

PRESENTATION ET AVANTAGES DU CREDIT-BAIL IMMOBILIER :

Le Crédit-Bail Immobilier est un contrat par lequel un organisme de Crédit-Bail finance un bien immobilier, et le met en location à une entreprise, le « crédit-preneur ».

Moyennant un terme et un montant préalablement défini au contrat, le crédit preneur bénéficie d'une option d'achat du bien.

Par ce mécanisme, l'entrepreneur choisit le bien immobilier objet du projet et définit librement les caractéristiques de ce dernier. Dès l'obtention du permis de construire purgé du recours des tiers, le crédit-bailleur se substitue au crédit-preneur. Il achète le terrain et finance la construction du bâtiment au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

A l'achèvement de l'immeuble, l'entrepreneur dispose du bâtiment financé pour sa mise en loyer. Le montant du crédit-bail est alors ajusté sur le montant définitif de l'investissement.

Les + de la solution Crédit-Bail Immobilier en 10 points :

1) La possibilité d'un financement à 100%, frais d'acquisition et de construction compris :

Sur la base du budget initial, l'organisme de financement peut financer jusqu'à 100% dudit budget, en ce compris le terrain, les frais d'acquisition, de construction, et les accessoires.

Les loyers étant perçus à l'achèvement du projet, le montant du crédit-bail est alors ajusté sur le montant de l'investissement effectivement réalisé.

2) Contrat cessible et modifiable :

En fonction des besoins de l'entreprise et selon la durée du contrat, le preneur en crédit-bail à la possibilité en cours de contrat de :

- lever l'option et revendre l'immeuble à un tiers,
- céder le contrat à un tiers qui se substitue au crédit-preneur d'origine.

3) Loyers adaptables à l'économie du projet (progressif, dégressif, paliers, avance-preneur, valeur résiduelle) :

En fonction des impératifs économiques, fiscaux, et de développement de l'entreprise, le preneur potentiel en accord avec le crédit-bailleur, peut adapter le financement en fonction de ses ressources prévisionnelles. Le preneur peut également placer sa trésorerie en finançant lui-même préalablement une partie de son projet via une « avance-preneur ».

4) Amortissement accéléré sur la durée du contrat :

Les loyers de crédit-bail sont intégralement déductibles du résultat imposable du crédit-preneur, exception faite de la part relative au terrain. En conséquence, le crédit preneur amortit les constructions sur une durée réduite, ce qui équivaut à un « crédit d'impôt ». En contrepartie de l'avantage dont il a bénéficié, le crédit-preneur doit, lors de la levée d'option, réintégrer fiscalement la différence entre l'amortissement de la construction effectué dans le cadre du crédit-bail, et celui qu'il aurait pratiqué s'il avait été propriétaire de l'immeuble dès l'origine (« suramortissement »).

5) Sécurité de votre projet par le savoir-faire d'une équipe dédiée (veille réglementaire, juridique, fiscale, construction...) :

Parce que BATIMAP assure le portage de votre projet pendant toute la durée du contrat, tous les savoirs nécessaires à son bon déroulement y sont réunis.

6) Délégation de la maîtrise d'ouvrage pendant toute la durée des travaux :

Dans le cadre du contrat de crédit-bail, un contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage est signé. De cette manière, le crédit-preneur choisit librement les intervenants dans la construction, suit le déroulement des travaux, réceptionne le bâtiment, et effectue toutes démarches pour la bonne réalisation de la construction.

7) Préfinancement de 100% des travaux, TVA et coût de l'assurance chantier :

En cas de financement de travaux, BATIMAP assure toute la phase chantier, en ce compris le préfinancement des dépenses, TVA comprise via une prise en charge sur la base d'un forfait.

En outre, l'immobilier financé devant être assuré tant pendant qu'après la phase travaux, BATIGESTION COURTAGE vous accompagne pour la souscription des assurances tous risque chantier / dommage ouvrage / multirisque immeuble.

8) Loyers calculés sur la base du financement accordé par la Caisse d'Epargne :

BATIMAP se procure la ressource financière nécessaire au financement de l'immeuble auprès des Caisses d'Epargne. Les loyers demandés au preneur se font donc sur le rythme et le montant correspondant au remboursement de cette ressource.

9) Optimisation patrimoniale :

Le crédit-preneur peut librement choisir le montage juridique et fiscal de l'opération. En fonction de ses impératifs, il pourra notamment loger son immobilier dans une SCI distincte de la société d'exploitation, et qui louera le bâtiment à cette dernière.

10) Garanties adaptées au PME-PMI :

BATIMAP restant propriétaire du bien jusqu'à la levée d'option, les garanties ne porteront pas sur l'immeuble, mais sur le contrat avec en sus des garanties sur le preneur.