

## SOCIÉTÉ DE PATRIMOINE

# Dans le collimateur du gouvernement

*Populaire et efficace sur le plan successoral, la société de patrimoine est déjà lourdement taxée. Alors, à quoi riment vraiment les intentions du gouvernement qui songe à alourdir encore la pression fiscale ?*

**P**our comprendre les menaces qui pèsent sur l'avenir de la société de patrimoine, peut-être est-il bon de rappeler l'utilité de celle-ci. Manoël Dekeyser, avocat au Barreau de Bruxelles, nous y aide.

Au départ, rien ne distingue vraiment la société de patrimoine d'une autre forme de société. Si ce n'est, sans doute, son objet social qui vise souvent à la détention d'un patrimoine immobilier. Ou parfois aussi à la détention et à la gestion de titres, de la société familiale le plus souvent d'ailleurs. A vrai dire, dans beaucoup de cas, il s'agit donc de sociétés de patrimoine affectées à la détention d'immeubles. Détention, d'accord. Mais non pas du chef de gros investisseurs institutionnels ou professionnels qui n'ont guère besoin de s'embarasser de petites structures (une société par immeuble ou par parcelle cadastrale, par exemple), mais bien du chef de propriétaires particuliers. De ce fait,

les immeubles ainsi mis en société sont la plupart du temps résidentiels. C'est-à-dire qu'ils génèrent des revenus locatifs privés qui, en principe, ne sont pas taxables dans le chef du propriétaire. Du moins, lorsque celui-ci détient ses immeubles en tant que personne physique. Si tel n'est pas le cas, ces revenus sont, en revanche, taxés au taux prohibitif de 40 % à l'impôt des sociétés.

paient pas d'impôts les premières années de leur constitution en raison des amortissements et autres travaux entièrement déductibles. Bref, elles peuvent annihiler l'impôt des sociétés pendant quelques années. Manoël Dekeyser précise toutefois : «S'il est vrai que ces travaux et entretiens viennent en déduction de l'impôt à payer, il faut aussi se rendre à l'évidence que ces déductions n'ont qu'un temps et qu'à terme, l'impôt sera à nouveau dû.» Et pourtant, malgré ces quelques remarques de bon sens, le gouver-

■ **MANOËL DEKEYSER, AVOCAT AU BARREAU DE BRUXELLES**  
*L'administration cherche à aligner la fiscalité des sociétés de patrimoine sur celle des personnes physiques. Mais les difficultés pratiques rendent ce projet aléatoire.*

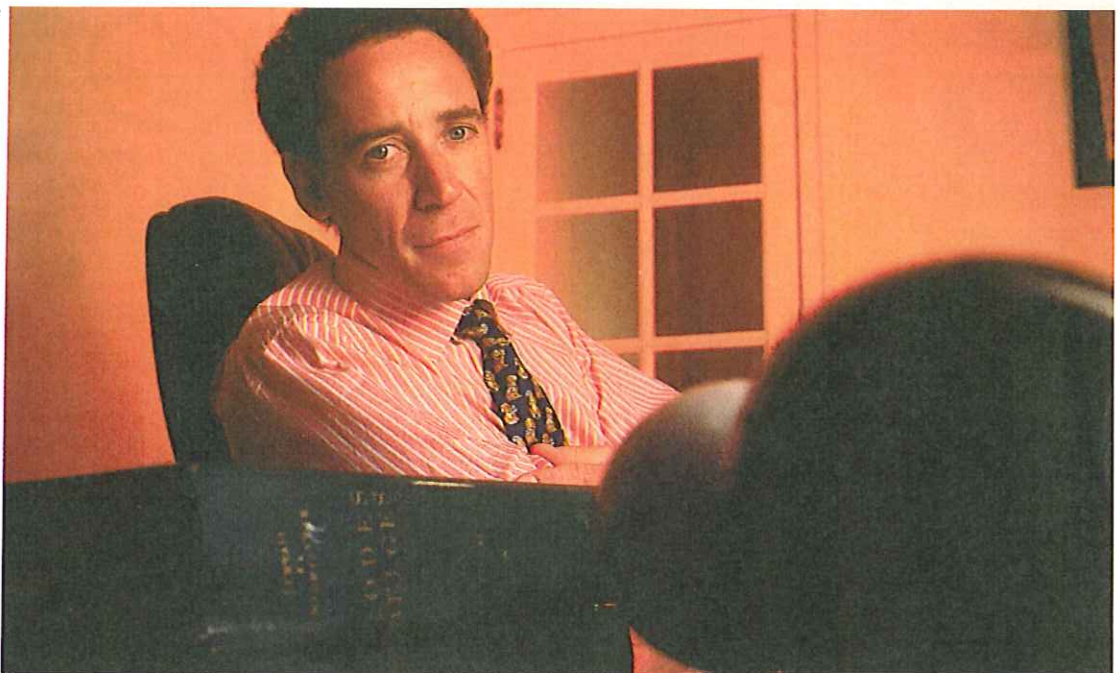


PHOTO NEWS/DA. BIRLOTTI

**ALOURDIR LA FISCALITÉ.** D'où le premier paradoxe relevé par Manoël Dekeyser : «Le gouvernement souhaite visiblement alourdir la fiscalité des sociétés de patrimoine alors qu'en mettant son ou ses immeubles en société, le propriétaire paie déjà plus d'impôts.» Enfin presque. Car nombre de sociétés de patrimoine ne

nement souhaite malgré tout augmenter la pression fiscale sur les sociétés de patrimoine. Le rapport au Roi qui précède les arrêtés royaux du 20 décembre 1996 (relatifs aux nouvelles mesures fiscales) est des plus clairs à ce propos. Mais est-ce vraiment utile ? Manoël Dekeyser égrène les différentes ponctions fiscales

déjà en vigueur sur la «brique en papier».

● La mise en société d'un ou de plusieurs immeubles provoque la taxation des loyers. Et même si les amortissements peuvent gommer quelque temps l'imposition, il est clair qu'à terme, un impôt devra être versé.

● La mise en société

■■■■

## LA SOCIÉTÉ DE PATRIMOINE

**Elle évite** le morcellement du patrimoine familial.

**Elle met** le patrimoine privé à l'abri des aléas professionnels.

**Elle permet** de réduire la charge fiscale indirecte, notamment en matière successorale.

**Elle facilite** la transmission du patrimoine et la gestion post-décès.



elle-même de l'immeuble, qu'elle soit faite par apport ou par vente, implique en général le paiement d'un droit d'enregistrement de 12,5 % sur la valeur du bien. Là aussi, c'est quelque chose de neuf. Auparavant, l'apport d'un immeuble n'entraînait que la perception d'un droit d'enregistrement de 0,5 %. Pareille dérogation est aujourd'hui exclue pour tous les biens affectés en tout ou partie à l'habitation. Manoël Dekeyser noircit encore le tableau : «Il faut aussi prendre conscience du fait que le calcul des 12,5 % se fait sur la valeur du bien invoquée par le fisc et non sur le prix de vente réel.»

## Le risque est grand de taxer injustement certaines cessions de parts.

● Le droit à restitution de ce droit d'enregistrement a été supprimé si la revente du bien a lieu plus de deux ans après son acquisition (au lieu de 5 ans auparavant). Bref, le fisc multiplie ainsi les occasions de prélever ses 12,5 %. Sans doute même au risque de freiner la liquidité du marché immobilier.

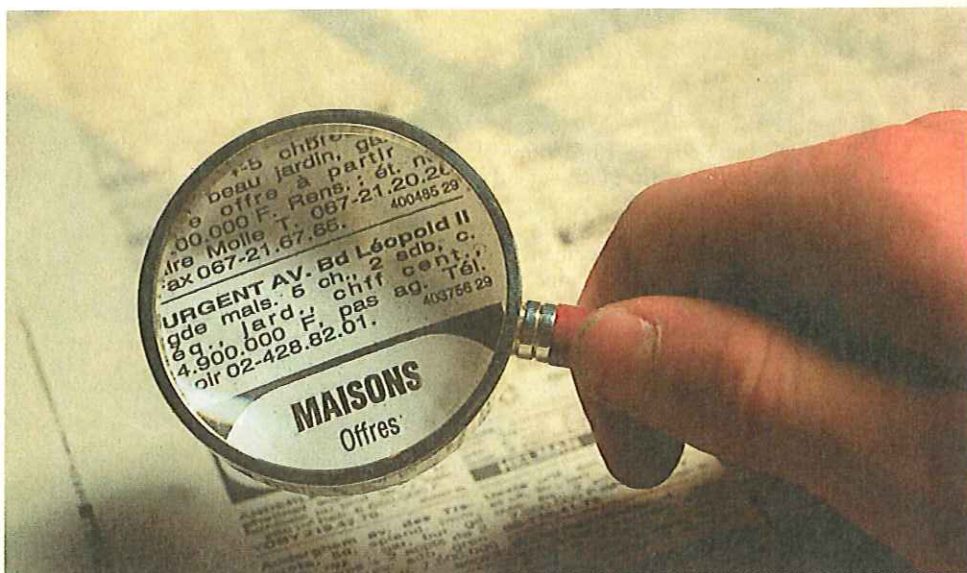
● En cas de revente du ou des immeubles, la plus-value est imposée à l'impôt des sociétés. Et ce, alors qu'elle est parfois immunisée dans le chef du particulier qui garde ses biens immeubles en personne physique. En outre, depuis 1993, cette taxation se fait à 40 % et non plus aux taux réduits de 28 % ou de 36 %. En effet, l'obtention des taux réduits n'est plus possible qu'à la condition qu'un salaire de 1 million de francs ait été versé à l'un des dirigeants de la société. Précisons que depuis janvier 1997, les plus-values réalisées par une personne physique sur la vente d'un immeuble non affecté à son habitation propre sont désormais imposées à 16,5 %.

● Autre désavantage, bien que non strictement fiscal : la difficulté de revente des immeubles en société. Rarement évoquée, cette difficulté est pourtant bien réelle. Et pour cause. Dès lors que les immeubles mis en société sont résidentiels, les acheteurs potentiels seront, par la force des choses, des particuliers. Or, force est de constater que ceux-ci ne sont pas prêts à racheter les parts de la société (ce qui permettrait une cession en exonération d'impôt pour le vendeur). Sans doute parce qu'ils se méfient d'un quelconque passif occulte et plus généralement qu'ils ne souhaitent pas s'embarasser de la gestion lourde d'une société. D'autant que des problèmes de financement peuvent aussi venir s'ajouter à leurs réticences de départ. En effet, l'acquéreur de parts de société ne pourra pas donner l'immeuble en hypothèque auprès de son banquier pour obtenir un financement puisque l'article 52 ter des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'y oppose (voir *Tendances du 5 juin 1997*).

**PLANNING SUCCESSORAL.** Au vu de cette liste d'inconvénients, d'aucuns peuvent légitimement s'interroger sur le bien-fondé d'une société de patrimoine. A ces sceptiques, Manoël Dekeyser rappelle sa grande force : l'organisation successorale optimale. «Ceux qui recourent aux sociétés de patrimoine ne cherchent généralement pas à vendre leurs parts à

leur voisin, mais bien à transmettre le patrimoine en question à leurs héritiers.» Pour rappel, les taux des droits de succession s'élèvent de 3 à 30 % en ligne directe et atteignent les 80 % entre tiers. Pour éviter ce qui est pour eux une sorte de «hold-up fiscal», d'aucuns préfèrent donner

D'abord, parce que le gérant d'une SCA a un droit de veto sur les décisions de l'assemblée générale (et cela, même s'il a donné 99 % des parts à ses héritiers). Ensuite, parce qu'il est inamovible. Plus fin encore : il peut même prévoir un gérant statutaire (son conjoint par exemple) pour lui succéder en cas de décès. Bref, difficile de mieux contrôler sa succession ! Evidemment, pareil cadenas a aussi son revers : la responsabilité illimitée du gérant. Mais est-ce vraiment un revers ? On peut en douter. D'abord, parce que nombre de sociétés de patrimoine ne sont pas endettées, et donc les risques de faillites sont limités ou inexistantes. Et puis, quand bien même ce serait le cas, il suffirait de nommer une société à responsabilité limitée à la place du gérant pour limiter les dégâts éventuels.



des parts de sociétés de patrimoine... en exemption d'impôts. Bref, société de patrimoine et dons manuels sont intimement liés. C'est même la panacée pour qui veut éviter le morcellement du patrimoine familial. Comme le rappelle à juste titre l'avocat Dekeyser, «ces patrimoines familiaux forment une bonne partie du tissu économique du pays. Les sociétés de patrimoine sont souvent aussi les PME, que l'impôt successoral forcerait à fermer». Au lieu d'être indivis (et donc souvent vendeurs potentiels), les héritiers se retrouvent coactionnaires. Mieux encore : la société de patrimoine permet au défunt de régler intelligemment la gestion post-successorale. Notamment lorsque sa société de patrimoine est en commandite par actions (SCA). Manoël Dekeyser précise son intérêt : «C'est le meilleur outil pour remplir tous les objectifs non spécifiquement fiscaux».

■ **VENDRE SA MAISON EN SOCIÉTÉ...**  
*Ce n'est pas une chose simple. Le droit des sociétés interdit de donner celle-ci en hypothèque.*

**ET DEMAIN ?** Le gouvernement a demandé à l'administration fiscale de plancher sur un texte visant à réformer l'imposition des sociétés de patrimoine et à l'aligner sur l'imposition des personnes physiques, via sans doute une taxation des cessions de parts. Pour l'heure, cet alignement tant souhaité par le PS semble se heurter à des difficultés d'ordre pratique. Comment distinguer les sociétés de patrimoine des autres sociétés ? Pas simple. D'autant que les objets sociaux des unes et des autres sont généralement vastes. Le risque est donc grand de taxer injustement certaines cessions de parts. Faire le distinguo entre sociétés civiles et sociétés commerciales ? S'il est vrai que certaines sociétés de patrimoine ont opté pour la forme civile (pour ne pas devoir s'inscrire au registre de commerce notamment), d'autres ne l'ont pas fait. Alors ? A défaut de trouver une solution heureuse pour les caisses de l'Etat fédéral, l'administration fiscale risque de patauger encore longtemps avant de rédiger un texte cohérent. Pour le plus grand bonheur de certains.

AMID FALJAOUÏ ■