



Soustraire un *bien immeuble à votre société*

Eric Spruyt
23.09.2012

Imaginons que vous ayez une société patrimoniale comprenant plusieurs biens immeubles. Est-il possible de transférer certains de ces biens vers votre patrimoine privé? Dans l'affirmative: comment procéder à cette 'opération de dégraissage' et quel est son coût sur le plan fiscal?

Tendance au démantèlement

Il y a environ une décennie, il était bien vu de posséder une société patrimoniale. Chaque citoyen qui se respectait et qui était plus ou moins aisé en avait une. Ce sont surtout des SA qui ont été constituées pour la bonne et simple raison que les actions au porteur permettaient de transférer ni vu ni connu le patrimoine à la génération suivante via des dons manuels. Les sociétés patrimoniales comprenaient alors de nombreux biens immobiliers. En effet, les biens immeubles qu'on y intégrait ou qu'on achetait grâce à elles bénéficiaient d'un régime fiscal beaucoup plus intéressant que dans le cadre du patrimoine privé.

Ces dernières années, nous avons toutefois perçu une nette tendance à démanteler de telles sociétés ou à tout le moins à transférer 1 ou plusieurs biens immeubles vers la sphère privée. Cela s'explique en premier lieu par la **modification de la fiscalité**. En effet, le temps où on chantait les louanges de la société patrimoniale est révolu. Elle est même décriée dans certains cercles fiscaux. Cela s'explique notamment par le fait que le gouvernement a rendu la possession de biens immeubles dans des sociétés moins intéressante via une série de mesures ciblées. Depuis l'entrée en fonction du gouvernement Di Rupo I, la détention d'une habitation dans la société est devenue bien plus coûteuse sur le plan fiscal. Ainsi, celui qui n'effectue aucun paiement à sa société pour l'utilisation gratuite du bien immeuble à des fins privées est lourdement taxé sur les avantages dits de toute nature.

Toutefois, des **circonstances purement familiales** jouent également un rôle. Nous pensons par exemple à l'indépendant qui est en fin de carrière et qui doit se satisfaire de sa maigre pension. Il préfère que les revenus locatifs générés par son bien immeuble soient directement versés sur son compte privé. Par ailleurs, soustraire de tels revenus à la société - via l'attribution d'un salaire ou le versement de dividendes - lui coûte également un os sur le plan fiscal. Autre exemple: imaginons que votre fille chérie soit mariée et souhaite construire et que la société comprenne un terrain à bâtir. L'inconvénient, c'est que la société ne peut lui faire don de ce terrain. C'est contre sa nature juridique, car elle a pour vocation de faire des bénéfices. Conséquence: le terrain doit d'abord être transféré dans le patrimoine privé des parents et ensuite, ceux-ci peuvent en faire don à leur fille chérie.

Comment aborder les choses?

D'un point de vue juridique, plusieurs formules sont possibles. Le plus simple consiste naturellement à procéder à un **achat-vente** ordinaire. La société vend un bien immeuble à la personne privée (administrateur ou actionnaire). Inconvénient: acheter suppose qu'un prix soit établi. La personne privée doit donc délier les cordons de la bourse pour acquérir le bien. Mais peut-être ne dispose-t-elle pas d'argent et bien souvent, ce n'est pas l'objectif poursuivi. La société pourrait éventuellement

Eric Spruyt
23.09.2012

accepter un paiement différé dans le temps. Mais ce n'est là qu'un report de l'exécution du paiement. Tôt ou tard, le prix devra être payé. Et tant que l'acheteur-personne privée doit de l'argent à sa propre société, cette opération a des implications fiscales qui lui sont défavorables. En effet, il est de nouveau taxé sur un 'avantage de toute nature' (sauf s'il paie un intérêt conforme au marché). On peut également opter pour une solution très radicale avec la **dissolution** pure et simple de la société. Dans ce cas, la société est liquidée. Toutes les dettes sont payées par le liquidateur. Le surplus, qu'on appelle excédent de liquidation, revient aux associés en proportion des actions ou parts qu'ils détiennent. Et si cet excédent de liquidation comprend des biens immeubles, ils se retrouvent ainsi entre les mains de personnes privées.

Généralement, l'objectif poursuivi n'est pas de mettre un terme à la société, mais d'en retirer un bien immeuble et de laisser la société poursuivre ses activités. Dans un tel cas, une **réduction de capital** peut constituer une solution. Cela peut sembler étrange de prime abord. Une réduction de capital ne doit-elle pas toujours être réalisée en versant de l'argent aux associés? La plupart des réductions de capital ont effectivement lieu par un versement en espèces. Toutefois, il ne doit pas nécessairement en être ainsi. Il est parfaitement possible de procéder à une réduction de capital en attribuant aux associés des biens qui sont présents 'en nature' dans la société. Attention ! Celui qui a l'intention de soustraire le bien immeuble de la société via une réduction de capital devra toutefois disposer d'un capital social suffisamment important dans la société, compte tenu de la valeur élevée de la plupart des biens immeubles. Après la réduction de capital, on doit en effet conserver au minimum le capital légal requis (soit € 18.550 pour une SPRL et € 61.500 pour une SA).

Une autre possibilité est **d'apurer la dette en compte courant** par le prélèvement d'un bien immeuble. Imaginons que Monsieur Peeters soit associé dans une SPRL. Il y a quelques années, il a accordé une avance d'environ € 150.000 à sa SPRL. La SPRL n'a pas d'argent pour rembourser cette dette, mais elle a un bien immeuble d'environ la même valeur. La société peut-elle rembourser cette dette en donnant le bien immeuble à l'associé?

Effectivement, il est parfaitement possible sur le plan juridique de conclure d'autres arrangements pour une dette qui devait initialement être remboursée en espèces. On peut donc convenir que la société s'acquittera de sa dette par remise du bien immeuble concerné à cet associé. Dans le jargon juridique, on appelle cette opération une '*dation en paiement*'.

Coût fiscal

Il va de soi que soustraire un bien immeuble d'une société patrimoniale a également un coût fiscal. Il y a 2 éléments de coût à prendre en considération.

1. Tout d'abord **l'impôt des sociétés**. Sortir le bien immeuble de la société mettra en évidence une plus-value sur le bien immeuble, qui sera soumise aux impôts dans le chef de la société. **Avant toute autre chose**, rendez donc visite à votre **conseil fiscal** ou expert-comptable et demandez-lui d'effectuer les calculs d'une telle opération. Sachez que, dans certaines conditions (notamment le emploi), cet impôt peut être étalé dans le temps.



Soustraire un *bien immeuble à votre société*

Eric Spruyt
23.09.2012

2. En outre, des **droits d'enregistrement** doivent être payés sur le prélèvement d'un bien immeuble, du moins par les personnes privées. En principe, il s'agit du 'droit d'achat', qui s'élève à 10% en Flandre et à 12,5% à Bruxelles et en Wallonie. C'est le taux le plus élevé applicable en matière de droits d'enregistrement. N'y a-t-il aucun moyen d'y échapper? C'est possible dans certains cas. En ce qui concerne les droits d'achat, il est en effet utile d'apporter quelques nuances importantes. Le droit d'achat est toujours dû si le bien immeuble est prélevé d'une SA ou SCRL (société coopérative). Pour les SPRL en revanche, il existe des exceptions et l'opération peut parfois être moins coûteuse. En effet, il est possible, dans certains cas, de bénéficier d'un taux moins élevé dans le chef d'une SPRL. Mais il est nécessaire que le bien immeuble à prélever ait été apporté par soi-même à l'époque dans la société. Tel est par exemple le cas du médecin qui exerce ses activités professionnelles via une SPRL unipersonnelle et qui a apporté la maison où est aménagé son cabinet dans le capital de cette SPRL suite à la constitution de la société (ou ultérieurement à l'occasion d'une augmentation de capital). Entre également, dans certains cas, en ligne de compte pour une exception, la personne qui peut démontrer qu'elle était associé dans la SPRL lorsque cette dernière a acheté le bien immeuble à prélever. ***Le montant de l'épargne fiscale qu'il est possible de réaliser si on se trouve dans un de ces cas d'exception dépendra de la manière dont le prélèvement sera réalisé sur le plan juridique. C'est une matière très complexe qui demande une appréciation au cas par cas.*** Le mieux est encore de rendre visite à son notaire.

Un conseil

Enfin, voici un conseil utile pour tout qui envisage de réaliser des investissements immobiliers via une société patrimoniale existante dans le futur. Faites immédiatement l'achat en indivision: par ex. 10% pour la personne privée et 90% pour la société. Vous pourrez ultérieurement sortir de l'indivision à 1%. Ou encore: faites acheter l'usufruit par la société pour une durée limitée (par ex. 15 ans) et achetez la nue-propriété en tant que personne privée. Après 15 ans, vous deviendrez plein propriétaire en tant que personne privée sans devoir payer de droits d'enregistrement.

Remarque: vous souhaitez obtenir plus d'informations concrètes après la lecture de ce texte? Malheureusement, Berquin Notaires scrl ne peut vous conseiller par e-mail. Mais vous pouvez éventuellement prendre un rendez-vous par téléphone avec un de nos juristes ou notaires.