

Investir judicieusement dans la brique

► Vaut-il mieux agir en nom propre ou par le biais d'une société?

Bart souhaite acquérir un appartement rue de la Loi et le louer à son ami Elio. Lors de l'achat du bien, des droits d'enregistrement de 12,5% seront dûs sur sa valeur. Que l'achat soit fait en nom propre ou via une société n'y change rien, l'intérêt du recours à une société n'apparaît donc qu'à partir de la location du bien.

La fiscalité des loyers perçus par un particulier dépend de l'affectation de l'immeuble. S'il s'agit d'un bien résidentiel (loué par un particulier pour son habitation), il supportera le précompte immobilier et un impôt calculé sur le revenu cadastral de l'immeuble majoré de 40%. S'il emprunte pour acheter, les intérêts seront déduits de ce revenu. Cela l'exonérera généralement d'impôt pour la durée du prêt. Si le bien est affecté par le locataire à des fins professionnelles (il l'utilise comme bureau ou y tient un commerce et déduit le loyer), le propriétaire ne sera plus taxé sur le revenu cadastral de l'immeuble mais sur les loyers réels perçus. Il pourra toujours déduire de ceux-ci les intérêts de son emprunt et des frais forfaitaires (assez faibles toutefois). Ces loyers seront imposés avec les autres revenus professionnels du propriétaire à un taux progressif atteignant rapidement 50%.

Si l'immeuble est à vocation commerciale ou de bureau, le propriétaire peut avoir intérêt à recourir à une société pour l'acheter compte



tenu des déductions possibles sur le loyer taxable.

Lors de la revente de l'appartement, le particulier propriétaire réalisera éventuellement une plus-value. Celle-ci sera généralement exonérée d'impôt. Elle ne sera taxée que si la vente intervient dans les cinq ans de l'achat. Ou si elle excède ce que la loi considère comme "la gestion normale d'un patrimoine privé"; c'est à l'administration d'établir que tel est le cas. A cette fin, elle doit prouver la réunion de plusieurs indices de spéculation parmi lesquels le fait que le propriétaire a acquis le bien en vue de le revendre et/ou qu'il a pris des risques importants pour réaliser cette opération (contracter un gros emprunt, etc.) et/ou qu'il a revendu le bien rapidement après son acquisition... Si elle y parvient, la plus-value subira un impôt de 33%. L'administration pourrait aussi tenter d'imposer la plus-value au titre de revenu professionnel, ce qui n'arrive le plus

souvent que quand le propriétaire exerce un métier dans le bâtiment (entrepreneur, architecte, agent immobilier, etc.) ou s'il achète et revend des biens de manière commerciale.

Si l'immeuble est dans une société et que l'acquéreur est intéressé d'acquérir les parts de celle-ci plutôt que l'immeuble lui-même, la plus-value éventuelle ne sera pas imposée dans le chef du vendeur. Du moins si cette cession reste dans le champ de "la gestion normale d'un patrimoine privé".

Une société qui serait propriétaire serait, elle, lors de la revente du bien, taxée sur l'éventuelle plus-value réalisée (taux susceptible d'atteindre 33,99%). Cette taxation peut être étalée dans le temps à certaines conditions. Ensuite, cette société pourra distribuer le profit réalisé à ses associés, sous forme de dividendes ou, si la société peut être liquidée, le profit sera distribué moyennant retenue

d'un précompte mobilier de 10%.

L'indépendant qui exerce sa profession par le biais d'une société (la société du médecin, de l'informaticien...) souhaitera parfois que ce soit elle qui acquière le bien qu'il convoite, quand il a laissé s'accumuler les bénéfices dans la société et qu'elle dispose d'une bonne trésorerie. Gare toutefois à la taxation des loyers et de la plus-value! Ce que l'investisseur économise de suite (l'impôt de distribution qui permettrait de disposer des fonds en mains propres), il risque de le payer plus cher plus tard!

Il est cependant possible parfois de concilier les avantages de la société (déduction de frais immobiliers, etc.) et de s'assurer que les associés ou leurs enfants récupèrent à terme le bien dans leur patrimoine personnel. Il existe de nombreuses façons de réaliser cet objectif (différentes formes d'indivision, démembrements permis par la loi...). Certaines constructions sont fiables tandis que d'autres, souvent celles pratiquées à grande échelle par des non-juristes, ne le sont pas (ils partent parfois d'une structure fiable, comme un achat démembré nue-propriété/usufruit, pour la dénaturer en modifiant certains paramètres ou simplement par le fait même qu'ils la reproduisent à grande échelle et que son usage devient un enjeu pour le fisc).

En conclusion, et sous réserve de constructions plus élaborées, parfois très efficaces mais à apprécier avec prudence, un particulier a intérêt à acquérir un bien résidentiel en nom propre et un bureau ou un commerce via une société.

Manoël Dekeyser
Avocat fiscaliste

→ www.dekeyser-associés.com

La "langue fiscale"

Il peut paraître surprenant de s'interroger sur l'existence d'un langage fiscal. La fiscalité, "c'est Babel", pourrait-on croire. Pourtant nul ne peut nier qu'il existe une réelle morphologie fiscale, une syntaxe et une terminologie fiscales fort élaborées, bien que celles-ci n'aient fait l'objet d'aucune étude sérieuse. Les disciplines qui appréhendent le phénomène fiscal sont nombreuses: le droit développe une doctrine fiscale et examine les textes; la science économique aborde la fiscalité sous l'angle macroéconomique (comme une source de recettes publiques) ou microéconomique (en tant que coût de production); la comptabilité s'y intéresse pour la détermination de l'assiette im-

posable ou le calcul de l'impôt dû. On trouve même des ouvrages sur la sociologie de l'impôt ou des essais de psychologie fiscale. En dépit du fait que la fiscalité a de multiples "utilisateurs", il ne viendrait à personne l'idée de s'intéresser à la langue fiscale. Elle possède pourtant une grande richesse, avec ses milliers de récepteurs, de néologismes (intérêts notionnels, DLU, par exemple), de mots et expressions d'une originalité incontestable (établissement stable, "flat tax", progressivité, par exemple). Complexe, obscure, la langue fiscale est pourtant parlée quotidiennement par des millions d'individus dans tous les pays. Comme l'exprimait avec justesse le professeur D'Haeyer, "l'humanité des impôts dispose du même génome fiscal". Car si l'on ne dispose pas de la pierre de Rosette pour comprendre la langue fiscale, on peut néanmoins se risquer à esquisser un décryptage des

principaux outils fiscaux que l'on retrouve dans la terminologie fiscale universelle. On distingue, en effet, les outils d'assiette (base imposable...), les outils de localisation (nationalité, domicile...), les outils de liquidation (taux, barèmes...), les outils de recouvrement et les outils de contrôle (demande renseignements, signes et indices, etc.). Ces outils attestent de l'existence réelle d'une syntaxe universelle, d'une matrice commune que l'on retrouve aussi dans toutes les langues indo-européennes. Un phénomène fiscal qui, espérons-le, devrait un jour intéresser les linguistes.

Pierre-François Coppens
Maître de conférences (FUCaM, UCL, ULg)
Conseil fiscal, BDO

→ pfscoppens@gmail.com