

LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER (APPROFONDISSEMENT)

COMPÉTENCES MÉTIERS



21h



Inter 2025 :
16 au 18 juin
| 25 au 27
novembre

OBJECTIFS

- Maîtriser 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 collaborateur désirant approfondir le crédit-bail immobilier.



Animation

Bertrand PRODEL :
Directeur commercial BPCE
Lease

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

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



Prérequis

Aucun



Tarifs

Adhérent : 1570€ HT par
participant

Non adhérent : 1790€ HT par
participant

Intra : nous consulter



Méthodes pédagogiques

Exposé théorique | échanges |
QCM | exercices pratiques



Moyens pédagogiques

Diaporama | supports de travail

PROGRAMME

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

I. Introduction

- Définition
- Objet de financement
- Intérêt du CBI
- Sociétés faisant appel au CBI
- Structuration d'une opération éligible
- Aspects juridiques
- Période de location
- Impacts comptables et fiscale

II. Examen d'une proposition de CBI cas réel

III. Aspects financiers

- Le risque d'une opération en CBI
- Les risques de refinancement

IV. Les évolutions réglementaires

- Bâle IV
- CRR3

LE RÉGIME FISCAL DU CBI

I. Modalités de déduction des redevances de crédit-bail et impacts fiscaux lors de la levée d'option d'achat dans les trois régimes du CBI

- L'impact des normes IFRS sur la réintégration en fin de contrat
- Cession ultérieure de l'immeuble acquis via un contrat de CBI

II. Les 4 solutions pour sortir d'un contrat de CBI avant son terme normal : conséquences financières et fiscales

III. Comparaison entre crédit et CBI pour une entreprise soumise à l'IS

Approche chiffrée de l'avantage que représente le CBI par rapport au crédit, en termes de taux.

IV. Opérations réalisées dans le cadre d'une SCI patrimoniale interposée

- Cession ultérieure d'un immeuble acquis via un CBI par une SCI transluce : l'impact de la Plus-value latente.
- Comparatif crédit/CBI pour une SCI patrimoniale

V. Modalité d'application de la TVA ou des droits d'enregistrement

VI. Lease-back : intérêt de l'opération et impacts fiscaux

- Pour une société d'exploitation
- Pour une SCI

L'APPROCHE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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