

# Accountancy & Advisory Actualités

Lettre d'information de Deloitte Accountancy pour les dirigeants de PME

**Mars 2018 - N° 3**

Mensuel (sauf en août)

26ème année - Bureau de dépôt: Courtrai 1-2 dép.

## Les bons comptes font les bons amis, même dans les entreprises familiales

**Les entreprises ont besoin d'un accompagnement fiscal, juridique et financier personnalisé, mais il ne faut pas non plus perdre de vue l'aspect interrelationnel. Cette dimension permet de garantir la continuité de l'entreprise (familiale).**

Au sein d'une entreprise familiale, il y a toujours des questions délicates qui exigent des accords préalables. C'est le cas par exemple du non-engagement ou du licenciement de certains membres de la famille, des discussions hiérarchiques, de l'ouverture de l'entreprise à la belle-famille, du paiement ou non du salaire aux membres malades de la famille, etc. Si elles s'enveniment, des questions émotionnelles de ce type peuvent mener à la vente forcée voire à la disparition de l'entreprise. Cela peut en outre créer de l'inquiétude parmi les travailleurs, les clients et les fournisseurs. Concilier une entreprise rentable et une famille heureuse est une gageure.

### Points de vue contradictoires

Pourquoi les familles d'entrepreneurs courent-elles le risque d'être malheureuses? Pour bien comprendre cela, prenons l'exemple du montant du salaire à accorder aux enfants qui collaborent à l'entreprise. Certaines familles choisiront d'emblée un salaire égal et élevé pour leur apporter une certaine prospérité. D'autres familles accordent un salaire égal mais faible à leurs enfants travaillant au sein de l'entreprise en se fondant sur le raisonnement qu'ils doivent faire leurs preuves et que l'entreprise leur appartiendra de toute façon plus tard. D'autres encore défendent le choix de payer les membres de la famille selon leur fonction.

Mais chaque famille doit faire un choix, ce qui n'est pas chose aisée. En effet, dans une entreprise familiale, il y a par définition des points de vue contradictoires sources de conflits. Ce qui signifie qu'une entreprise familiale risque l'instabilité si l'on n'agit pas. Plus une famille attend pour prendre des décisions, plus celles-ci seront difficiles à prendre. Il y a des propriétaires-entrepreneurs qui affirment qu'ils résolvent ces problèmes au moment où ils se présentent. Ou qui soutiennent que des discussions de ce genre ne se produiront pas dans leur famille. Cette approche et cette vision ne constituent cependant pas une bonne manière d'éviter les disputes dans les familles d'entrepreneurs.



### Boussole pour la famille

Pour éviter les conflits familiaux autour de l'entreprise, il est possible d'établir une charte familiale à titre préventif. On y consigne la façon dont la famille souhaite agir au sujet de l'entreprise et des liens familiaux. Tous les membres de la famille doivent être impliqués lors de la rédaction, et pas seulement les actionnaires.

Une charte familiale doit être un document facile à lire. Considérez-la comme une boussole qui permettra à la famille de s'orienter lorsqu'elle sera confrontée, à l'avenir, à des situations familiales difficiles. L'idéal, pour réaliser cet exercice, est d'attendre que les enfants aient une vingtaine d'années. Peu importe qu'ils soient ou non actifs dans l'entreprise. Réunissez les membres de la famille et anticipez la manière dont vous agirez si certaines situations se produisent un jour. Cela ne doit pas être dicté que les parents imposent aux enfants et aux beaux-enfants. Tous les membres de la famille doivent y trouver leur compte. C'est la condition sine qua non pour garantir des accords durables que la famille ne pourra pas modifier pour un oui pour un non. C'est pourquoi une charte ne ressemble jamais à une autre, car chaque famille y place des accents différents. Compte tenu de son contenu, une charte familiale est presque toujours une convention morale.

Une charte comporte généralement un règlement intérieur qui insiste sur les valeurs familiales et la vision de l'actionnariat. Les experts de Deloitte peuvent vous accompagner lors de la rédaction de cette charte en utilisant une méthode particulière. Il n'est pas facile, surtout dans les grandes familles, de trouver un consensus. Raison de plus pour commencer à temps et solliciter un accompagnement externe.

*Guy Jans, [gjans@deloitte.com](mailto:gjans@deloitte.com)*

# Achat scindé d'un bien immobilier par le biais de votre société

## Des règles fiscales plus strictes



Lorsque votre société achète l'usufruit d'un immeuble utilisé au moins partiellement à des fins professionnelles et que vous, dirigeant d'entreprise, acquérez la nue-propiété de cet immeuble, le fisc se montrera plus strict sur la valorisation de l'usufruit.

Lors de la construction d'un achat scindé où l'usufruit est acheté par la société et la nue-propiété par le dirigeant, il est difficile de trouver le juste équilibre entre la valeur de l'usufruit et celle de la nue-propiété. La tendance générale consiste à faire payer la société le plus possible pour l'usufruit.

En effet, plus votre société paie cher pour l'usufruit, moins vous, en tant que dirigeant, devez déboursier à titre privé pour la nue-propiété. Par ailleurs, à la fin de l'usufruit (par exemple au bout de 20 ans) vous recevez en principe la pleine propriété sans devoir payer d'impôts.

### Valorisation correcte de l'usufruit

Les achats scindés sont dans la ligne de mire du fisc depuis longtemps. Si celui-ci estime que la valorisation de l'usufruit n'est pas économiquement correcte, le montant trop élevé versé par votre entreprise (c'est-à-dire le montant trop faible que vous avez payé) vous sera imposé à titre privé comme un avantage de toute nature.

Une valorisation correcte de l'usufruit peut éviter cela. Depuis 2016, la commission de ruling adopte une formule plus stricte que la technique classique pour déterminer la valeur de l'usufruit. Désormais, le fisc suit lui aussi la méthode avancée par la commission de ruling.

### Technique de valorisation classique

Il est d'usage de calculer la valorisation de l'usufruit à l'aide de la méthode Ruyssveldt qui se base sur la valeur locative nette actualisée de l'immeuble sur la durée de

l'usufruit. Cette méthode utilise le taux OLO sur dix ans comme taux d'actualisation. E tant donné que le taux OLO est aujourd'hui très bas, ce taux d'actualisation minoré mène à une valorisation excessive de l'usufruit et, par conséquent, à un montant réduit pour vous, dirigeant.

Concrètement, il est possible, en application de cette méthode, que la société verse jusqu'à 85 % du montant de l'achat pour un usufruit sur 20 ans.

### La commission de ruling préconise une valorisation plus stricte

Selon la commission de ruling, la valeur réelle de l'usufruit doit toujours être calculée sur la base de la valeur locative nette attendue actualisée de l'immeuble sur la durée de l'usufruit.

Le taux d'actualisation ne peut cependant plus dépendre du taux OLO, mais doit se baser sur le rendement locatif net. Ce rendement est calculé en divisant la valeur locative nette annuelle (c'est-à-dire la valeur locative brute moins le précompte immobilier, les coûts d'assurance et les coûts d'entretien, etc.) par la valeur de la pleine propriété du bien immobilier.

La valeur locative brute peut être estimée sur la base d'une comparaison des prix locatifs pour des immeubles comparables dans le quartier.

*Imaginons que la valeur locative brute d'un immeuble soit de 25.000 EUR par an, que la valeur locative nette s'élève à 20.000 EUR*

*et que la valeur de la pleine propriété soit de 450.000 EUR. Le taux d'actualisation est donc de 4,4 %, c'est-à-dire 20.000 EUR/450.000 EUR. Selon cette méthode, l'usufruit n'est valorisé qu'à 60 % (au lieu de 85 % selon la méthode Ruyssveldt) du montant de l'achat.*

### Le fisc suit la commission de ruling

La jurisprudence récente (arrêt de la Cour d'appel de Gand du 19 décembre 2017) confirme que le fisc suit l'avis de la commission de ruling. Entre-temps, des lignes directrices ont été envoyées par le SPF Finances pour "veiller à ce que la valeur de l'usufruit corresponde à la valeur économique réelle".

### Conclusion

Il est certain qu'en cas de nouvelles constructions d'usufruit à l'avenir, une attention particulière sera accordée à la valorisation correcte de l'usufruit. Une valorisation excessive de l'usufruit peut en effet donner lieu à un avantage imposable dans le chef du dirigeant.

Les critères plus stricts seront également appliqués par le fisc pour les constructions d'usufruit mises en place au cours des années de revenus pour lesquelles le délai de prescription n'est pas encore expiré. Rien ne permet de savoir si le fisc visera également les constructions existant depuis plus longtemps.

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

## Augmentation de la majoration pour absence ou insuffisance de versements anticipés

Au plus tard le 10 avril 2018, votre société devra effectuer son premier versement anticipé à l'impôt des sociétés pour l'exercice d'imposition 2019, du moins si l'exercice comptable coïncide avec l'année civile 2018. Bien que le paiement anticipé de l'impôt ne soit pas obligatoire, les entreprises qui n'effectuent pas suffisamment de versements anticipés sont sanctionnées par une majoration

d'impôt. Les PME sont exemptées de cette majoration au cours des trois premiers exercices comptables de leur constitution. Le pourcentage de majoration est égal à 2,25 fois le "taux de référence", à savoir le taux d'intérêt de la Banque centrale européenne au 1er janvier de la période imposable, sans que ce taux de référence ne puisse être inférieur à 1 %. A compter de l'exercice d'imposition 2019, ce taux de

référence s'élèvera à 3 % minimum, ce qui portera la majoration pour absence ou insuffisance de versements anticipés à un minimum de 6,75 % (2,25 x 3).

Par ailleurs, la règle qui veut qu'une société soit exempte de majoration si celle-ci est inférieure à 0,5 % de l'impôt sur lequel elle est calculée ou s'élève à moins de 40 EUR (montant non indexé), est annulée.

**Fabrice Dandois**, [fdandois@deloitte.com](mailto:fdandois@deloitte.com)



## Contrôles TVA renforcés

**La pratique montre que l'administration fiscale effectue des contrôles de plus en plus ciblés. Mais de quoi retourne-t-il au juste?**

Certains assujettis ont été invités à fournir un back-up complet de leur comptabilité. Les contrôleurs leur ont par ailleurs fourni la procédure à cet effet. Grâce à l'exploration des données (ou data mining), l'administration peut ensuite procéder à un contrôle approfondi et particulièrement ciblé.

Le processus opérationnel fait également l'objet d'un examen de plus en plus poussé: les assujettis doivent prouver la réalité d'une transaction (et donc de la facture correspondante) en retraçant l'intégralité du processus opérationnel. Dans le cas de pareils contrôles, le contrôleur demande à la société de décrire ses procédures et actions internes et de prouver le lien entre tous les justificatifs. Vous devez être en mesure de soumettre tous les documents possibles (bon de commande, confirmation de la commande, note de livraison, listes de colisage, documents de transport, facture, paiement, ...) qui étayent ce processus. L'attention ne se porte donc plus uniquement sur la seule présence d'une facture conforme.

Il va de soi que de pareils contrôles - surtout lorsqu'ils sont menés en combinaison avec du data mining - vous exposent à d'énormes risques si certaines étapes présentent des défauts structurels ou ne sont pas documentées.

**Luc Heylens**, [lheykens@deloitte.com](mailto:lheykens@deloitte.com)

## Le règlement 'cash for car' approuvé

**L'allocation de mobilité selon le principe cash for car a finalement été adoptée par la Chambre. Le règlement entrera en vigueur dès la parution de la loi au Moniteur belge, avec un effet rétroactif au 1er janvier 2018.**

Les travailleurs disposant d'une voiture de société qu'ils peuvent utiliser à titre privé pourront l'échanger contre un montant additionnel en espèces, qui bénéficiera d'un traitement social et fiscal favorable. Ce règlement ne s'applique toutefois pas aux dirigeants d'entreprise.

Les grandes lignes du principe *cash for car* se résument comme suit:

- le montant brut de l'allocation de mobilité correspond à 20 % x 6/7e de la valeur catalogue de la voiture de société abandonnée. Ce montant est majoré de 20 % pour la carte essence liée à la voiture;
- l'attribution d'une allocation de mobilité dispense l'employeur de l'obligation d'intervenir dans les frais de déplacements domicile-travail;
- l'allocation de mobilité n'est pas soumise aux cotisations de sécurité sociale ordinaires. En revanche, l'employeur doit payer une cotisation de solidarité sur l'allocation, égale à la cotisation CO<sub>2</sub> de la voiture abandonnée;
- le travailleur est imposé sur un avantage égal à 4 % de 6/7e de la valeur catalogue, avec un minimum de 1.310 EUR;
- pour l'employeur, l'allocation payée est déductible à concurrence de 75 % à l'impôt des sociétés. Cette mesure prend immédiatement effet pour les véhicules polluants qui sont actuellement déductibles à un taux inférieur. Pour les véhicules écologiques, on procédera au cours des prochaines années à une réduction progressive de leur taux de déductibilité favorable, pour atteindre les 75 %.

L'introduction d'une allocation de mobilité est une première étape vers un budget de mobilité multimodal, qui permet d'utiliser le budget ainsi libéré en fonction des besoins personnels du travailleur. Des négociations à ce sujet sont en cours avec les partenaires sociaux.

**Tulay Kasap**, [tkasap@deloitte.com](mailto:tkasap@deloitte.com)

# Inviter ses clients pour un arrangement VIP lors d'une course cycliste

## Les frais sont-ils déductibles?



A l'approche des classiques du printemps comme le Tour des Flandres et Liège-Bastogne-Liège, vous pouvez faire plaisir à vos (bons) clients en leur proposant un arrangement VIP. Votre société peut-elle déduire les frais engagés et récupérer la TVA?

Les organisateurs des classiques cyclistes proposent un forfait permettant aux entreprises d'inviter leurs clients à suivre la course sur grand écran dans une tente VIP, tout en dégustant des boissons et de la nourriture. Le coût d'un tel billet atteint facilement quelques centaines d'euros. Mais quelle est la quote-part de frais déductibles?

### Sur le plan de l'impôt sur les revenus

Le fisc établit une distinction entre les frais d'accès aux espaces VIP et les frais d'accueil des clients. Vous devrez donc répartir le montant de la facture.

Les **frais d'accès** sont déductibles à 100 % si votre société est en mesure de prouver que les clients sont invités non seulement pour assister à la course, mais aussi pour des raisons publicitaires. On parle alors de *dépenses*

*de publicité*. Pour satisfaire à cette condition, l'espace où sont accueillis vos clients doit afficher une publicité clairement visible. Il importe de rassembler un maximum de preuves: encarts dans les programmes, photos des panneaux publicitaires ou des drapeaux de votre entreprise dans l'espace d'accueil, ... Pensez également à prendre des photos tout au long de la journée.

Si vous n'arrivez pas à prouver la finalité publicitaire de l'événement, les frais ne seront déductibles qu'à 50 % à titre de frais de réception. C'est notamment le cas si vous offrez des billets d'accès gratuits à vos clients sans aucune forme de publicité.

Le montant de la facture qui se rapporte **à l'accueil** de vos clients dans l'espace VIP est seulement déductible à 50 %. Il s'agit notamment des frais de repas, de rafraîchissements, de boissons, de fleurs, ... Si vous invitez vos clients au restaurant avant ou après l'événement, ces frais de restauration seront déductibles à 69 %.

### Sur le plan de la TVA

L'administration de la TVA ne fait pas la distinction précitée. Les frais d'accès, les frais relatifs à l'accueil et les frais de repas et de boissons ne sont considérés comme dépenses de publicité que dans des conditions très strictes.

La TVA payée sur ces frais est entièrement déductible en frais de publicité si, outre la présence de clients, vous êtes en mesure de prouver le caractère promotionnel de l'événement.

Ainsi, vous devrez notamment prouver que certains efforts ont été consentis pour informer les clients invités des produits ou services de votre entreprise (par ex. par des présentations de produits) afin d'en stimuler les ventes. A défaut, la déduction de la TVA sera entièrement rejetée par le contrôleur, qui la comptabilisera en frais d'accueil et/ou de restauration.

**Baptiste Vasseur,**  
*bvasseur@deloitte.com*

### Vous avez une question?

Envoyez-nous votre demande d'information par mail à [info@deloitte-accountancy.be](mailto:info@deloitte-accountancy.be) ou par courrier à Deloitte Accountancy, Rédaction Actualités, Raymonde de Larochelaan 19A, 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.deloitteprivate.be](http://www.deloitteprivate.be)



[facebook.com/deloitteaccountancy](https://facebook.com/deloitteaccountancy)



[@DeloitteAcc](https://twitter.com/DeloitteAcc)



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

© 2018 Deloitte Accountancy  
Designed and produced by the  
Creative Studio at Deloitte Belgium

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