat **non résiliable et n'incluant pas de transfert de propriété** ;
3. le preneur de leasing doit avoir la possibilité, à l'expiration du contrat, de reprendre les droits réels, propriété du donneur de leasing, sur les biens objets de la convention à un prix dont les critères de détermination ont été définis dans le contrat (**option d'achat**) ;
4. le montant total des sommes à payer par le preneur de leasing pendant toute la durée du contrat et suite à l'exercice éventuel de l'option mentionnée au § 3° doit permettre au donneur de leasing de **reconstituer intégralement** le capital investi, augmenté des intérêts et des frais supplémentaires de l'opération. Le ministre des Finances a annoncé que des proportions minimales seront définies entre les montants périodiques de leasing et le prix de l'option à l'expiration du contrat.

Auteur: Deloitte