

Acheter un immeuble en société : quelles sont les dernières évolutions ?

Publié le 24 avril 2018 par Me Manoël Dekeyser & Me Sébastien Thiry

Il est fréquent qu'une société achète un immeuble pour le mettre à la disposition de son associé-gérant. L'achat est ainsi financé par la société et celle-ci peut déduire les charges et frais liés au bien (droits d'enregistrement, amortissements, coûts d'entretien, *etc.*).

Il est possible de structurer l'acquisition pour réduire l'impôt à payer lorsque la société cédera l'immeuble au gérant.

En raison de son intérêt fiscal, l'achat d'un immeuble en société est souvent la cible de contrôles fiscaux. Certains pièges sont donc à éviter. Petit tour d'horizon des principales nouveautés en la matière.

▪ Acquisition de l'immeuble

Parmi les schémas qui permettent d'optimiser fiscalement l'achat d'un immeuble en société, figurent :

▪ L'achat en démembrement usufruit – nue-propriété¹

La société achète l'*usufruit* de l'immeuble et finance ainsi une (grande) partie de l'achat. Le gérant achète quant à lui la *nue-propriété*. S'il est correctement aménagé, ce schéma permet à la société de déduire une partie des frais liés à l'immeuble. Il permet également au gérant de devenir propriétaire à l'extinction du droit d'usufruit et ce, sans impôt.

Le droit d'usufruit acheté par la société doit être valorisé de manière adéquate. S'il est survalorisé, la société consent un avantage à son gérant (elle lui permet d'acheter la nue-propriété de l'immeuble à un prix moins élevé). Cet avantage est imposable chez le gérant à titre de revenu professionnel (avantage de toute nature, « **ATN** »)².

La pratique fiscale a élaboré diverses formules permettant de valoriser un droit d'usufruit.

Le fisc a récemment recommandé³ que la formule mise en place par le Service des décisions anticipées⁴ soit appliquée. Il a annoncé que des contrôles fiscaux seraient effectués pour vérifier le mode de calcul adopté.

Cette formule est la moins avantageuse pour le gérant. Elle n'a pas valeur légale et il est possible de s'en écarter. La formule choisie doit toutefois conduire à une valorisation correcte de l'usufruit (preuve à fournir).

1 D'autres démembrements sont également possibles selon les objectifs du gérant (exemple : l'emphytéose et la superficie).

2 Art. 32 du CIR.

3 Par la voie d'une directive interne.

4 Voir : www.ruling.be.

Pour les montages déjà en place où l'usufruit a été survalorisé, plusieurs solutions peuvent être envisagées pour éviter une taxation chez le gérant (prolongation du droit d'usufruit, etc.).

- L'achat en indivision

La société et son gérant achètent chacun une partie de l'immeuble en pleine propriété⁵. L'intérêt du schéma est qu'il permet au gérant de racheter l'immeuble à la société en payant des droits d'enregistrement réduits⁶. Son inconvénient est que la société sera taxée sur la plus-value qu'elle réalisera lors de la vente au gérant.

Depuis 2014, l'administration de l'enregistrement conteste l'application du taux réduit dans certains cas. Cette position paraît critiquable notamment au regard des principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination. Elle a récemment été invalidée par une juridiction néerlandophone⁷.

- **Durant la détention de l'immeuble**

Détermination de l'avantage de toute nature (ATN) pour le gérant

Lorsqu'une société met un immeuble à disposition de son gérant, elle lui octroie un avantage imposable à titre de rémunération (ATN). Cet ATN est calculé selon la formule suivante : $\text{revenu cadastral indexé} \times 100/60 \times 3,8\%$.

La légalité de ce coefficient de 3,8% était contestée par une partie importante de la doctrine. Plusieurs juridictions l'ont récemment invalidée.

Il est donc conseillé aux contribuables qui ont payé l'impôt sur le montant de l'ATN calculé de manière illégale d'examiner l'opportunité de réclamer contre cet impôt.

Pour l'avenir, le Ministre des finances a indiqué qu'il examinait la manière d'adapter le calcul de l'ATN, pour le mettre en conformité avec la jurisprudence précitée⁹.

Déduction par la société des frais liés à l'immeuble :

Une société peut en principe déduire les frais qu'elle supporte pour acquérir ou conserver des revenus¹⁰.

La déduction des frais liés à un immeuble mis gratuitement à disposition du gérant est régulièrement contestée par le fisc.

⁵ Exemple : 95% pour la société et 5% pour le gérant. La formule inverse est parfois choisie (le gérant achète la majorité des parts dans l'indivision, s'il dispose des fonds).

⁶ Droits de partage de 1% (Art. 109 du CDE wallon et bruxellois) ou 2,5% (Art. 2.10.4.0.1. du Code flamand de la fiscalité).

⁷ Civ. Flandre orientale, 7 fév. 2017.

⁸ Article 18 de l'AR/CIR 92.

⁹ Soit en le supprimant, soit en réduisant son montant et en augmentant corrélativement le montant de l'ATN consenti par une personne physique.

¹⁰ Art. 49 du CIR.

Jusqu'il y a peu, la jurisprudence en admettait la déductibilité si un ATN était déclaré dans le chef du gérant¹¹ (théorie de la « rémunération »).

La Cour de cassation a récemment estimé que la déclaration d'un ATN n'était plus suffisante. La société devra désormais prouver que l'ATN rémunère des prestations réellement accomplies par le gérant.

Il est donc conseillé aux contribuables concernés de se réserver les preuves adéquates pour le cas où ils seraient contrôlés par le fisc.

Ceci semble d'autant plus nécessaire en raison de la réduction probable de l'ATN à déclarer pour le gérant (voir *supra*). Cette réduction pourrait en effet inciter le fisc à se montrer plus rigoureux en ce qui concerne la déduction des frais liés à l'immeuble.

- **Sortie de l'immeuble**

Lorsqu'un gérant acquiert l'immeuble de sa société, il doit en principe payer des droits d'enregistrement de 10% ou 12,5 %¹². La société doit, quant à elle, payer l'impôt des sociétés sur la plus-value réalisée lors de la vente.

Dans certains cas, les droits d'enregistrement dus par le gérant peuvent être réduits¹³. En Région wallonne, cette réduction n'est plus possible (depuis 2018) si des travaux d'importance ont été réalisés dans l'immeuble par la société.

En conclusion, l'administration fiscale a récemment annoncé son intention de contrôler les achats d'immeubles en société. Il est recommandé aux contribuables concernés de s'assurer que le schéma qu'ils ont mis en place est conforme aux dernières évolutions en la matière. Si nécessaire, il leur est conseillé d'effectuer les aménagements adéquats.

¹¹ Voir *supra*. Ceci supposait une taxation effective de l'ATN (et non une simple inscription en compte courant). Par le passé la jurisprudence considérait que les frais devaient avoir un lien avec l'objet social pour être déductibles. La Cour de cassation a estimé que ceci n'était plus nécessaire (notamment : Cass. 11 septembre 2014).

¹² Article 129 du CDE wallon et bruxellois et art. 2.9.1.0.4 du Code flamand de la fiscalité.

¹³ Au taux de 1% (Région wallonne ou bruxelloise) ou 2,5% (Région flamande).