

L'achat immobilier en société, intéressant ou pas ?

Vous n'êtes pas d'accord avec le montant d'un impôt? Voici comment le fisc vous incite, dès 2018, à payer d'abord, et à vous plaindre ensuite.

Isabelle Dykmans, le 4 mai 2018



Un investisseur en immobilier a parfois intérêt à détenir ses immeubles. Un investisseur en immobilier a parfois intérêt à détenir ses immeubles via une société plutôt qu'en personne physique. Parfois, mais pas toujours... © Photo Newsles via une

Créer une société au travers de laquelle vous détiendriez vos immeubles d'investissement, cela a du sens pour certains profils de portefeuilles immobiliers, mais pas pour tous. Le choix dépend, en outre, de vos objectifs de transmission patrimoniale et du degré de liquidité que vous désirez conserver pour vos actifs immobiliers.

Un investisseur en immobilier a parfois intérêt à **détenir ses immeubles via une société plutôt qu'en personne physique**. L'intérêt de créer une société pour loger son (petit) parc immobilier dépend de l'ampleur des **revenus locatifs** générés par les immeubles résidentiels du propriétaire, par le fait qu'il détient – ou non – des **surfaces commerciales** ou destinées à l'exercice d'une activité professionnelle, et par ses **objectifs en termes de transmission de patrimoine**. De ce fait, il n'est donc pas à coup sûr plus intéressant de créer une société. Il faut par ailleurs tenir compte des **coûts** qu'impliquent la création et la gestion d'une société et garder à l'esprit qu'un immeuble détenu au travers d'une société est moins "liquide" qu'un immeuble détenu en personne physique.

Tout au long du processus de l'investissement immobilier (détention et transmission du patrimoine), le traitement fiscal est sensiblement différent selon que l'on achète en société ou en personne physique.

Notre analyse en 5 points :

1. Droits d'enregistrement

En personne physique: lorsque vous achetez un bien immobilier, vous êtes redevable des droits d'enregistrement au moment de l'acquisition. Etant donné qu'il s'agit d'un investissement (pas votre habitation propre ni unique), vous n'avez pas droit aux abattements fiscaux prévus par les Régions. Vous êtes donc soumis au taux de 12,5% du



prix d'achat en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale et de 10% en Flandre, ou (partiellement) à la TVA de 21% si vous achetez un immeuble neuf.

Société: lorsque votre société immobilière est déjà constituée et qu'elle achète un immeuble, c'est exactement la même chose. Seul avantage, les droits d'enregistrement seront déductibles de la base imposable de la société.

Attention, si vous voulez faire passer dans votre société un immeuble que vous détenez déjà en personne physique, vous devrez payer (à nouveau) les droits d'enregistrement, sauf s'il s'agit d'un immeuble (partiellement) commercial.

Conclusion

Sur le plan des **frais d'acquisition**, le fait d'acheter un immeuble via une société n'est **pas plus intéressant** et le fait d'en apporter un dans une société déjà constituée non plus (au contraire).

2. Impôts

Une fois que vous avez acheté un ou plusieurs immeubles **en personne physique**, vous êtes imposé chaque année de deux manières sur la détention de vos immeubles: via le précompte immobilier et via votre déclaration fiscale.

Les revenus immobiliers sont en effet ajoutés aux autres revenus et taxés à votre taux marginal (soit jusqu'à 50% + additionnels communaux). Vous êtes imposé:

1. Sur base du revenu cadastral indexé de votre habitation majoré de 40%

- si vous louez votre immeuble à des personnes physiques qui n'y exercent pas d'activité professionnelle
- si vous ne louez pas votre immeuble

2. Sur base des loyers réels

- si vous louez votre immeuble à une personne morale ou à une personne physique qui y exerce une activité professionnelle

Mis à part les intérêts des emprunts que vous auriez contracté(s) pour conserver, rénover ou acquérir l'un des biens en question, vous ne pouvez rien déduire de vos revenus immobiliers produits par un immeuble résidentiel. Pour un immeuble (partiellement) commercial, vous pouvez déduire un forfait de charges de 40% maximum.

En société, la société est logiquement imposée sur les **revenus réels** perçus par les immeubles qu'elle détient, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux.

Pour rappel, le taux de l'impôt des sociétés est de 29% depuis le 1er janvier 2018 et il passera à 25% en 2020. Comme l'explique Me Frédéric Ledain, avocat associé au sein du cabinet Geradin, «le taux d'imposition en société peut donc être plus avantageux que le



taux applicable aux personnes physiques, qui seront par exemple déjà imposées à un taux supérieur à 33,68% si le contribuable perçoit des revenus (professionnels et immobiliers) de 25.000 euros par an».

On pourrait conclure qu'à **partir du moment où les immeubles génèrent d'importants revenus locatifs, il est systématiquement plus intéressant de passer en société**, simplement pour bénéficier d'un taux d'imposition inférieur. Mais mieux vaut faire ses calculs avant, en tenant compte des particularités suivantes:

S'il s'agit essentiellement de **locations résidentielles**, la base imposable pour une personne physique (RC indexé majoré de 40%) est sensiblement inférieure que pour une société (loyers réels). Cependant, si l'immeuble est détenu par une société, toute une série de frais sont déductibles: droits d'enregistrement, frais de notaire, TVA non récupérable, amortissement de l'immeuble, précompte immobilier, intérêts d'emprunt, etc. Bref, tous les frais engagés pour conserver et entretenir le bien.

S'il s'agit essentiellement de **locations commerciales/professionnelles**, la base imposable est la même, étant donné que les personnes physiques qui détiennent ce type d'immeuble doivent aussi déclarer leurs loyers réels. «Cependant, la déduction des frais est limitée dans le chef de la personne physique. Elle peut déduire des charges forfaitaires de 40% sans que ces charges ne puissent excéder la formule suivante: $RC \text{ indexé} \times \frac{2}{3} \times 4,31$ », précise Me Ledain.

3. Jouissance des revenus

Si vous détenez des immeubles **en personne physique** et qu'ils génèrent effectivement des revenus locatifs, vous êtes bien sûr totalement libre, une fois vos impôts payés, de disposer de votre argent comme bon vous semble.

En société, il va falloir trouver la meilleure manière de « sortir » le bénéfice net s'il n'est pas réinvesti, au profit de l'actionnaire ou du dirigeant d'entreprise, avec des impacts fiscaux différents:

- **Distribution de dividende au profit de l'actionnaire** => précompte mobilier de 30%
- **Réduction de capital**: «Depuis le 1er janvier 2018, la réduction de capital est exonérée de précompte mobilier sauf si la société dont le capital est réduit possède des réserves» souligne Me Grégory Homans, avocat gérant du cabinet Dekeyser & Associés.
- **Prêt à un actionnaire**: «Si le prêt ne produit pas d'intérêts, il entrainera une friction fiscale dans le chef de l'actionnaire emprunteur si celui-ci est également le gérant de la société («ATN») ou, dans les autres cas, dans le chef de la société elle-même («Avantage Anormal et Bénévole»). Pour éviter ces frictions fiscales, il est recommandé de prévoir un intérêt et de le fixer le taux de manière adéquate» précise-t-il.
- **Rémunération de dirigeant d'entreprise ou tantièmes aux administrateurs**: taxés à l'impôt des personnes physiques au taux progressif.



Obligations

Une société patrimoniale immobilière reste avant tout... une société. Ce qui signifie qu'elle est **soumise à des obligations**, notamment comptables. Cela peut coûter environ **800 euros par trimestre**. Forcément, plus elle détient d'immeubles, plus ce coût est dilué. Il faut aussi compter des **frais de constitution** (par exemple 1.200 euros pour une SPRL).

Mais comme toute société, elle peut **déduire toutes les dépenses** qu'elle a engagées pour acquérir ou conserver ses revenus. Il faut pouvoir prouver que les dépenses ont été faites dans ce cadre, mais sur le fond, il n'y a pas vraiment de limite. Ainsi, celui qui détient des immeubles en société pourrait déduire par exemple une voiture de société, des frais

Revente

Un immeuble détenu **en personne physique** est un actif a priori relativement liquide. Si vous voulez vous en séparer pour une raison X, vous le vendez et, dans la plupart des cas, vous ne devrez pas payer de taxe sur la plus-value. De fait, cette taxe n'est due que dans le cas d'une revente dans un délai inférieur à 5 ans. Elle est limitée à 16,5% du montant de la plus-value réalisée, le prix d'achat initial pouvant être majoré de 25% ainsi que de 5% par an.

En société, il existe plusieurs moyens de vendre un (des) immeuble(s) à un tiers. Ils ont tous un impact fiscal différent.

1. Vous vendez votre société

«La société garde les immeubles et cède ses parts. Dans ce cas, **la plus-value réalisée n'est pas imposable** dans le chef de la personne physique qui a cédé ses parts», explique Me Ledain. «Ces ventes de parts de société se font souvent de bouche à oreille, il y a des professionnels du secteur immobilier qui traquent ce genre d'actifs», poursuit-il. Cependant, comme l'explique Grégory Homans, «une société qui détient un patrimoine immobilier trop hétéroclite sera plus difficile à vendre. Mieux vaut avoir une société par immeuble ou une société regroupant plusieurs immeubles dont la vente groupée pourrait se justifier sur base de critères géographiques ou économiques (notamment, deux immeubles voisins; des immeubles de rapport situés dans un même quartier; etc.)».

2. La société vend l'immeuble

Dans ce cas, elle est **imposée à l'impôt des sociétés sur la plus-value réalisée**. La plus-value équivaut à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable de l'immeuble (soit, généralement la valeur d'acquisition du bien amoindri des amortissements réalisées). Me Homans précise «qu'il est possible d'étaler dans le temps cette charge fiscale via le mécanisme du remploi (soit, investissement du prix de vente par la société dans un bien amortissable en Europe).»

3. Vous liquidez la société

Selon Me Ledain, «cette option n'a plus d'intérêt, étant donné que le **précompte sur les bonis de liquidation** est passé en quelques années de 10 à 30%».



4. Donation

Donner un immeuble que vous détenez **en personne physique**, par exemple à vos enfants, n'est bien sûr pas gratuit.

Une **donation immobilière** est soumise à des droits d'enregistrement à un taux progressif (en fonction de la valeur de l'immeuble) et variant en fonction du degré de parenté et de la Région dans laquelle vous résidez. Les taux peuvent atteindre jusqu'à 27% ou 30% lorsqu'un enfant ou un conjoint/cohabitant est gratifié et jusqu'à 50% dans les autres cas. Si vous faites une **donation de parts de société**, il s'agit d'une **donation mobilière**. Si vous ne l'enregistrez pas, elle ne donne pas lieu à la perception de droits d'enregistrement. En revanche, si le donateur décède dans les trois ans, le montant de la donation sera soumis aux droits de succession.

Me Homans attire l'attention sur le fait «qu'il existe différentes manières d'éviter le risque fiscal liée au décès du donateur dans les 3 ans de la donation. Parmi celles-ci: la souscription d'une **assurance-vie spécifique dite «sudden death»**. Toutefois, «il convient d'élaborer cette donation avec soin pour se prémunir de toute tentative du fisc de la requalifier en donation immobilière et non mobilière (abus de droit, simulation, etc.)», prévient-il.

5. La fondation privée belge

Le recours à une fondation privée est un outil fréquemment utilisé pour transmettre un immeuble de génération en génération en exonération de droit de succession. « Une fondation familiale est une espèce d'ASBL familiale, qui n'implique pas de nombreuses formalités et coût de gestion. La fondation familiale permet en quelque sorte de combiner la plupart des avantages de la détention d'immeuble en personne physique et ceux de la détention par le biais d'une société », précise Me Grégory Homans.