



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

ing.be



Het verkopen van bestaande activa aan ING Lease die het daarna opnieuw verhuurt onder de vorm van een leasing, heeft verschillende voordelen:

- Creëren van bedrijfskapitaal en liquide middelen.
- Financiële en fiscale optimalisatie van de middelen.
- Terugbetaling van investeringskredieten en de spreiding van schulden.

Afhankelijk van de waarde van de aankoopoptie op het einde van de huurperiode wordt het contract al dan niet opgenomen in de balans van uw onderneming of in de resultatenrekening:

- Bij een Sale & Lease back zal de leasing op uw balans opgenomen worden en zal de activa opnieuw afgeschreven worden. We spreken hier over een on-balance lease.
- Bij een Sale & Rent back worden de leasingbedragen (kapitaal & intresten) 100% geboekt in de resultatenrekening. We spreken hier over een off-balance lease.

On-balance Lease (Sale & Lease back)

- Aankoop-optie \leq 15%
- De leasing wordt ingeschreven op de balans van uw onderneming.

Off-balance Lease (Sale & Rent back)

- Aankoop-optie $>$ 15% van de investeringswaarde.
- Huurgelden worden opgenomen in de resultatenrekening en vormen een volledig aftrekbare kost.

De voordelen van een Sale & Lease of een Sale & Rent back :

- **Balansstructuur Sale & Lease of:**
In geval van een Sale & Lease of Sale & Rent back wordt de balans geconsolideerd met:
 - eigen vermogen dat wordt gecreëerd door de realisatie van de meerwaarde bij verkoop aan ING Lease;
 - bovendien, in geval van een Sale & Rent back, komen schulden niet op de enkelvoudige balans. De transactie wordt immers in geval van een "renting off-balance" gestructureerd volgens de Belgische boekhoudwetgeving die niet eist dat een dergelijke transactie op de balans komt te staan.

In beide gevallen wordt de financiële structuur op vlak van solvabiliteit en onmiddellijke liquideiten verbeterd. In het geval van een Sale & Lease back zal de leasingschuld op de enkelvoudige balans zichtbaar zijn.

■ Liquiditeiten

Uiteraard genereert een Sale & Lease of Sale & Rent back in eerste instantie liquiditeiten.

Dit stelt u in staat om:

- kredietlijnen bij de bank vrij te houden,
- de liquide middelen aan te wenden om meer rendabele projecten te financieren,
- hoe lager de liquiditeiten, hoe meer de Sale & Lease of Sale & Rent back ook gebruikt wordt in het kader van een overname van bedrijf of een zogenaamd "acquisition financing".

■ Fiscaliteit

De transactie wordt nog interessanter door de hulp van fiscale stimuli op vlak van:

- notionele rente-aftrek: de belastbare basis van een vennootschap kan verminderd bij Sale & Lease / Sale & Rent back worden met een zg. notionele rente, die overeenkomt met de gerealiseerde meerwaarde x (1-33,99%) x 2,74% (tarief voor de notionele intrestaftrek aanslagjaar 2014).
- besparing van onroerende voorheffing op materieel en gereedschap indien van toepassing: wanneer de eigendom van het gebouw of van het onroerend goed (van nature) gescheiden is van de eigendom van de machines, toestellen en apparaten die onroerend worden door bestemming, dient er geen Kadastraal Inkomen toegekend te worden op materieel en gereedschap zodat ook geen onroerende voorheffing verschuldigd zal zijn.
Via de leasing kan dit gerealiseerd worden op twee mogelijke wijzen, namelijk door een onroerende leasing van het gebouw of door een roerende leasing van de machines met als gevolg dat de eigendom van het gebouw en van de machines niet wordt verenigd in hoofde van uw vennootschap.
- de spreiding van de belasting op de gerealiseerde meerwaarde bij Sale & Lease / Sale & Rent back: het principe is gebaseerd op artikel 47 van het Wetboek voor inkomstenbelasting: "De belasting van de meerwaarde kan gespreid worden over de afschrijvingsduur van de herinvestering".

De voordelen van leasing:

- in het geval van een off-balance lease worden de balansratio's niet beïnvloed en tevens worden de huurgelden integraal als "algemene kosten" geboekt. Dat betekent dat deze versneld opgenomen kunnen worden in de lasten, afhankelijk van het huurverloop en de duurtijd van het contract zonder rekening te moeten houden met de fiscaal aanvaarde afschrijvingsperiode.
- leasing dekt 100% van de investeringswaarde van het goed met mogelijk inbegrip van transport- en installatiekosten, tot en met de opleidingskosten voor het personeel.
- de kapitaaltoereikendheid van de onderneming en de beschikbare kredietlijnen bij de bank blijven voor andere doeleinden beschikbaar.
- leasing heeft geen weerslag op het terugbetalingsvermogen van de onderneming. Het is immers de bedoeling de huurgelden te betalen met de toekomstige cash flows die door het geleasede goed gegenereerd worden. Als partner kan ING huurschema's op maat van uw onderneming aanbieden (bijvoorbeeld voor seizoensgebonden activiteiten,...).
- ING Lease vereffent de integrale leveranciersfactuur, inclusief de btw. De huurder betaalt slechts btw (21%) op de huursommen. Op deze manier wordt de btw gespreid over de duurtijd van het leasingcontract.
- de eerste kasuitgave voor uw onderneming vindt slechts plaats op het ogenblik van de levering, waarbij de eerste huurson wordt verschuldigd.