



# Fiduciaire

## Actualités.

## Owner buy out: la solution à votre problème de reprise

Les *owner buy outs* (OBO) connaissent une popularité croissante en tant que structure transactionnelle lors des reprises d'entreprises familiales. Dans ce système, acheteur et vendeur choisissent de créer ensemble un holding afin d'effectuer la reprise de l'entreprise par le biais de ce holding. Le holding finance la reprise avec l'argent du capital, le financement bancaire et éventuellement des emprunts subordonnés fournis par le vendeur, également appelés *vendor loan*. Le capital est, dans ce cas-ci, conjointement fourni par l'acheteur et le vendeur, ce dernier conservant en général une participation minoritaire. La structure OBO est donc une variante de *leveraged buy out* (LBO), soit une reprise financée avec emprunt.

### Quel est l'intérêt pour l'acheteur?

Les acheteurs se demandent plus qu'autrefois pour quelle raison précise des entrepreneurs cherchent un repreneur. Une période creuse est-elle à prévoir dans l'activité? Le vendeur a-t-il des doutes quant à l'avenir? L'engagement pris par le vendeur de se lier à long terme à l'entreprise rassure les acheteurs à ce propos. Cet engagement a également un impact favorable au niveau des banques dans la mesure où ces dernières sont constamment à la recherche d'éléments susceptibles d'accroître leur confiance. Dans le cas d'un OBO, le co-actionariat du vendeur est un signe de confiance. Aux yeux des banquiers, celui-ci augmentera les chances de réussite de la reprise. Par ailleurs, cette structure répond aux critères devenus plus sévères en matière de financement de reprise. Les emprunts subordonnés sont considérés comme du quasi-capital, et de la sorte, augmentent implicitement l'apport des actionnaires.

### Quel est l'intérêt pour le vendeur?

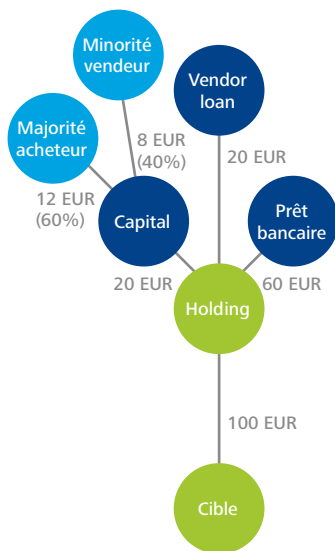
Le fait qu'un vendeur soit ouvert à une telle structure de reprise augmente ses chances de trouver un repreneur. Il peut valoriser son entreprise tout en conservant un droit de regard et une certaine participation dans celle-ci. De cette manière, le vendeur peut continuer à profiter de la création de valeur future, puisqu'il reste co-actionnaire. Ce faisant, il peut également garantir le

bien-être de ses travailleurs en assurant la continuité de l'entreprise puisqu'un repreneur prend le relais. De plus en plus fréquemment, le processus de vente se déroule par phases, de sorte que le vendeur ne laisse pas de vide derrière lui et se donne le temps de digérer la reprise.

De plus, un réinvestissement des sommes reçues offre une possibilité de placement intéressante pour le vendeur. D'une part, sa participation en actions offre un potentiel de création de valeur considérable, et d'autre part, le *vendor loan* rapporte en général nettement plus que le taux sans risque du marché. Or, le risque qui y est associé est nuancé par le vendeur, puisqu'il s'agit d'un placement dans une entité qu'il connaît bien.

Par ailleurs, cette structure offre également des possibilités d'impliquer le management dans l'actionariat de l'entreprise.

Jan Goemaere, M&A & Finance



Exemple d'owner buy out

### Contenu

- 1 Owner buy out: la solution à votre problème de reprise
- 2 Amortissement: cas particuliers
- 3 En bref
- 4 Questions et réponses
- 4 Deloitte Private Governance

Les reprises sont de plus en plus souvent réalisées par le biais d'une structure d'owner buy out. Une possibilité intéressante tant pour l'acheteur que pour le vendeur.

# Amortissement: cas particuliers

## Ci-dessous, une série de cas particuliers en matière d'amortissements

### Démolition d'un bâtiment

Lors de l'achat d'un terrain sur lequel se trouve un bâtiment à démolir, il convient de faire une scission entre la valeur du terrain et la valeur du bâtiment. Le bâtiment subira une réduction de valeur économique égale à la valeur totale du bâtiment. De cette manière, un amortissement exceptionnel unique du montant de la valeur comptable du bâtiment à démolir doit être imputé au moment de la démolition. Par ailleurs, les éventuels frais de démolition peuvent aussi être imputés en une seule fois.

### Frais annexes à un achat

Les frais "annexes" à l'acquisition d'un nouvel actif (par ex. impôts non remboursables tels que TVA non déductible, frais de transport, droits d'enregistrement, honoraires de notaires, frais d'installation, etc.) doivent être repris dans la valeur d'acquisition à amortir. En principe, ces frais sont amortis de la même façon que le principal. Si la société remplit les critères pour être qualifiée de petite société, les frais annexes à l'achat peuvent être amortis en une seule fois au cours de l'année de l'investissement. Les frais annexes à l'achat d'actifs dont la durée d'utilisation n'est pas limitée, comme des terrains par exemple, peuvent corriger la valeur d'acquisition par le biais d'une réduction de valeur fiscalement déductible dans l'exercice où a lieu l'acquisition.

### Amortissement dégressif d'immobilisations dont l'usage a été cédé à des tiers

Le système d'amortissement dégressif ne peut pas être appliqué aux immobilisations dont l'usage a été cédé à des tiers (par exemple location d'un bâtiment). Cependant, lorsque l'usage des immobilisations est seulement cédé partiellement à des tiers, l'amortissement dégressif reste applicable à la partie de l'actif que le contribuable utilise lui-même.

### Actifs en cours

L'administration laisse au contribuable le choix d'amortir les actifs en cours qui ne sont pas terminés à la clôture de l'exercice sur la base du prix de fabrication réellement dépensé jusque-là.

### Amortissements sur immobilisations incorporelles

Le goodwill payé lors de l'acquisition d'une entreprise ou d'une branche d'activité d'un tiers doit être activé sur le plan comptable et en principe amorti. Dans la pratique, la clientèle constitue l'essentiel du goodwill. Une période de 10 à 12 ans est considérée comme raisonnable dans la pratique. Le contribuable est autorisé à appliquer un délai d'amortissement plus court s'il peut apporter la preuve des causes particulières de dévalorisation sur la base des éléments factuels propres au cas spécifique.

### Œuvres d'art et antiquités

L'administration fiscale considère qu'il n'est pas possible d'amortir des œuvres d'art et des antiquités puisqu'en général, ces objets ne subissent pas de perte de valeur sous l'effet de l'exercice de l'activité professionnelle. Toutefois, la jurisprudence a un avis plutôt partagé sur la question et estime que les meubles anciens subissent une usure lorsqu'ils sont utilisés comme mobilier de bureau. Elle a également déjà accepté que la valeur de l'art contemporain puisse diminuer, dans la mesure où celui-ci est souvent guidé par les tendances de la mode. Il revient au contribuable d'apporter la preuve convaincante d'une dépréciation systématique sur la base de faits concrets.

Les œuvres d'art à demi ou complètement intégrées dans des bâtiments d'entreprises sont amortissables au même taux que le bâtiment dont elles font partie intégrante.

### Pas d'amortissement au prorata dans l'exercice raccourci?

Les petites sociétés peuvent amortir un actif pour une annuité complète l'année de son acquisition. D'après l'administration fiscale, l'amortissement doit être appliqué au prorata de la durée de l'exercice. Toutefois, un tribunal gantois a estimé récemment que ce point de vue de l'administration n'était pas appuyé par la législation, puisqu'aucune distinction n'y est faite entre les amortissements imputés sur un exercice complet et ceux imputés sur un exercice raccourci.

### Amortissement d'usufruit

La valeur d'acquisition à amortir sur le plan comptable et fiscal comprend également l'usufruit qui se rapporte en partie à un actif en principe non amortissable (terrain).

Le fisc trouve que le droit réel doit être amorti en fonction de la durée d'utilisation normale (33 ans pour les bâtiments). A l'heure actuelle, la Commission des Normes Comptables estime que la valeur d'acquisition doit être imputée sur la base de la durée du droit d'usufruit, attendu que l'utilité de l'usufruit pour la société diminue toujours dans le temps. La jurisprudence ne se rallie pas systématiquement à l'un des deux points de vue.

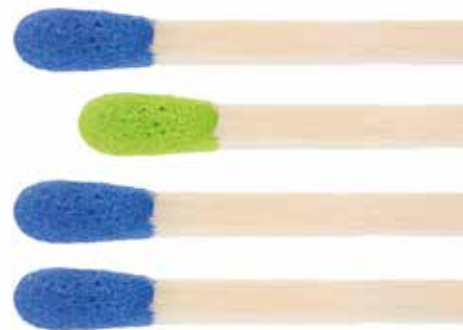
### Rattrapage des insuffisances d'amortissement

Les éventuelles insuffisances d'amortissement peuvent se rattraper pendant une période imposable ultérieure, de manière à ce que la valeur totale d'acquisition de l'élément d'actif en question puisse être amortie.

### Reprise d'amortissements

En cas de reprise d'amortissements sur actifs préalablement actés et fiscalement acceptés, ceux-ci sont comptabilisés comme produit dans le compte de résultats. Notons que l'administration fiscale refuse la déduction d'amortissements appliqués à nouveau, dans la mesure où ceux-ci ont été repris précédemment.

*Lise Coteur, Tax & Legal Services*



## 80 % de dispense de versement de PP pour les chercheurs: nouvelle procédure de notification

A partir de 2014, les entreprises qui souhaitent bénéficier de la dispense de versement de précompte professionnel pour les chercheurs doivent notifier leurs projets de recherche et développement au Service Public de Programmation de la Politique scientifique (en abrégé "BELSPO"). La procédure concrète de notification a été élaborée fin de l'année passée, selon deux pistes différentes en fonction du type d'activités de recherche: activités structurelles ou activités ponctuelles.

### Activités R&D structurelles

Les entreprises qui font principalement de la recherche industrielle et du développement expérimental de façon continue dans leur propre centre de R&D, avec des équipes permanentes assignées à cette tâche, sont invitées à prendre contact avec BELSPO dans le courant de l'année 2014, de manière à ce qu'un cadre soit établi, en concertation mutuelle, dans lequel la notification de projets R&D puisse se faire.

### Activités R&D ponctuelles

Les activités R&D ponctuelles sont des activités R&D plutôt occasionnelles, avec attribution flexible de chercheurs pour réaliser un projet concret dans un laps de temps déterminé. Dans ce cas, BELSPO fournit un modèle sur base duquel les entreprises peuvent notifier ces activités.

### Timing

Pour la notification des projets R&D en cours (démarrés avant 2014), les entreprises ont jusqu'au 31 décembre 2014. Pour les nouveaux projets (lancés à partir du 1er janvier 2014), la notification doit se faire avant que l'on puisse prétendre à la dispense.

### Site internet

Pour en savoir plus, surfez sur le site internet de BELSPO: [http://www.belspo.be/belspo/index\\_fr.stm](http://www.belspo.be/belspo/index_fr.stm)

**Inge Timmerman, Tax & Legal Services**

## Financement des PME: une limitation de l'indemnité de remplacement?

Une nouvelle loi de fin 2013 limite les futures indemnités de remplacement à maximum 6 mois d'intérêts.

Cette indemnité est une compensation ou une forme de dédommagement lorsque l'emprunteur que vous êtes met fin prématurément à son contrat de crédit, faisant ainsi subir une perte au prêteur qui ne touchera pas les intérêts que vous auriez dû payer pendant le reste de la durée de votre emprunt. Cette loi ne s'applique toutefois qu'aux contrats de crédit qui sont conclus à partir de la date d'entrée en vigueur de cette loi. De plus, elle ne concerne que les crédits dont le prélèvement s'élève à maximum 1 million EUR. Pour les "anciens" crédits

comme pour les crédits de plus d'un million EUR, l'ancien mode de calcul reste d'application.

En cas de remboursement total ou partiel d'un crédit avant terme, le prêteur réclamera une indemnité de remplacement (ou *funding loss*). Les modalités spécifiques et le calcul de l'indemnité de remplacement sont décrits dans les conditions du contrat de crédit. En général, cette indemnité équivaut à la différence entre la valeur actualisée du plan d'amortissement normal (jusqu'à la prochaine révision du taux) et la valeur actualisée du plan dans le scénario de remboursement avant terme. Vu la baisse des taux des dernières années, il arrive souvent dans la pratique que des indemnités de remplacement considérables soient d'application en cas de remboursement du crédit avant terme.

**Philippe Artois, M&A Finance**

## Indemnités forfaitaires pour déplacements de service en Belgique

A partir du 01.01.2014, les indemnités pour déplacements de service en Belgique sont augmentées et aussi simplifiées. Pour tout déplacement de service, indépendamment de la catégorie de personnel à laquelle appartient le bénéficiaire, on peut en effet appliquer l'indemnité prévue pour les "cadres".

Le montant maximum accordé par l'Etat fédéral comme indemnité forfaitaire est donc considéré comme norme générale et uniforme. A partir du 1er janvier 2014, les montants suivants sont acceptés comme remboursement non imposable des dépenses de l'employeur:

Déplacement par journée calendrier		Supplément pour la nuit	
> 5 heures et < 8 heures	≥ 8 heures (*)	Logement aux frais du membre du personnel	Logement gratuit
3,82 EUR	19,22 EUR	43,78 EUR	23,04 EUR

(\*) En ce compris un déplacement d'au moins 5 heures couvrant la période entre midi et 14 heures.

Les montants susmentionnés couvrent les frais de repas et boissons pendant les prestations effectuées en dehors de l'entreprise mais pour le compte de celle-ci. Dans la mesure où les indemnités de séjour forfaitaires accordées dépassent les maxima précités et lorsque les déplacements de service ne respectent pas la durée minimum imposée, les indemnités doivent en principe être considérées comme des rémunérations imposables. Des montants plus élevés peuvent également être attribués, mais pour que ceux-ci soient exonérés d'impôt, il faut que l'employeur ou la société fournisse la double preuve que l'indemnité est destinée à couvrir ses dépenses et qu'elle a bel et bien été consacrée à la couverture de tels frais.

**Inge Sercu, Tax & Legal Services**

# Questions et réponses

# Deloitte Private Governance

## Vous avez une question?

Envoyez-nous votre demande d'information par mail: [info@deloitte-fiduciaire.be](mailto:info@deloitte-fiduciaire.be) ou par courrier: Deloitte Fiduciaire, Rédaction Actualités, Kortrijksesteenweg 1146, 9051 Gent


## Editeur responsable

Henk Hemelaere

La reproduction totale ou partielle de cette publication n'est autorisée qu'avec l'accord préalable de la rédaction. Malgré tous les soins apportés à cette édition, la rédaction ne peut être tenue pour responsable des erreurs et omissions éventuelles qui subsisteraient dans les textes publiés. Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à contacter votre correspondant Deloitte habituel, ou téléphonez au numéro 09 393 75 85.

 Deloitte Fiduciaire

 @DeloitteFidu

 [linkedin.com/company/deloitte-fiduciaire](https://www.linkedin.com/company/deloitte-fiduciaire)

[www.deloitte-fiduciaire.be](http://www.deloitte-fiduciaire.be)

© 2014 Deloitte Fiduciaire  
Designed and produced by the Creative Studio at Deloitte Belgium

Anvers - Bruges - Bruxelles - Charleroi - Courtrai - Gand - Hasselt - Liège - Louvain - Roulers



## Qu'en est-il de la facturation des acomptes à partir de 2014??

Lors de la transposition de la directive européenne sur la facturation début 2013, la Belgique a adapté la législation relative à l'exigibilité de la TVA. Ainsi la facturation (d'un acompte) n'est-elle plus un moment où la TVA devient exigible. En principe, il y a seulement 2 moments où la TVA devient exigible, à savoir le fait générateur (livraison des marchandises ou fin de la prestation de service) ou un paiement antérieur. La Belgique a opté pour une mesure transitoire (provisoire) en ce qui concerne l'année civile 2013.

Pour les opérations locales entre assujettis à la TVA et les opérations locales avec report du paiement de la taxe sur l'acquéreur, on peut ainsi encore opter pour les "anciennes" règles d'exigibilité. De la sorte, on peut encore toujours soumettre les acomptes à la TVA. Les mesures transitoires susmentionnées sont un choix dans le chef de celui qui doit la TVA. La mesure transitoire ne s'applique pas aux services IC et aux transactions de marchandises IC. Des tolérances sont uniquement prévues en ce qui concerne l'établissement de documents d'attente.

Le ministre des Finances a récemment confirmé que la mesure transitoire de 2013 est prolongée en 2014 (des règles spécifiques sont prévues dans un AR séparé). Une solution définitive est attendue à partir de 2015.

**Luc Heylens, Tax & Legal Services**



La nouvelle édition de notre magazine **Dialogue** est disponible sur:

- notre site internet: [www.deloitte-fiduciaire.be](http://www.deloitte-fiduciaire.be)
- iPad sur "Deloitte Belgium Insights" app dans le App Store.

## Exonération des droits de succession sur le logement familial pour le partenaire survivant en Région bruxelloise

Le 10 janvier 2014, l'ordonnance supprimant les droits de succession entre conjoints et cohabitants légaux sur le logement familial a été approuvée au Parlement bruxellois. La disposition ne s'applique pas aux cohabitants de fait.

Cette ordonnance doit permettre d'éviter que le partenaire survivant soit contraint de vendre la maison familiale pour s'acquitter des droits de succession. De plus, le Parlement bruxellois s'est rendu compte que certains Bruxellois se mettaient à faire du shopping régional en partant habiter dans une région fiscalement plus avantageuse.

L'exonération de droits de succession sur le logement familial est d'application pour les personnes décédées depuis le 1er janvier 2014. Leur partenaire survivant bénéficiera d'une exonération sur la part nette du logement familial qu'il/elle reçoit, ceci après décompte des dettes qui peuvent être déduites.

Par logement familial, il faut entendre la résidence principale commune du de cujus et de son conjoint ou partenaire cohabitant survivant. Cette cohabitation sera présumée réfragable sur la base de l'inscription au registre de population. Dans le cas où la cohabitation a pris fin par séparation de fait ou force majeure (séjour dans un établissement de soins, par exemple), l'exonération reste d'application.

La Région flamande accorde déjà une exonération similaire depuis 2007. La Région wallonne n'accorde pas d'exonération. Il existe toutefois un taux préférentiel pour la transmission successorale de la maison familiale, lequel ne s'applique pas seulement entre conjoints et cohabitants légaux, mais est également valable pour les héritiers en ligne directe. Avant la modification de la loi, Bruxelles n'accordait pas non plus d'exonération, mais bien un taux préférentiel. Pour les conjoints et cohabitants légaux, ce taux préférentiel a désormais été remplacé par une exonération. Pour les héritiers en ligne directe, le taux préférentiel est toujours d'application.

**Marie Dewitte, Tax & Legal Services**