

# Accountancy & Advisory Actualités

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

**Février 2019 - N° 2**

Mensuel (sauf en août)

27ème année - Bureau de dépôt: Courtrai 1-2 dép.

## Le changement de génération est un danger pour les entreprises familiales

Les familles entrepreneuriales doivent faire des choix difficiles durant cette période. La continuité de l'entreprise familiale est souvent même compromise! Le soutien d'une **Succession Roadmap** est donc plus que bienvenu.

**Les propriétaires-entrepreneurs sont confrontés à des questions fondamentales lors de ce moment charnière. Vont-ils transmettre l'entreprise à tous leurs enfants ou seulement à certains d'entre eux? Vont-ils vendre l'entreprise à des tiers?**

Une telle décision est riche en émotions. On préfère donc la reporter à plus tard et il est compréhensible que le chef de famille veuille garder toutes les options ouvertes le plus longtemps possible. Mais il ne faut pas croire que tout sera plus clair dans un avenir plus ou moins proche! Personne ne peut prédire l'avenir et il est difficile de faire déjà des plans concrets des années avant la transmission effective de l'entreprise. Même s'il y a beaucoup d'incertitudes, cela ne doit pas être un obstacle à l'élaboration d'un plan en temps utile.

### Comment créer une Roadmap?

Ce n'est pas quelque chose qu'une famille

fait tous les jours et il s'agit après tout de l'œuvre d'une vie pour le propriétaire-entrepreneur. Dans notre équipe Family Governance, nous avons des spécialistes qui connaissent bien les dynamiques au sein d'une famille entrepreneuriale. Au cours d'une série d'entretiens, les opinions et attentes de chacun sont examinées. Mêlées avec d'autres informations, il en résulte un puzzle. Il arrive parfois que les pièces du puzzle soient claires et s'emboîtent les unes dans les autres mais ce n'est pas toujours le cas. Dans ce cas, la famille doit travailler activement à clarifier cela.

Une première version de la Roadmap est élaborée sur base de ces pièces du puzzle et nos spécialistes la compose ensemble avec les parents et les enfants.

### Pourquoi créer une Roadmap?

Au cours de son implémentation, l'entreprise familiale est un laboratoire-test. Mais l'essayer prend un certain temps. La famille traverse une période



d'observation et d'orientation active. Au fil du temps, elle fait donc des choix judicieux quant au futur transfert du pouvoir et de la propriété. C'est aussi très motivant pour la nouvelle génération.

### À quoi ressemble une Roadmap?

Il s'agit d'un tableau reprenant des étapes concrètes à suivre sur une période de 5 à 7 ans. Il donne des réponses à toutes les questions fondamentales. Qui vient après qui? Quand le propriétaire-entrepreneur se retire-t-il définitivement? À quoi ressemble le nouvel organigramme? Qui prend les commandes et quel sera le rôle des autres membres de la famille?

Une Roadmap est toujours un plan dynamique. L'évolution de la situation donne lieu en permanence à des petits ou grands ajustements. C'est la raison pour laquelle nous offrons lors du processus une assistance objective en tant que conseiller de confiance. Parfois il résulte de cet exercice qu'il vaut mieux qu'il n'y ait pas de transfert au sein de la famille. Dans ce cas, la Roadmap décrit les étapes à suivre pour préparer la future vente de l'entreprise à des tiers.

### Quel est le meilleur moment pour élaborer une Roadmap?

La famille préférera commencer lorsque le propriétaire-entrepreneur a atteint l'âge de 55 ans. Les successeurs éventuels ont alors généralement une trentaine d'années et souhaitent avoir des précisions quant à leur avenir.

### Est-ce qu'une entreprise familiale peut recevoir des subventions pour cela?

Selon la Région, des subventions pourront être octroyées à différentes conditions.

**Camille Marchant**, [cmarchant@deloitte.com](mailto:cmarchant@deloitte.com)

# Les taux d'intérêt sur les prêts restent historiquement bas



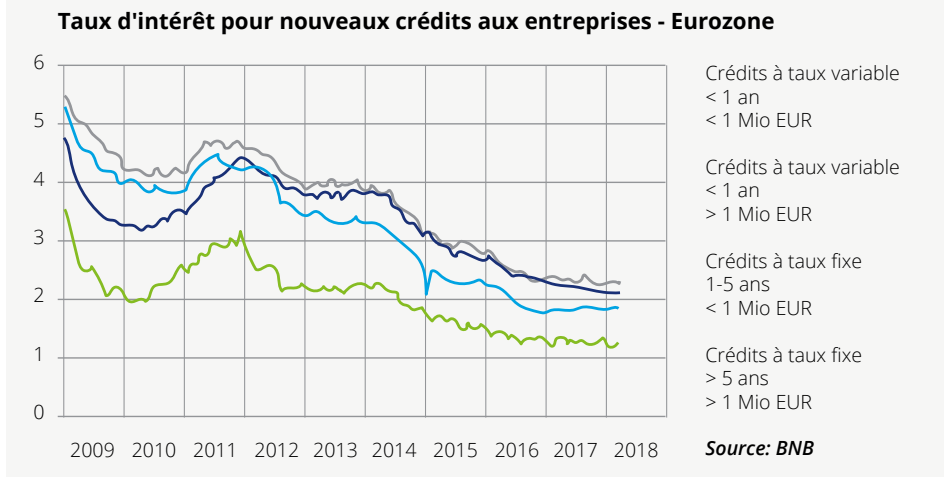
**Les taux d'intérêt sur les prêts accordés aux entreprises en Belgique, à court, moyen et long terme, sont encore historiquement bas aujourd'hui. La question se pose donc: pour combien de temps encore?**

Actuellement, l'Euribor 3 mois pour les taux d'intérêt à court terme s'élève à -0,308 % (18/01/2019). Le secteur bancaire ne s'attend pas à ce que l'Euribor 3 mois dépasse la barre de 0 % avant début de 2020. La décision de la BCE (Banque centrale européenne) de ne pas relever ses taux d'intérêt au moins avant l'été 2019 le confirme en outre. La première hausse de taux n'aura donc pas lieu avant l'automne de cette année au plus tôt.

## Scénario de hausse des taux d'intérêt: impact de la rentabilité des projets immobiliers

Bien qu'une éventuelle hausse des taux d'intérêt ne soit donc pas prévue immédiatement, il n'est jamais trop tôt pour demander des informations sur d'éventuels produits de couverture financière. Nous avons une certitude: l'intérêt ne peut qu'augmenter. Les couvertures contre les hausses de l'Euribor peuvent être réalisées en concluant un contrat de couverture IRS (swap de taux d'intérêt) ou en payant une prime (prime CAP). Compte tenu de l'Euribor négatif actuel, il n'est pas approprié d'activer ces couvertures avec effet immédiat. Une option pourrait être de postposer l'activation au début de 2020 par exemple. C'est ce qu'on appelle un contrat IRS retardé. Attention, jusqu'au moment de l'activation, vous restez sujet à d'éventuelles augmentations de l'Euribor.

Supposons que vous soyez un promoteur qui se concentre sur des projets résidentiels, où les projets sont principalement financés par un prêt ordinaire (avance fixe). En raison de la nature imprévisible du tirage du prêt (tant pour la construction que pour les finitions) et du calendrier de financement du projet, il semble difficile de concilier un prêt



classique avec un contrat IRS à durée fixe. Ceci parce que le contrat IRS ne peut pas être fixé avec certitude sur le montant du crédit prélevé au fil du temps. La couverture doit couvrir de préférence le crédit sous-jacent à 100 % pendant toute la durée du crédit.

Si les terrains en projet ne sont pas immédiatement aménagés pour des raisons d'obtention de permis ou de rendement spéculatif, une couverture 1 contre 1 est une option possible. C'est clair pour toute la période allant jusqu'au début de la phase de construction, compte tenu du montant des crédits fonciers souscrits. Par souci de simplicité, un financement bullet (prêt où seuls des intérêts périodiques sont payés) avec un taux d'intérêt fixe peut également être une option. Il convient donc d'évaluer au cas par cas la faisabilité et l'utilité des solutions de couverture possibles.

## Solutions non financières

Des solutions non financières doivent être recherchées lors du calcul préalable de votre projet. Nous notons que pour les projets à long terme, les faibles taux d'intérêt actuels sont fixés pour toute la durée du projet, alors qu'il est clair qu'une augmentation de l'Euribor est inévitable. Le traitement incorrect de la charge d'intérêt croissante entraîne une surestimation de la rentabilité de votre projet.

La hausse des taux d'intérêt à long terme peut à son tour avoir un impact sur l'appétit d'investissements de vos investisseurs actuels, ce qui peut exercer une pression sur vos prix de vente. Certes, l'augmentation de l'inflation (comme cause de la hausse des taux d'intérêt) peut aussi faire grimper les loyers. Cela rend l'investissement plus intéressant. C'est donc un jeu de pouvoir difficile à prédire.

Il se peut aussi que la vente des dernières unités prenne un peu plus de temps en raison des changements dans le climat d'investissement suite à la hausse des taux d'intérêt. Ici aussi, il est utile de cartographier l'impact sur la marge de toute pression sur les prix, en combinaison avec une augmentation du délai de réalisation. N'oubliez pas la phase de permis qui est de plus en plus longue dans le processus.

L'augmentation des coûts d'emprunt, la pression possible sur les prix de vente et l'augmentation des délais (tant dans la phase de permis que dans la phase de vente) des projets immobiliers à long terme peuvent être mieux intégrés dans votre pré-calcul. Ce dernier permet d'apporter des ajustements en temps opportun lors de la conception du projet. Le message est donc d'être préparé.

**Bruno Degrande**, [bdegrande@deloitte.com](mailto:bdegrande@deloitte.com)

## Versements anticipés

### Modification du numéro de compte et procédure

Récemment, les règles relatives aux versements anticipés ont été modifiées. Outre le changement de numéro de compte, une nouvelle procédure est prévue pour les demandes de remboursement ou de transfert. Les personnes physiques et les indépendants doivent également tenir compte d'une modification de la communication structurée.



Le SPF Finances communique que les versements anticipés pour l'exercice d'imposition 2020 (revenus 2019) doivent être exécutés, pour les entreprises, les indépendants et les particuliers sur un **nouveau numéro de compte** BE61 6792 0022 9117 du Centre de Perception - Service des Versements anticipés.

Pour les entreprises qui tiennent une comptabilité par année civile, cette modification prend effet immédiatement. Les entreprises dont l'exercice comptable ne coïncide pas avec l'année civile doivent continuer à utiliser le compte existant BE20 6792 0023 3056 pour les versements anticipés exécutés après le 31/12 relativement à l'exercice d'imposition 2019. Le nouveau numéro de compte ne s'applique à ces entreprises que pour le premier versement anticipé relatif à l'exercice d'imposition 2020.

À partir de mars 2019, les contribuables pourront **consulter l'état des versements anticipés** via MyMinfin. La plate-forme précitée permettra la rectification, le remboursement ou le transfert. Le délai dans lequel cela doit être fait est maintenant porté à 3 mois à compter de la fin de la période imposable.

Pour les personnes physiques et les indépendants, la **communication structurée** est modifiée pour l'exercice d'imposition 2020. La nouvelle communication sera incluse dans l'invitation de paiement qui sera envoyée à partir de l'exercice d'imposition 2020. Pour les entreprises, rien ne change concernant la communication.

**Wesley Devleeschauwer**,  
wdevleeschauwer@deloitte.com

## Votre société met un bien immobilier à votre disposition

L'avantage est déterminé comme suit

**Lorsque votre société met gratuitement à votre disposition un logement, la loi détermine l'avantage de toute nature. La mise à disposition d'un logement est en effet constitutive d'une rémunération en nature imposable.**

Auparavant, une distinction était faite selon que la mise à disposition était effectuée par une personne physique ou par une personne morale. Cette distinction a été jugée discriminatoire et inconstitutionnelle au printemps 2018. Depuis lors, une tolérance administrative prévoit que l'avantage est déterminé selon la formule suivante:

*Avantage imposable = RC indexé du logement x 5/3 x 1*

Le 27 décembre 2018, l'Arrêté royal relatif aux avantages de toute nature pour la mise à disposition gratuite d'un bien immobilier apporte une clarification définitive.

À partir du 1er janvier 2019, la mise à disposition gratuite s'accompagne de l'octroi d'un avantage au salarié ou au dirigeant d'entreprise calculé comme suit:

*RC indexé du logement x 5/3 x 2*

Lorsqu'il s'agit de la mise à disposition d'un bien immobilier meublé, l'avantage imposable visé ci-dessus est encore multiplié par 5/3.

L'Arrêté royal ne modifie pas la formule de calcul pour l'année civile 2018 (exercice d'imposition 2019). Le coefficient de 1 de la formule peut donc encore être appliqué pour l'année civile 2018.

**Wesley Devleeschauwer**, wdevleeschauwer@deloitte.com



## Contrôles sociaux éclairs 2019

En 2019, un certain nombre de contrôles sociaux éclairs sont à l'agenda des services d'inspection sociale. Ces contrôles seront opérés conjointement par différents services d'inspection (ONSS, SPF Emploi, Travail et Concertation sociale, ONEM).

Les entreprises des secteurs (sensibles à la fraude) peuvent s'attendre à un contrôle aux dates indiquées ci-dessous. Il s'agit en particulier des secteurs *électronique et de la construction* (21 mars), des secteurs des *taxis et des transports* (17 mai), *horeca* (6 juillet), des secteurs de *l'agriculture et de l'horticulture* (24 septembre) et du secteur des *carwash* (22 novembre). Ces dates sont communiquées à l'avance afin que les employeurs puissent se conformer préalablement à la législation sociale.

Le message est donc de bien s'informer et de se documenter (et à temps). Le site internet du SIRS contient une liste de contrôle par secteur avec des points d'attention concrets. Ainsi, l'inspection peut demander toutes sortes de documents et a le droit d'interroger les travailleurs.

**Ali Amerian**, aamerian@deloitte.com

# Comment économiser des droits de successions sans devoir procéder à des donations aux enfants?

Lorsque les enfants sont encore jeunes, des donations à leur profit ne sont généralement pas conseillées. Toutefois, cela ne signifie pas nécessairement qu'il n'existe pas d'alternatives de planning. Les parents peuvent établir entre eux un planning successoral qui réduit considérablement la pression successorale en cas de décès inopiné.



Pour les personnes **mariées sous le régime de la séparation de biens**, cela peut se faire soit par le biais d'une donation (révocable) entre époux, soit par le biais d'une clause d'accroissement.

Pour les personnes **mariées sous le régime légal**, un contrat de mariage bien réfléchi en combinaison avec un testament pourrait être envisagé. Cette combinaison permet d'utiliser au mieux les régimes de faveur en matière de droits de successions (logement familial et entreprises familiales). En ce qui concerne le logement familial, chaque région prévoit une exonération totale des droits de succession entre conjoints. En ce qui concerne les entreprises familiales, la Flandre et Bruxelles appliquent un taux forfaitaire de 3 %. En Wallonie, il existe une exonération totale.

La région compétente est déterminée en fonction du domicile du défunt.

## Comment fonctionne cette technique de planification?

Le contrat de mariage permet au conjoint survivant d'indiquer les biens qui composeront sa moitié dans la communauté conjugale. Tous les autres biens feront parties de la succession et seront attribués en principe (sans testament) aux enfants pour la nue-propriété et au conjoint survivant pour l'usufruit.

En dérogation à la dévolution légale, un testament peut prévoir que certains biens seront attribués au conjoint survivant en pleine propriété.

## A titre d'illustration

Marc décède et laisse derrière lui son épouse Marie et ses trois enfants. Le couple est propriétaire de leur logement familial de 500.000 EUR et de 500.000 EUR de placements. Sur base de leur contrat de mariage, Marie indique les 500.000 EUR de placements comme faisant partie de sa moitié de la communauté. Le logement familial fera par conséquent entièrement partie de la succession de Marc. Marc a prévu dans son testament que sa part dans le logement familial doit être léguée à Marie. Suite à l'exécution de ce testament, le logement familial sera entièrement transféré à Marie, sans qu'aucuns droits de succession soient dus, puisqu'il existe une exemption. Résultat: Marie obtient la totalité du patrimoine de Marc sans droits de succession

**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 Larocheaan 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)

© 2019 Deloitte Accountancy  
Designed and produced by the  
Creative Studio at Deloitte Belgium

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