



ING Lease Belgium: Sale & lease back / Sale & rent back

ing.be



La vente d'actifs à ING Lease pour ensuite les relouer sous forme de leasing peut présenter de nombreux avantages :

- Créer du capital pour l'entreprise et des liquidités.
- Optimisation financière et fiscale des moyens et ressources.
- Remboursement des crédits d'investissement et rééchelonnement de dettes.

En fonction du montant de l'option d'achat, le contrat de leasing sera soit inscrit au bilan de votre entreprise, soit repris dans le compte de résultats :

- Dans le cas d'un Sale & Lease back le contrat de leasing est inscrit au bilan de votre entreprise, ce qui implique que l'actif sera amorti. On parle d'un on-balance lease.
- Dans le cas d'un Sale & Rent back le contrat de leasing est repris dans le compte de résultats de votre entreprise. On parle d'un off-balance lease.

On-balance Lease (Sale & Lease back)

- Option d'achat \leq 15 % de la valeur d'investissement pour ING Lease.
- Le leasing doit être inscrit au bilan de votre entreprise.

Off-balance Lease (Sale & Rent back)

- Option d'achat $>$ 15 % de la valeur d'investissement.
- Les loyers facturés sont repris dans le compte de résultats de votre entreprise. Sur le plan fiscal, ces loyers constituent des frais entièrement déductibles.

Les avantages d'un Sale & Lease back ou d'un Sale & Rent back :

■ Structure du bilan

- Dans le cas d'un Sale & Lease back ou d'un Sale & Rent back, le bilan est consolidé par :
- les fonds propres créés par la réalisation de la plus-value éventuelle créée lors de la vente à ING Lease ;
 - en outre, dans le cas d'un Sale & Rent back, les dettes ne sont pas reprises au bilan simplifié, puisque dans le cas d'un « Renting off-balance » la transaction est structurée selon les lois comptables belges, qui n'impose pas de reprendre ce type de transaction au bilan.

Dans les deux cas, la structure financière est améliorée aussi bien sur le plan de la solvabilité que des liquidités. Dans le cas d'un Sale & Lease back, la dette de leasing sera visible dans le bilan.

■ Liquidités

Naturellement un Sale & Lease back ou un Sale & Rent back génère tout d'abord des liquidités immédiates. Cela vous permettra de :

- garder vos lignes de crédit disponibles auprès de la banque,
- utiliser les liquidités pour financer des projets plus rentables,
- moins il y a de liquidités, plus le Sale & Lease back ou le Sale & Rent back pourra être utilisé dans le cadre d'un rachat d'entreprise ou « acquisition financing ».

■ Fiscalité

La transaction est plus intéressante grâce aux incitants fiscaux sur le plan de :

- La déduction des intérêts notionnels : la base imposable d'une société peut être diminuée lors du Sale & Lease / Sale & Rent back de l'intérêt notionnel, qui peut être calculé de la manière suivante : la plus-value réalisée x (1 – 33,99 %) x 2,72 % (tarif pour déduction d'intérêts notionnels exercice fiscal 2014).
- L'économie du précompte immobilier sur l'outillage si applicable: lorsque la propriété du bâtiment ou du bien immobilier (par nature) est distincte de la propriété des machines, équipements et appareils qui deviennent immeubles par destination, il n'est pas nécessaire d'appliquer le Revenu Cadastral au matériel et outillage de sorte qu'aucun précompte immobilier ne sera dû. Ceci peut être réalisé via le leasing de deux manières, notamment par un leasing immobilier du bâtiment ou par un leasing mobilier des machines, de telle sorte que la propriété de l'immeuble et de la machine ne soit pas réunie dans le chef de votre société.
- L'étalement de la taxe sur la plus-value réalisée lors du Sale & Lease ou Sale & Rent back : le principe est basé sur l'article 47 du Code des impôts sur les revenus : « le paiement de la taxe sur la plus-value peut être étalé sur la période d'amortissement d'un réinvestissement. »

Les avantages d'un leasing :

- Dans le cas d'un off-balance lease, les ratios du bilan ne sont pas influencés et les loyers sont intégralement comptabilisés comme « frais généraux », ce qui signifie qu'ils peuvent être repris plus rapidement dans les charges, en fonction du déroulement de la location et de la durée du contrat, sans tenir compte de la durée fiscale d'amortissement.
- Le leasing couvre 100 % de la valeur d'investissement du bien. Les frais de transport et d'installation peuvent également être inclus dans le leasing, ainsi que les frais de formation du personnel.
- Les fonds propres de l'entreprise et les lignes de crédit disponibles à la banque restent donc utilisables à d'autres fins.
- Le leasing n'a aucune incidence sur la capacité de remboursement de l'entreprise, car le but est de payer les loyers avec les revenus futurs générés par le bien en leasing. En tant que partenaire, ING peut vous proposer des schémas de location adaptés à votre entreprise (par exemple, pour les activités saisonnières...).
- ING Lease règle l'intégralité de la facture du fournisseur, y compris la TVA. Le locataire paie seulement la TVA (21 %) sur les loyers. De cette manière, la TVA est étalée sur la durée du contrat de leasing.
- La première dépense de trésorerie pour votre entreprise n'a lieu qu'au moment de la livraison, moment où le premier loyer est dû.