

CBI

Définition

Le Crédit-Bail Immobilier (CBI) est une technique de financement qui vous permet d'alléger votre bilan tout en gardant la maîtrise de votre projet.

Le crédit-bail est un contrat financier de location longue durée assorti d'une option unilatérale de vente à un prix fixé dès le jour de la signature du contrat.

Entreprises concernées

Toutes les entreprises, quel que soit leur secteur d'activité, assujetties à l'impôt sur les sociétés (IS), aux bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), aux bénéficiaires non commerciaux (BNC), aux bénéficiaires agricoles (BA).

Différents montages possibles

- Achat de terrain et construction
- Achat d'un immeuble existant
- Achat de lots de copropriété
- Achat d'un immeuble et réalisation de travaux d'extension, de réhabilitation ou de transformation en vue de modifier la destination du bien (hors logements familiaux).

Intervenants au contrat

Le crédit-bailleur :

- Acquiert, fait construire une opération immobilière qu'il finance en votre nom et pour votre compte.
- Perçoit les subventions éventuelles, et/ou des Certificats d'Économies d'Énergie, qui représentent une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie (électricité, gaz, chaleur...).
- S'engage à vendre à terme ou par anticipation le bien selon des modalités prévues dès l'origine dans le contrat.
- Est propriétaire ou détenteur des droits sur l'ensemble immobilier pendant toute la durée du contrat.
- Facture des loyers.

Le crédit-preneur :

- Choisit le terrain ou le bien à acquérir par le crédit-bailleur.
- Choisit les intervenants pour la construction.
- Signe tous les contrats avec ces intervenants en vertu d'une convention spécifique reconnaissant au crédit-preneur la qualité d'entrepreneur général.
- Paie les loyers.
- Choisit de lever l'option d'achat du bien selon les modalités prévues dans le contrat.

Le crédit-bailleur est le propriétaire juridique, le crédit-preneur est le propriétaire économique. Si la durée du contrat est inférieure à 12 ans, celui-ci pourra être exempté des formalités de publication.

La signature d'un contrat de crédit-bail implique la signature simultanée de 2 actes : un acte de vente et un contrat de crédit-bail.



CBI

Avantages

- Allège votre bilan : le crédit-bail immobilier n'est pas une dette mais un engagement hors bilan. Votre capacité d'endettement à long terme est ainsi préservée.
- Permet de réduire l'imposition à l'impôt sur les sociétés : en effet, les loyers de crédit-bail sont des charges d'exploitation qui impactent le résultat net.
- Permet de financer 100% du coût de l'opération : l'assiette de financement comprend l'acquisition du terrain ou du bâtiment existant, les frais liés à l'acquisition (commission, frais de notaire), les honoraires liés à la construction, la totalité du coût des travaux, les taxes liées au permis de construire.
- Facilite la gestion de la TVA :
 - assujettissement ou pas à la TVA de l'opération
 - pas de crédit relais TVA à mettre en place : le crédit bailleur préfinance la TVA.
- Permet la perception de subventions :
 - Gestion par le crédit-bailleur des relations avec les organismes en charge du versement des aides publiques.
 - Demande de versements des subventions.
 - Préfinancement des subventions jusqu'à leur complet versement de crédit-bailleur.
 - Perçoit les subventions éventuelles, et/ou des Certificats d'Economies d'Energie.

Statut juridique du crédit preneur

Le crédit bail immobilier permet de financer tous les types de structures juridiques.

Calcul des loyers

- Courbe d'amortissement spécifique au projet
- Possibilité d'associer des index de taux différents pour le calcul des loyers.

Prise d'effet du contrat

- Mise en loyer le jour de la réception des travaux
- Échéances trimestrielles, semestrielles ou annuelles
- Durée : entre 7 et 20ans.

Evolutions

Possibilité de modifier le contrat par avenant pour intégrer des investissements supplémentaires.

Seuls les banques et les établissements de crédit peuvent pratiquer des montages de crédit-bail immobilier, sous peine de nullité de l'opération (demandée uniquement par le crédit-preneur).



CBI



CER

CONSEIL ÉTUDE RÉALISATION

PROJET	
CREDIT BAIL IMMOBILIER	
CBI N°	
BANQUE	

		Montant HT		FINANCEUR	
				PRENEUR	C.B.I.
FONCIER	Acquisition				
	Frais d'acquisition				
	Autres				
	Sous-total foncier =				
AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS	Préparation, plateforme, voiries				
	Génie Civil Fluides				
	Assainissement Bordures				
	Lignage / divers				
	Espaces verts				
	Clôture/portail				
	Autres				
Sous-total aménagements extérieurs =					
BÂTIMENT	Fondations spéciales				
	Installation de chantier				
	Gros œuvre				
	Dallage				
	Charpente				
	Couverture				
	Bardage				
	Serrurerie				
	Portes sectionnelles				
	Quais niveleur				
	Menuiseries extérieures				
	Electricité				
	Plomberie				
	Chauffage - climatisation				
	VMC Ventillation Mécanique Controlée				
	Cloisonnement				
	Faux plafond				
	Menuiseries intérieures				
	Peintures				
	Revêtements de sols				
Autres					
Sous-total bâtiment =					
HONORAIRES	Contractant général CER			Compris	
	Architecte			Compris	
	Bureau de contrôle BC			Compris	
	Coordonateur Sécurité CSPS			Compris	
	Géomètre			Compris	
	Etude de sol			Compris	
	Huissier			Compris	
	Autres				
Sous-total honoraires =					
SOUS TOTAL CONSTRUCTION =					
TAXES LIÉES AU PERMIS DE CONSTRUIRE	TA Taxe d'aménagement	Communale			
		Départementale			
	Archéologie Préventive				
	PAE Programme d'Aménagement d'Ensemble				
	PVR Participation Voiries Réseaux				
Sous-total taxes liées au P.C. =					
BRANCHEMENTS	Electricité				
	Gaz				
	AEP Alimentation Eau Potable				
	Télécommunication				
	Fibre optique				
Sous-total branchements =					
ASSURANCES	DO (A scinder du CBI)				
DIVERS	Divers et imprévus				
MONTANT TOTAL					
MONTANT A LA CHARGE DU PRENEUR					
MONTANT TOTAL DU C.B.I. :					