LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

COMPÉTENCES MÉTIER

21h

Inter 2024 : 11 au 13 mars | 3 au 5 juin | 30 septembre au 2 octobre.

OBJECTIFS

- Connaître les principes de fonctionnement du crédit-bail immobilier,
- Comprendre l'intérêt du crédit-bail immobilier, ses avantages et inconvénients par rapport à un crédit classique.

PUBLIC VISÉ

Tout cadre désirant connaître ou approfondir le crédit-bail immobilier.

Animation

Christian JULHE : Consultant, spécialiste du financement de l'immobilier d'entreprise

Ivan PASTERNATZKY : Consultant, membre de l'Institut Français de l'Expertise immobilière

Prérequis

Aucun

Tarifs

Adhérent : 1520€ HT par participant

Non adhérent : 1740€ HT par participant

Intra : nous consulter

Méthodes pédagogiques

Exposé théorique | échanges | QCM | exercices pratiques

Moyens pédagogiques

Diaporamas | supports de travail

[PROGRAMME]

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX ET LE FONCTIONNEMENT PRATIQUE D'UNE OPÉRATION

I. Introduction

a. Définition et cadre juridique
b. Caractéristiques générales
c. Examen d'une proposition réelle de CBI : analyse des différentes rubriques de l'offre

II. Connaître l'environnement juridique et fiscal

a. Les différents régimes fiscaux applicables aux opérations de crédit-bail
b. Les conséquences de la levée d'option : les réintégrations et ajustements fiscaux
c. La cession d'un contrat de crédit-bail immobilier
d. Comparaison entre crédit hypothécaire et CBI pour un preneur assujetti à l'IS

III. Identifier les opérations réalisées par des structures patrimoniales (sci)

a. Les particularités du crédit-bail pour le calcul des revenus
b. Les conséquences fiscales de la levée d'option et la plus-value latente
c. La cession ultérieure de l'immeuble

IV. Appréhender le lease-back

a. Intérêt de l'opération
b. Exemple chiffré

LES ASPECTS FINANCIERS ET RÉGLEMENTAIRES

I. Comprendre les différents risques et les dispositions pour les limiter

a. Les risques de refinancement
b. Les risques de contrepartie

II. Mesurer le coût du risque : de cooke à Bâle 2

a. L'approche du risque
b. L'allocation de fonds propres

III. Comprendre la tarification

a. La décomposition de la marge
b. La rémunération du risque
c. La rémunération des fonds propres.

L' APPROCHE IMMOBILIÈRE

I. Connaître les aléas liés à la réalisation du projet pour un immeuble

a. Les conséquences du choix d'une localisation au regard des règles d'urbanisme locales : quelle(s) destination(s) possible(s) ?
b. Panorama des étapes suivant l'obtention du permis de construire : quels pièges et dangers récurrents en matière de recours puis d'achèvement des travaux ?
c. Les taxes d'urbanisme : qui supporte quoi ?

II. Identifier la valeur de l'immeuble pour le crédit-bailleur

a. Concepts et définitions : comment exploiter la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ?
b. Le processus d'expertise : comment distinguer les immeubles d'exploitation et les immeubles de rapport ?
c. La détermination de la valeur locative et de la valeur vénale des immeubles : quelles méthodes privilégier ?