

# Accountancy & Advisory Actualités

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

**Octobre 2018 - N° 9**

Mensuel (sauf en août)

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



## La médiation, le règlement de conflit du futur

**Vous avez une discussion avec un client à propos d'une facture impayée. Un fournisseur vous a livré les mauvais produits, mais refuse de les reprendre à ses frais. Vous avez une vision de l'entreprise diamétralement opposée à celle des héritiers de votre associé décédé.**

Toute une série de situations auxquelles vous êtes confronté en tant qu'entrepreneur. Malgré les diverses tentatives que vous avez entreprises, le conflit ne trouve pas de solution. Porter le conflit devant le juge vous semble la seule issue possible, bien que vous soyez convaincu qu'une solution amiable serait préférable dans votre propre intérêt. En faisant intervenir un **médiateur agréé**, vous pouvez encore résoudre le conflit à l'amiable, ce qui offre indiscutablement de grands avantages.

La médiation est un mode alternatif de règlement des conflits par lequel vous élaborez **vous-même**, avec votre adversaire, des solutions pour sortir de l'impasse dans laquelle vous êtes arrivés, pour aboutir à une solution globale.

**Un médiateur** vous accompagne dans ce cheminement, par des techniques spécifiques, en facilitant et **en donnant**

**une structure** aux discussions et à la **communication entre les parties.**

Ainsi, les diverses barrières qui sont apparues entre vous et votre adversaire sont renversées.

Les études ont montré que la plupart des processus de médiation se clôturaient par **un succès**. Ce succès découle du fait que grâce à l'intervention du médiateur, on recherche les divers **intérêts concomitants et conciliables** des parties. Pour cela, le médiateur vous aide à rechercher ce qui vous relie à votre adversaire.

Contrairement à une procédure judiciaire, on ne recherche pas qui a raison, mais bien comment sortir de l'impasse en aboutissant à un accord porté par les deux parties. Le regard est tourné **vers l'avenir**, pas vers le passé.

Vous comprendrez en effet que d'une manière ou d'une autre, vous restez dépendants l'un de l'autre et que la collaboration aboutit à une plus-value pour les deux parties. Une procédure judiciaire ne peut aboutir à un tel résultat.

Les principes de base de la médiation contribuent par ailleurs à ce succès.

La médiation est entamée de manière volontaire, c'est votre choix de vous mettre autour de la table et d'ainsi renouer le dialogue. Cette volonté, ainsi que l'engagement et la volonté requis font en sorte que chacun ait la volonté de rechercher activement une solution, ce qui est une des clés du succès. Ceci différencie la médiation d'une procédure judiciaire.

Dans les discussions, le médiateur est **neutre, indépendant et impartial**, et veille à ce que chaque partie entre en ligne de compte. Le médiateur n'influence pas les parties dans la recherche d'une solution. Si un accord est trouvé, il s'agit d'un accord qui a été forgé par les parties elles-mêmes. La décision n'émane pas d'un tiers. Les solutions trouvées par les parties ensemble sont généralement mises en œuvre spontanément. Enfin, vous avez l'assurance que tout se déroule de manière strictement **confidentielle**, et que vous pouvez donc parler librement. Si le trajet de médiation prenait néanmoins fin sans accord (et ceci peut se faire à tout moment sans que ce fait puisse être utilisé contre vous), ce qui a été discuté ou échangé ne peut être utilisé dans d'autres procédures. C'est ainsi réglé par la loi.

Si vous êtes impliqué dans un conflit qui ne trouve pas immédiatement de solution, ne laissez pas les choses s'aggraver. À un moment donné, vous arriverez en effet aussi à un point où il n'est plus possible de rechercher une solution par la médiation.

Deloitte Private dispose également de médiateurs reconnus. Consultez votre personne de confiance chez Deloitte pour savoir plus sur les possibilités de médiation.

**Francis van der Haert**, [fvanderhaert@deloitte.com](mailto:fvanderhaert@deloitte.com)

# L'achat d'un bien immobilier en France

**Seul l'État où un bien immobilier est situé est en droit de taxer ou non les revenus immobiliers concernés. Celui qui décide d'acheter un bien immobilier en France devra, outre les règles belges, également être confronté à la fiscalité française. Les règles applicables dépendent surtout de la manière dont se réalisera l'investissement, soit comme personne physique, soit comme société.**

## L'achat par une personne physique belge

### Conséquences fiscales en France

En cas de location, les revenus locatifs effectifs, après déduction d'un certain nombre de frais spécifiques, seront taxés à un tarif progressif. Ces revenus locatifs, contrairement à ce qui se fait en Belgique, sont également soumis à des cotisations sociales. Pour 2018, il s'agit de 17,2 %. En cas d'utilisation propre, on ne taxe pas de revenus locatifs (fictifs) en France.

Revenus locatifs		Impôt sur la Fortune Immobilière	
Revenu imposable	Tarif	Revenu imposable	Tarif
0-9.807 EUR	0 %	800.000-1.300.000 EUR	0,5 %
9.808-27.086 EUR	14 %	1.300.000-2.570.000 EUR	0,7 %
27.087-72.617 EUR	30 %	2.570.000-5.000.000 EUR	1,0 %
72.618-153.783 EUR	41 %	5.000.000-10.000.000 EUR	1,25 %
> 153.783 EUR	45 %	> 10.000.000 EUR	1,5 %

De même, en cas de vente ultérieure, une éventuelle plus-value réalisée sera taxée en France, ceci à concurrence de 19 % d'impôts directs et de 17,2 % de cotisations sociales. Selon la durée de possession du bien immobilier, une exonération partielle peut toutefois être obtenue. En outre, les taxes locales comme la taxe foncière (pour le propriétaire) et/ou la taxe d'habitation (pour l'habitant) seront dues, variables d'une région à l'autre. Enfin, à partir d'une valeur vénale de 1,3 million d'EUR, un impôt sur le patrimoine annuel, ledit Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est dû. Le tarif de l'IFI est progressif.

### Conséquences fiscales en Belgique

Alors que la France a le droit de taxation pour imposer les revenus locatifs et les éventuelles plus-values réalisées, la Belgique devra, conformément au traité préventif de double imposition, exonérer ces revenus. En ce qui concerne les revenus locatifs, il n'y a qu'une exonération avec réserve de progressivité. Cela signifie que les revenus qui sont exonérés d'impôts en Belgique sont également pris en compte pour déterminer dans quelle tranche d'imposition aboutissent les autres revenus belges.

Les impôts qui doivent être repris dans la déclaration belge de l'impôt des personnes physiques dépendent du fait de savoir si le bien immobilier est utilisé pour son propre usage ou pour une location effective. Dans le dernier cas, la valeur locative brute doit être reprise, avec un forfait de frais de 40 %. En cas d'usage propre, conformément aux instructions internes de l'Administration, on peut retenir un revenu locatif évalué forfaitairement.



## L'achat par une société belge

### Conséquences fiscales en France

Même si le bien immobilier est acheté en France via une société belge, la France sera l'État qui est en droit de taxer les revenus liés au bien immobilier. Non seulement les plus-values enregistrées, mais aussi les revenus locatifs sont actuellement taxés à 33,33 % (15 % à certaines conditions). Bien que tout ceci soit traité de manière comptable dans le chef de la société belge, cette dernière est supposée, fiscalement, avoir un établissement fixe en France et la société belge est soumise, en ce qui concerne les activités françaises, à l'impôt des sociétés français pour non-résidents.

Ici aussi, un certain nombre de taxes locales comme la taxe foncière ou la taxe d'habitation seront dues, variant d'une région à l'autre. En outre, une forme d'impôt sur la fortune est due à concurrence de 3 % de la valeur de marché (sauf divulgation de l'identité des actionnaires).

### Conséquences fiscales en Belgique

Les revenus liés au bien immobilier sont repris dans la comptabilité belge, mais sont exonérés en Belgique. Dans la mesure où le bien immobilier est gratuitement mis à disposition, par la société, de son(s) dirigeant(s), on devra retenir un avantage de toute nature.

L'avantage imposable ne sera pas fixé forfaitairement comme pour les biens immobiliers en Belgique, et sera par conséquent égal à la valeur locative du bien immobilier. Au niveau de l'établissement français, tout ceci est toutefois moins évident et donne parfois lieu à des discussions. Si le bien est mis à la disposition du gérant, on préfère alors en pratique le paiement d'un loyer réel, conforme au marché, pour les périodes lors desquelles le bien était à disposition.

### Conclusion

En raison de la complexité de la matière, il importe de faire une évaluation lors de tout achat. La question cruciale est de savoir si le bien immobilier servira effectivement à la location ou plutôt à l'usage personnel.

**Quentin Desbouvries**, [qudesbouvries@deloitte.com](mailto:qudesbouvries@deloitte.com)

## La SCI: what's in a name

### En France, on fait souvent usage d'une Société Civile Immobilière (SCI) pour l'achat d'un bien immobilier.

Cette SCI est constituée par une personne physique ou société belge. Une SCI dispose d'une personnalité juridique propre, mais est considérée comme translucide quant à la fiscalité française, de sorte que les actionnaires belges sont imposés sur le bénéfice que la SCI retire de ses biens immobiliers.

Concrètement, cela signifie que les personnes physiques belges, qui disposent de droits sociaux dans une SCI, sont redevables de 30 % de précompte mobilier. Les sociétés belges doivent payer l'impôt des sociétés sur le dividende perçu, sans application de la déduction des RDT.

*Karel Dewagtere, kdewagtere@deloitte.com*

## La clause léonine dans le nouveau C.soc

### Le lion perd la moitié de ses dents (et c'est une bonne chose)

L'actuel Code des Sociétés interdit de conclure des accords qui reviennent à ce que:

(1) tous les bénéfices soient octroyés à un seul actionnaire ou

(2) un actionnaire soit dispensé de contribuer aux pertes.

On parle de **pactes léonins**.

Dans le nouveau Code des Sociétés et Associations (C.soc.), la seconde interdiction est supprimée, de sorte qu'on peut dès lors dispenser des actionnaires du risque de perte. Ceci est absolument nécessaire en pratique. Parfois, en effet, il n'est pas possible de transférer les actions en une fois. Comme actionnaire vendeur, vous restez donc avec un paquet d'actions et vous n'avez seulement pu stipuler qu'une option de vente qui vous donne le droit de vendre ce paquet ultérieurement. Vous souhaitez toutefois obtenir un prix garanti pour cela.

Ou encore: un investisseur souhaite faire temporairement apport de capital dans une société, mais ne souhaite le faire que s'il dispose d'un exit garanti. Lisez: le droit de vendre les actions après un certain nombre d'années pour un prix minimal.

Tout ceci pourra être réalisé, dans le nouveau C.soc., à travers des dites options-put (options de vente).

**De cette manière, on peut créer un nouveau type d'actionnaire, à savoir un actionnaire qui n'est pas soumis au risque de l'entreprise. Il semble qu'il y ait un besoin en ce sens en pratique.**

*Joachim Colot, jcolot@deloitte.com*

## Le registre UBO

### Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment et le terrorisme, le registre UBO belge a été instauré.

Toutes les sociétés, associations et fondations seront bientôt obligées d'introduire certaines informations quant à leurs bénéficiaires finaux ('ultimate beneficial owners' ou en résumé UBO) dans une plateforme électronique (le registre UBO) via la plateforme online **MyMinFin**.

Concrètement, cela signifie que les administrateurs et gérants de sociétés (en ce compris les sociétés civiles) doivent indiquer dans le registre UBO les personnes physiques qui, directement ou indirectement, seules ou via des accords sous seing privé ou statutaires, exercent le pouvoir et/ou ont un intérêt (financier). Pour les associations et fondations, il y a des règles spécifiques. Les données de

ce registre doivent au moins être mises à jour et/ou confirmées tous les ans. Les changements dans ces données, comme par exemple dans les actionnaires ou les structures de contrôle, doivent en outre être transmis à chaque fois dans le mois.

**Au plus tard le 31 mars 2019, toutes les infos à propos des UBO doivent être introduites.**

Les autorités compétentes, comme par exemple le fisc, auront accès à ce registre. De même, les tiers (citoyens) peuvent avoir accès à une grande partie des données sans devoir, en ce qui concerne les sociétés, démontrer un intérêt légitime.

Le registre UBO offrira donc dans de nombreux cas une bonne vision des actionnaires et contrôles de structure de votre société (il en va de même



pour les associations). Vu la deadline qui approche, il est donc conseillé de déjà rassembler les informations nécessaires et de faire à nouveau le tour d'horizon ou de réévaluer votre structure patrimoniale.

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter [www.deloitteprivate.be](http://www.deloitteprivate.be), où nous vous tiendrons informés de toutes les nouveautés à propos de cette législation.

*Wesley Devleeschauwer, wdevleeschauwer@deloitte.com*

# Plus-value actions propres

## le nouveau droit des régimes matrimoniaux apporte davantage de clarté

Lorsqu'un époux, marié sous le régime légal, exerce sa profession via sa propre société, les principes du droit des sociétés peuvent se heurter aux principes du droit des régimes matrimoniaux.



**Le principe de base du régime légal est que tous les revenus professionnels des deux époux sont communs. Idem pour les revenus des biens propres (actions) des époux.**

L'époux qui exerce son activité professionnelle via une société détermine toutefois lui-même le montant de ses revenus professionnels (soit la rémunération d'administrateur qu'il perçoit de la société) ainsi que l'importance des revenus de ses propres actions (soit un éventuel dividende). Il s'agit ici de décisions qui reviennent, quant au droit des sociétés, à l'assemblée générale / l'associé unique.

Souvent, seule une rémunération d'administrateur réduite est payée, et aucun dividende ou un dividende limité n'est payé. L'approche est généralement fiscale, en effet, les rémunérations d'administrateur sont soumises aux cotisations sociales et à l'impôt des personnes physiques, le paiement de dividendes au précompte mobilier.

Mais en cas de divorce, cette façon de travailler aboutit à des effets en matière de régime matrimonial qui ne sont pas souhaités et qui sont ressentis comme inéquitables de la part de l'autre époux.

Celui-ci n'a en effet aucun droit aux réserves constituées au sein de la société. Les plus-values sur les propres actions demeurent en effet propres.

Si l'autre époux souhaite néanmoins avoir droit à cette plus-value, en partant du raisonnement que les réserves de la société sont finalement des revenus professionnels, il se heurte souvent à un mur juridique.

Avec le nouveau droit des régimes matrimoniaux, en vigueur depuis le 1er septembre, ce mur est tombé grâce à l'instauration du principe de la neutralité de l'exercice d'une profession en société.

La nouvelle disposition légale dispose:

*"Le conjoint qui exerce sa profession au sein d'une société dont les actions lui sont propres doit une récompense au patrimoine commun pour les revenus professionnels nets que le patrimoine commun n'a pas reçus et qu'il aurait raisonnablement pu recevoir si la profession n'avait pas été exercée au sein d'une société".*

**Ine Devoet**, [idevoet@deloitte.com](mailto:idevoet@deloitte.com)

### RGPD (GDPR)

Si dorénavant vous ne souhaitez plus recevoir notre lettre d'information, envoyez un mail à [lvangucht@deloitte.com](mailto:lvangucht@deloitte.com) ou un message 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