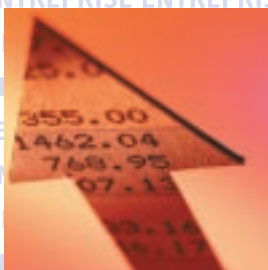


REPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE EN
PRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTRI
SE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPR
ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRIS
REPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE EN
PRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTRI
SE ENTREPRISE ENTRI ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE
ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE
REPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE EN
PRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTRI
SE ENTREPRISE ENTRI ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE
ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE
REPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE EN
PRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTREPRISE ENTRI



Financement des investissements

Crédit-bail immobilier



Une autre façon de financer votre immobilier professionnel

Les caractéristiques du crédit-bail immobilier



Le saviez-vous ?

Sogebail et Sogefimur peuvent pré-financer les travaux de construction.

Sogebail et Sogefimur sont appelées crédit-bailleurs. L'entreprise qui loue le bien immobilier est appelée crédit-preneur ou locataire.

Le crédit-bail immobilier est un instrument privilégié pour financer ou refinancer votre immobilier à usage professionnel : Sogebail ou Sogefimur¹ acquiert l'immeuble existant ou finance l'immeuble à construire, tel que vous l'avez choisi ou conçu, et vous le loue au moyen d'un bail de longue durée, assorti d'une option d'achat en votre faveur pour un prix fixé à l'avance (généralement égal à 1 €).

Objet	financement de biens immobiliers à usage exclusivement professionnel, pouvant aller jusqu'à 100 % de l'investissement immobilier, ancien, neuf ou à construire.
Durée	de 7 à 15 ans en règle générale, exceptionnellement jusqu'à 20 ans.
Montant minimum	300 000 € HT.
Loyers	possibilité d'adapter les loyers en fonction des capacités financières de votre entreprise (loyers constants, dégressifs et, éventuellement, progressifs).
Conditions financières	Sogebail et Sogefimur peuvent vous proposer un financement à taux fixe et/ou variable.

1. Sogebail et Sogefimur sont des filiales du Groupe Société Générale dédiées au financement en crédit-bail immobilier.
Sogebail, SA au capital de 151 186 570 €. Siège social : 29, bd Haussmann 75009 Paris. B 775675077 RCS Paris.
Sogefimur, SA au capital de 55 854 600 €. Siège social : 29, bd Haussmann 75009 Paris. 339 993 214 RCS Paris.

Zoom sur le crédit-bail immobilier

Exemple d'un financement portant sur la construction d'un immeuble dont le prix de revient est égal à 1 000 000 €.

Remarques

sur cet exemple :

Le choix d'un loyer constant implique un amortissement progressif du capital.

Si des loyers dégressifs ou progressifs étaient retenus, il en résulterait d'autres modes d'amortissement.

Investissement = 1 000 000 €		Financement = 1 000 000 €	
Frais ² :	50 000 €	Crédit-bail immobilier :	sur 15 ans
Constructions et aménagements :	850 000 €	Valeur résiduelle ³ :	1 €
Terrain :	150 000 €	Taux d'intérêt :	5 % l'an (Taux utilisé pour l'exemple, non représentatif de celui pouvant s'appliquer à votre projet.)

À partir des hypothèses énoncées ci-dessus et sur la base de charges de remboursement constantes perçues trimestriellement, les loyers à payer seraient de 94 364 € par an. Leur ventilation est la suivante :

Année	Intérêts (1)	Amortissements financiers				Loyers payés	Capital restant dû (1+2+3)	Sommes déductibles fiscalement
		Frais (2)	Construction (3)	Terrain	Total			
							1 000 000	
1	48 578	45 786	0	0	45 786	94 364	954 214	94 364
2	46 215	4 214	43 935	0	48 149	94 364	906 065	94 364
3	43 730	0	50 634	0	50 634	94 364	855 431	94 364
4	41 118	0	53 246	0	53 246	94 364	802 185	94 364
5	38 370	0	55 994	0	55 994	94 364	746 191	94 364
6	35 480	0	58 884	0	58 884	94 364	687 307	94 364
7	32 442	0	61 922	0	61 922	94 364	625 386	94 364
8	29 247	0	65 117	0	65 117	94 364	560 268	94 364
9	25 887	0	68 477	0	68 477	94 364	491 791	94 364
10	22 353	0	72 011	0	72 011	94 364	419 780	94 364
11	18 637	0	75 727	0	75 727	94 364	344 053	94 364
12	14 730	0	79 634	0	79 634	94 364	264 419	94 364
13	10 620	0	83 744	0	83 744	94 364	180 675	94 364
14	6 299	0	30 675	57 390	88 065	94 364	92 610	36 974
15	1 755	0	0	92 609	92 609	94 364	1	1 755
Total	415 461	50 000	800 000	149 999	999 999	1 415 460		

2. Frais d'acquisition, honoraires de notaire, "...".

3. Montant du capital restant dû à la levée de l'option.

Zoom sur la fiscalité du crédit-bail immobilier : un régime fiscal attractif



Un loyer de crédit-bail est composé :

D'UN INTÉRÊT
intégralement déductible
du résultat imposable

+

**D'UN AMORTISSEMENT
FINANCIER⁴**
largement déductible
du résultat imposable

L'amortissement financier est imputé aux composantes de l'investissement dans l'ordre suivant :

1 FRAIS

Frais d'acquisition, droits de mutation, honoraires de notaire sur la vente, etc. L'amortissement financier inclus dans les loyers est d'abord imputé sur les frais. Cet amortissement est **intégralement déductible**.

2 CONSTRUCTIONS

Après amortissement des frais, l'amortissement financier est imputé sur les constructions et les aménagements. Cet amortissement est **intégralement déductible** (sauf pour les immeubles de bureaux neufs situés en Ile de France).

3 TERRAIN

Après amortissement des frais et des constructions au travers des loyers, l'amortissement financier est affecté au remboursement du capital emprunté pour l'acquisition du terrain. Cet amortissement **n'est pas déductible fiscalement**.

Dans l'exemple ci-contre, vous amortissez votre construction en crédit-bail immobilier sur une durée réduite (14 ans), alors qu'avec un crédit classique, vous l'auriez normalement amortie en 25 ans.

Le crédit-bail immobilier permet donc un amortissement accéléré de l'immeuble équivalent à un crédit d'impôt, générateur d'un gain financier.

En contrepartie de cet avantage dont vous avez bénéficié, vous devez, lors de la levée d'option, réintégrer fiscalement la différence entre l'amortissement de la construction effectué dans le cadre du crédit-bail immobilier et celui que vous auriez pratiqué si vous aviez été propriétaire de l'immeuble depuis l'origine. Vous amortirez ensuite cette réintégration sur la durée d'usage de l'immeuble.

4. L'amortissement financier correspond au remboursement du capital emprunté.

Les avantages du crédit-bail immobilier Sogebail / Sogefimur



- 1 Vous bénéficiez d'un financement compétitif** pouvant atteindre 100 % du besoin.
- 2 Vous bénéficiez de l'appui technique** des spécialistes Sogebail / Sogefimur : contrôle du respect des règles d'urbanisme, de la construction, "...".
- 3 Vous pouvez adapter vos loyers** en fonction de vos objectifs et de vos contraintes.
- 4 Vous pouvez déduire la totalité de vos loyers** pendant la majeure partie de la période de financement (sauf régime des bureaux neufs en Ile-de-France).
- 5 Si votre projet bénéficie d'avances ou de subventions publiques,** Sogebail / Sogefimur sont habilitées à les percevoir directement et vous en faire profiter au travers d'une réduction du montant de vos loyers.
- 6 Vous pouvez autofinancer une partie de l'investissement** au travers d'une avance-preneur rémunérée, consentie à Sogebail / Sogefimur, sans affecter la déductibilité fiscale de vos loyers.
- 7** Si vous êtes propriétaire de votre immeuble, **vous pouvez dégager des disponibilités utiles à votre développement** en cédant ce bien (cession-bail) au profit de Sogebail / Sogefimur sans en perdre l'usage et avec la perspective de le récupérer au terme de la levée d'option.
- 8 Vous avez la possibilité de sous-louer totalement ou partiellement** votre bien immobilier à usage professionnel.
- 9 Avec Sogebail, vous pourrez bénéficier d'un taux fixe particulièrement compétitif** avec des loyers partiellement indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction.

*Pour en savoir plus sur l'offre Société Générale,
Sogebail et Sogefimur, contactez votre Conseiller de Clientèle*

ou

*connectez-vous sur le site Internet
www.entreprises.societegenerale.fr*

