

# Fiduciaire

## Actualités.



## La Cassation va-t-elle sauver votre société villa?

Divers médias ont annoncé cet été que, compte tenu de la jurisprudence récente de la Cour de Cassation, il n'y avait plus de frein à la déductibilité des frais relatifs aux villas et appartements à la côte que des sociétés possèdent en usufruit ou pleine propriété. Il y a lieu de nuancer quelque peu ces propos. Depuis longtemps, le point de vue de la Cour de Cassation est de dire que le principe selon lequel tous les revenus d'une société sont des revenus professionnels n'implique pas nécessairement que tous ses frais soient des frais professionnels déductibles. Dans le même temps, la Cour de Cassation estimait que des frais ne sont déductibles que s'ils ont été faits dans le cadre de l'activité sociale de la société telle qu'elle ressort de son objet statutaire.

### Objet statutaire et activité sociale ne sont pas pertinents

Dans quelques arrêts récents, le point de vue décrit ci-dessus semble avoir été revu. Dans ces arrêts, la Cassation déclare que, lorsque des revenus d'opérations qui ne s'inscrivent pas dans le cadre de l'objet statutaire ou de l'activité sociale de la société sont imposables comme revenus professionnels, les frais relatifs à ces opérations peuvent aussi être fiscalement déductibles. En d'autres termes, la déductibilité des frais ne peut plus être refusée sur la base du seul argument qu'ils ne s'inscrivent pas dans le cadre de l'objet statutaire ou de l'activité sociale.

La Cour de Cassation entrouvre ainsi la porte à la déduction de frais qui ont été faits en dehors de l'objet statutaire ou de l'activité sociale. Mais, pour que les frais soient effectivement déductibles, encore faut-il que les conditions de l'article 49 CIR 92 soient remplies. Ceci implique entre autres que les frais doivent encore et toujours être faits en vue d'acquérir ou de conserver des revenus imposables. A la lumière de cette jurisprudence récente de la Cour de Cassation, ceci veut donc dire que les frais doivent (toujours) être inhérents à l'activité effectivement exercée.

Si la villa ou l'appartement est mis en location, à notre avis, on peut dire que la location de ces biens immobiliers peut être considérée comme une activité effectivement exercée par la société, de sorte que les frais liés à la villa ou l'appartement sont déductibles.

### Qu'en est-il de la mise à disposition gratuite de biens immobiliers?

Lorsqu'une société met un bien immobilier gratuitement à la disposition de son dirigeant, la déductibilité des frais liés à ce bien immobilier est souvent défendue sur la base de ce qu'on appelle la "théorie de la rémunération". Ceci implique que, lorsqu'une société fait des frais en vue d'indemniser les prestations que le dirigeant a accomplies pour la société, ces frais sont déductibles en tant que frais professionnels. Le récent changement de cap de la Cour de Cassation ne semble guère apporter de changement à cette théorie de la rémunération. Ici aussi, les conditions de l'article 49 CIR92 doivent être respectées. En l'occurrence, les frais constituent des frais professionnels déductibles si l'on peut démontrer que l'avantage accordé au dirigeant d'entreprise est la contrepartie des prestations qu'il a accomplies.

*Fabrice Dandois, fdandois@deloitte.com*

### Conclusion

L'ancien angle d'attaque de l'administration, à savoir le rejet des frais parce que les opérations qui sont à l'origine de ceux-ci ne s'inscrivent pas dans le cadre de l'objet statutaire ou de l'activité sociale, a du plomb dans l'aile. Ceci n'implique pas pour autant que de tels frais soient nécessairement déductibles. Encore faut-il pour cela que les conditions de déductibilité de l'art. 49 CIR 92 soient remplies. Il en va de même si l'on veut défendre la déduction sur la base de la théorie de la rémunération.



### Contenu

- 1 La Cassation va-t-elle sauver votre société villa?
- 2 Tax shelter 2.0, le jackpot pour votre entreprise?
- 3 En bref
- 4 Questions et réponses
- 4 Private Governance

# Tax shelter 2.0, le jackpot pour votre entreprise?

Depuis le 1er janvier 2015, la législation concernant le tax shelter a été profondément modifiée. Bien que le rendement soit strictement régulé, l'investissement dans un tax shelter reste un choix intéressant, surtout dans des périodes où les taux d'intérêts sont bas.

## Mécanisme de tax shelter

L'ancien système, où l'investissement se composait d'une partie prêt et d'une partie droits, a été totalement abandonné. En échange d'un investissement dans une œuvre audiovisuelle, la société qui investit bénéficie à partir du 1er janvier 2015 d'une exonération d'impôt de 310 % sur le montant investi (à fonds perdus).

L'exonération d'impôt effective dépendra toutefois du taux applicable à l'impôt des sociétés. Une société soumise au taux réduit de l'impôt des sociétés devra en effet avoir une base imposable d'au moins 90.000 EUR avant que l'investissement dans un tax shelter génère un rendement positif.

L'exonération d'impôt est attribuée en deux phases différentes. Pour l'exercice où la convention cadre est signée, une **exonération d'impôt provisoire** est octroyée. Cette exonération se concrétise par un transfert du bénéfice à affecter dans une réserve exonérée indisponible.

Ce transfert dans les réserves exonérées peut compromettre l'application d'autres optimisations fiscales. Ainsi, les réserves qui sont affectées au transfert ne sont pas disponibles pour la constitution d'une réserve de liquidation. Cette indisponibilité n'est toutefois que temporaire, ceci jusqu'à l'exonération d'impôt définitive.

L'exonération annuelle est limitée (comme auparavant) à maximum 50 % du bénéfice réservé imposable de la période imposable et, en chiffres absolus, à maximum 750.000 EUR.

Le bénéfice réservé disponible annuellement est influencé par plusieurs facteurs. Le bénéfice réservé imposable sera ainsi influencé négativement par la distribution d'un dividende ou d'un tantième.

L'**attribution de l'exonération définitive** est soumise aux conditions d'obtention de l'attestation tax shelter. Cette attestation est délivrée par l'administration lors de la livraison de la production. De plus, une valeur fiscale sera attribuée à cette attestation. Cette valeur dépend du respect des conditions prescrites dans la législation, comme les coûts de production et d'exploitation éligibles, l'achèvement du film, etc. L'exonération définitive sera calculée sur la base de cette valeur fiscale, et l'exonération provisoire sera alors évaluée et au besoin adaptée.

Puisque l'exonération définitive est traitée par le biais de l'affectation du résultat, la réserve peut être prise en

considération à ce moment pour la constitution d'une réserve de liquidation.

Outre l'avantage fiscal dont les investisseurs peuvent bénéficier grâce au tax shelter, un rendement sera également attribué sur le "montant de l'investissement", et ce pendant maximum 18 mois à compter du premier paiement par l'investisseur. Ce rendement est lié à l'Euribor à 12 mois.

## Rendement

Le rendement total se compose de l'avantage fiscal et de la rémunération éventuelle sous forme d'intérêts. Pour un investissement tax shelter de par exemple 100.000 EUR, un rendement maximum de 12,68 % (brut), soit 10,20 % (net) est possible.

- Exonération provisoire de la base imposable à concurrence de 310 % du montant investi dans le tax shelter (taux ordinaire de l'impôt des sociétés).

*Avantage fiscal = 100.000 EUR x 310 % x 33,99 % = 105.369 EUR (5,37 % du montant de l'investissement)*

- Rendement complémentaire basé sur le taux Euribor en vigueur (12 mois + 450 points de base) et calculé jusqu'à la délivrance de l'attestation fiscale avec un maximum de 18 mois.

*Avantage fiscal = 7,31 % brut du montant de l'investissement, soit 4,83 % net (= 7,31 % moins l'impôt des sociétés).*

## Risque

Tant une attestation tax shelter d'une valeur fiscale moindre, que l'absence d'attestation, entraîneront une baisse du rendement financier. Le législateur a toutefois permis que ce risque soit couvert au moyen d'une garantie bancaire.

*Sandra Romagnolo, sromagnolo@deloitte.com*

## Conclusion

Bien que le mécanisme de tax shelter contienne à première vue beaucoup de dispositions complexes, il reste un investissement assorti d'un rendement financier très intéressant.

Tenez toutefois compte du fait que le rendement dépend du taux d'impôt des sociétés applicable et de la rémunération sous forme d'intérêts octroyée sur le montant de l'investissement.





## VVPRbis: la conversion d'une créance n'est pas un apport en numéraire!

Une société PME peut bénéficier sous certaines conditions des avantages VVPRbis, des dividendes étant alors versés sur de nouvelles actions au taux de 15% de précompte mobilier. Ces nouvelles actions doivent avoir été émises à l'occasion de "nouveaux apports en numéraire" à partir du 1er juillet 2013. Sous l'ancien régime VVPR, l'Administration acceptait que la conversion d'une créance en capital de la société soit assimilée à un nouvel apport en numéraire. Ce n'est par contre plus le cas dans le nouveau régime VVPRbis. Le ministre des Finances a en effet déclaré expressément que, dans le cas de la conversion d'une créance, il n'est pas question d'argent frais qui est mis à la disposition de la société. Par conséquent, les actions qui découlent de la conversion d'une créance ne peuvent pas prétendre au régime VVPRbis.

**Anthony Mauro**, [anmauro@deloitte.com](mailto:anmauro@deloitte.com)

## Titres-services: demandez un 2e compte!

Les dépenses pour les titres-services (et chèques ALE) donnent droit à une réduction d'impôt de 30%. Les dépenses sont toutefois limitées à 1.400 EUR par an et par contribuable pour les deux types de chèques. Lorsque vous cohabitez ou que vous êtes marié, tant votre partenaire que vous-même pouvez bénéficier de cet avantage. Si par exemple vous avez déjà acheté 1.400 EUR de titres-services à votre nom, vous avez tout intérêt à ce que votre partenaire conclue sa propre convention d'utilisateur avec l'entreprise de titres-services et achète des titres à son nom. Vous pourrez ainsi déduire 2.800 EUR par an au lieu de 1.400 EUR.

**Anne-Laure Huynen**, [ahuynen@deloitte.com](mailto:ahuynen@deloitte.com)

## Fin anticipée des contrats emphytéotiques: la Flandre revoit les 2 % de droits d'enregistrement

L'achat d'un bien immobilier est souvent structuré par le biais de ce qu'on appelle le "split sale", où une partie A achète le tréfonds et une partie B liée obtient le droit d'emphytéose.

Ceci produit une économie considérable du côté des droits d'enregistrement. Sur l'indemnité pour le droit d'emphytéose, on ne paie que 2% de droits d'enregistrement (avant juillet 2013, c'était encore 0,2%), tandis qu'un droit de vente de 10% est dû sur le tréfonds. Une décision administrative de l'administration fiscale flamande (Vlabel) est récemment parue à propos des conséquences de la fin prématurée d'une telle construction suite à la vente simultanée du tréfonds et à la cession du droit d'emphytéose à un tiers acquéreur non lié.

Dans cette décision, on peut lire avant tout qu'en raison de la reconstitution de la pleine propriété dans le chef de ce tiers acheteur, le droit de vente est dû par l'acheteur sur le prix (la valeur) à la fois du tréfonds et de l'emphytéose. Ce point de vue est conforme à la vision que la Commission de ruling a adoptée en son temps.

Mais Vlabel franchit encore un pas de plus: le droit d'enregistrement de 2% (0,2%) sur la constitution initiale d'un droit d'emphytéose sera "revu" et le droit de vente de 10% sera encore appliqué si les personnes concernées avaient pris au départ l'engagement de ne pas reconstituer prématurément la pleine propriété. D'après Vlabel, le prélèvement de 2% (0,2%) à l'époque a en effet seulement eu lieu en raison de l'engagement pris à l'époque, lequel s'avère désormais ne pas être respecté.

**Hilde Vandemaele**, [hvandemaele@deloitte.com](mailto:hvandemaele@deloitte.com)

## Travaux de rénovation à 6 % de TVA à partir de 2016

Les travaux de transformation et rénovation effectués à des logements privés anciens peuvent être facturés à un taux réduit de 6% si les conditions prévues légalement sont remplies. L'Accord de gouvernement du 9 octobre 2014 avait prévu que le critère d'ancienneté serait adapté. Ceci implique que les travaux immobiliers (ou assimilés) doivent être effectués sur un bâtiment dont la première mise en service a eu lieu il y a au moins 5 ans. Le gouvernement a décidé que ce critère d'ancienneté serait porté à 10 ans à partir du 1er janvier 2016. La première date d'exigibilité de la TVA sur les travaux est importante pour déterminer si c'est le critère d'ancienneté de 5 ou 10 ans qui est d'application. Si cette date d'exigibilité de la TVA se situe avant le 1er janvier 2016, le critère d'ancienneté de 5 ans est encore d'application. Si cette date se situe à partir du 1er janvier 2016, c'est le critère d'ancienneté de 10 ans qui s'applique.

Pour l'instant, il subsiste encore des imprécisions sur la façon dont la date d'exigibilité de la TVA doit être déterminée.

L'administration devrait préciser les mesures transitoires avant fin 2015.

**Nicolas Lemaire**, [nlemaire@deloitte.com](mailto:nlemaire@deloitte.com)

## Remboursement au personnel de l'épargne-pension individuelle exempté de cotisations ONSS normales

Le remboursement de l'épargne-pension individuelle (troisième pilier/maximum 940 EUR en 2015) par l'employeur à un travailleur est exonéré de cotisations normales de sécurité sociale, tant dans le chef du travailleur que de l'employeur. Seule la cotisation patronale spéciale de 8,86% sur les avantages extralégaux en matière de vieillesse est due sur ce remboursement. Du point de vue du droit fiscal, le remboursement de l'épargne-pension individuelle est toutefois considéré comme un salaire (les pourcentages habituels de Pr.Prof. sont d'application).

**Remarque importante:** dans le cas des assurances pension complémentaires, comme les assurances de groupe par exemple, l'assureur envoie un avis à l'employeur, avis qui doit être transmis au secrétariat social pour la retenue spéciale de 8,86%. Puisque l'épargne-pension est quelque chose qui est effectué individuellement et personnellement par le travailleur, l'employeur devra prendre l'initiative de déclarer spontanément ces 8,86% à son secrétariat social.

**Ali Amerian**, [aamerian@deloitte.com](mailto:aamerian@deloitte.com)

# Questions et réponses

## **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.

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



@DeloitteFidu



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

© 2015 Deloitte Fiduciaire  
Designed and produced by the Creative Studio at Deloitte Belgium

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



## **Vous n'êtes pas d'accord avec votre avertissement-extrait de rôle? Réagissez à temps!**

Si vous n'êtes pas d'accord avec votre avertissement-extrait de rôle, vous pouvez introduire un recours administratif auprès des instances compétentes. Pour être recevable, cette réclamation doit non seulement remplir une série de conditions, mais elle doit aussi être introduite dans le délai prévu.

Pour ce qui est des impôts sur le revenu (impôt des personnes physiques, impôt des sociétés, ...), la réclamation doit parvenir aux instances compétentes dans un délai de 6 mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. Attention, à la suite d'une réclamation valablement introduite, le délai d'imposition peut être prolongé de maximum 6 mois à compter du moment de son introduction.

En cas de réclamation relative au précompte immobilier pour des biens immobiliers situés en Région Bruxelloise et en Région Wallonne, un délai de 6 mois est également prévu après le troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi. La notion de "jour ouvrable" englobe tous les jours, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés. Lorsque l'échéance du délai de réclamation tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, elle est reportée au premier jour ouvrable qui suit.

Exemple d'application	Date d'envoi	Date de réclamation
Avertissement-extrait de rôle impôt sur le revenu	21.09.2015	23.03.2016
Avertissement-extrait de rôle précompte immobilier	12.10.2015	14.04.2016

*Sandra Romagnolo, [sromagnolo@deloitte.com](mailto:sromagnolo@deloitte.com)*

## Private Governance

### **La rente viagère: une alternative valable?**

(Il arrive souvent que de (jeunes) dirigeants d'entreprise aient un gros compte courant (plus loin: C/C) sur leur société. La plupart d'entre eux savent bien que ce C/C entraîne un risque de droits de succession élevés. S'ils jugent qu'une donation aux enfants n'est pas (encore) indiquée, la vente en viager peut être une solution intéressante. Dans le cas de la vente en viager, le dirigeant reçoit une rente viagère périodique (mensuelle par ex.) en échange de son C/C, et ce pendant toute sa vie. Chaque paiement de la rente viagère comprend une partie remboursement du capital et une partie intérêts sur le capital non encore remboursé. Le montant exact de cette rente est calculé en fonction de l'espérance de vie statistique du chef d'entreprise.

La vente en viager est un contrat basé sur un calcul de probabilité, puisqu'on ne sait pas à l'avance combien de temps le chef d'entreprise vivra. L'avantage de la vente en viager est que des droits de succession ne sont brusquement plus dus, puisqu'après le décès, il n'y a plus de paiements de rente viagère. C'est ici aussi que se situe le risque: en cas de décès prématuré, les paiements de rente viagère effectués du vivant du dirigeant seront souvent (nettement) inférieurs au C/C initial. Fiscalement aussi, ceci représente un risque: la société devra payer (beaucoup) moins que ce qui était estimé au départ. La différence est imposable à l'impôt des sociétés. Le problème des droits de succession se déplace de ce fait vers l'impôt des sociétés.

Il y a moyen d'éviter (en grande partie) ces risques en impliquant les enfants dans le dispositif, en ce

sens qu'après le décès du dirigeant, une nouvelle rente viagère verra le jour, laquelle devra être payée aux enfants. A cet effet, une partie du C/C initial est préalablement donnée aux enfants, qui vendent à leur tour celle-ci en viager. Cette rente viagère ne prend effet qu'au décès du dirigeant.

Au demeurant, la rente viagère peut toujours être remise dans un C/C (à condition que le bénéficiaire de la rente viagère soit en bonne santé). Ainsi, après le décès du dirigeant, les enfants pourront reconverter la rente viagère qui leur revient désormais en un C/C. En cas de décès prématuré du dirigeant, par ex., sa valeur peut être (nettement) supérieure à la part du C/C initial qui leur a été donnée. On évite ainsi que la famille s'appauvrisse en cas de décès prématuré du chef d'entreprise.

Le résultat de toute cette opération est que le dirigeant d'entreprise se met directement à l'abri sur le plan des droits de succession, mais peut quand même encore prétendre à la majeure partie de son C/C initial (en reconvertissant la rente viagère en un C/C; la part qui a été donnée aux enfants est toutefois définitivement donnée).

Enfin: le bénéficiaire de la rente viagère n'est imposé que de manière limitée sur les paiements de rente viagère qu'il reçoit: il paie 25 % d'impôt des personnes physiques (+ centimes additionnels communaux) sur 3 % du montant de constitution initial (valeur C/C).

*Thomas Storme, [tstorme@deloitte.com](mailto:tstorme@deloitte.com)*