

ING LEASE BELGIUM: REAL ESTATE

Un partenariat à long terme

ing.be

ING 

Pour vous ainsi que pour votre entreprise, un investissement dans l'immobilier est souvent accompagné de nombreuses décisions importantes qui sont peut-être très éloignées des activités principales de votre business. Il est clair que les intérêts et surtout les montants investis peuvent être considérables. Vous préféreriez probablement allouer vos moyens financiers dans des activités réellement essentielles plutôt que de les immobiliser littéralement dans des biens immobiliers. L'immobilier est toutefois lié à la stratégie d'entreprise et à la croissance possible de votre entreprise à terme.

ING Lease a donc élaboré différentes formules de leasing flexibles et vous pouvez demander conseil à nos spécialistes du leasing immobilier. En effet, les projets immobiliers ne sont pas une mince affaire et il est essentiel que vous puissiez placer toutes les alternatives dans un cadre financier correct afin d'en évaluer avec précision les conséquences juridiques, fiscales et comptables. Bref, nous vous aidons volontiers à prendre la bonne décision !

Le principe du leasing immobilier est simple : ING Lease achète, construit, transforme le bien immobilier ou acquiert des droits sur celui-ci, selon vos indications spécifiques et vous transfère ensuite les droits d'utilisation dans le cadre d'un contrat dont la durée est fixée de commun accord. À la fin du contrat, vous êtes libre d'acheter le bien ou pas selon les conditions fixées contractuellement.

Ainsi, ING Lease dispose déjà de plus de 600 bâtiments dans son portefeuille de leasing. Il s'agit exclusivement d'immobilier non-résidentiel à usage professionnel comme des immeubles de bureaux, des biens immobiliers industriels ou semi-industriels, des bâtiments logistiques, des biens immobiliers pour PME ou des espaces commerciaux. À l'exception des maisons de repos, les bâtiments à usage résidentiel ou pour l'exploitation d'un commerce de l'horeca ou d'un centre de loisirs n'entrent pas dans le cadre du leasing immobilier.

Une analyse immobilière sérieuse

Dans l'examen d'un dossier, ING Lease tient compte non seulement de la structure financière du preneur de leasing, mais aussi des caractéristiques du bien immobilier à financer. Le leasing immobilier est une forme d'asset based finance. Par conséquent, une analyse approfondie du bien immobilier est importante dans le dossier (fixation du prix, valeur résiduelle, durée et quotient de financement...). L'évaluation du risque immobilier se fait sur la base du degré de polyvalence du bâtiment d'une part, et de la localisation, des voies d'accès et de l'implantation dans une zone d'autre part. ING Lease a élaboré un modèle pour dresser la liste des avantages et des risques. En tant que partenaire, il va sans dire que nous utilisons également ce modèle pour vous conseiller dans certaines décisions relatives au bien immobilier.

Et sur le plan fiscal ?

Le leasing immobilier comporte un volet fiscal extrêmement important, tant au niveau de l'impôt des sociétés qu'au niveau de la TVA et des droits d'enregistrement. Les conseillers d'ING Lease sont des experts dans cette matière et vous guideront pour toutes vos demandes.

ING 

En général, on distingue deux régimes fiscaux importants : une transaction peut être soumise à la TVA ou à l'application des droits d'enregistrement.

- Le régime de la TVA est applicable s'il s'agit d'une nouvelle construction (bâtiments construits récemment ou anciens bâtiments ayant subi une rénovation approfondie). Dans ce cas, ING Lease récupère la TVA sur la construction et facture les loyers avec TVA au preneur de leasing, qui la récupère à son tour.
- Pour les bâtiments plus anciens qui ne peuvent plus être soumis à la TVA, on applique les droits d'enregistrement.. Ici aussi, de nombreuses optimisations sont possibles, en utilisant le droit d'emphytéose.

Une formule particulièrement intéressante du point de vue comptable

Les ratios financiers tels que la solvabilité, la liquidité... sont souvent importants dans la consultation de votre bilan. La manière dont vous présentez votre entreprise au monde extérieur peut être importante pour tous les stakeholders de l'entreprise (fournisseurs, clients, actionnaires, institutions financières et même le personnel). C'est pourquoi nous vous proposons différentes formules " on balance " et " off balance " .

En cas d'opération " on balance " , le bien est inscrit au bilan de votre entreprise et amorti en tant que tel. Il s'agit souvent de contrats " full pay out " ou de contrats dans lesquels le montant investi par ING Lease est entièrement reconstitué dans le contrat de leasing par le paiement des loyers.

En cas d'opération hors bilan ou d'opération " off balance " , le bien immobilier est inscrit au bilan d'ING Lease qui l'amortit. Votre entreprise paie des loyers et les reprend comme frais de location, tout comme si vous louiez le bâtiment à un tiers.

Emphytéose, droit de superficie ou concession

L'emphytéose, le droit de superficie et la concession sont des constructions juridiques utilisées pour optimiser certaines transactions immobilières sur le plan fiscal. Étant donné que chaque transaction est différente, la problématique doit donc également être davantage axée sur votre dossier.

Coup d'œil sur les avantages généraux

- Le leasing immobilier d'ING Lease peut financer jusqu'à 100 % de l'achat du bien.
- Transparence absolue en matière de TVA.
- Le préfinancement peut être intégré dans le montant de l'investissement.
- Loyers modulables – Schémas sur mesure
- Pas de précompte immobilier sur le matériel et l'outillage.
- Les solutions " off balance " sont possibles.

S'agit d'une approche multidisciplinaire associant finance, fiscalité, aspects juridiques, et valeur immobilier, nos spécialistes se tiennent à votre disposition. Nous vous recommandons également de consulter des publications plus spécialisées, comme " Leasing immobilier, une analyse juridique et économique " . Vous pouvez obtenir cet ouvrage extrêmement complet chez ING Lease en téléphonant au numéro 02/739 64 11. Nos conseillers en leasing immobilier vous donnent un aperçu de toutes les solutions possibles qui entrent en ligne de compte pour votre entreprise