

# Deloitte Fiduciaire conseille : biens immobiliers

La gestion du patrimoine industriel d'une entreprise n'est pas une sinécure. Une solution avantageuse pour une entreprise ne le sera pas forcément pour une autre. Henk Hemelaere, Sonja Vancraeynest et Luc Heylens de Deloitte Fiduciaire et Filip Indigne de ING Lease vous prodiguent quelques conseils en la matière.

## De l'utilité de séparer biens immeubles et exploitation

### La protection du patrimoine industriel est-elle une tendance récente ?

**Henk Hemelaere :** Pas du tout. Depuis des lustres, les chefs d'entreprise s'emploient à sécuriser leur patrimoine industriel et à le séparer de l'exploitation proprement dite. Ils ne tiennent pas à l'exposer au risque d'entreprise. De par le passé, l'intégration des biens immeubles dans une société patrimoniale était souvent considérée comme une bonne solution dans le cadre des successions familiales. Les enfants non actifs recevaient alors des parts du bien immeuble, tandis que les enfants actifs acquéraient l'entreprise proprement dite. Cette répartition permettait de

réduire considérablement les frais de rachat dans le chef des enfants non actifs. Pour les enfants assurant la reprise, l'opération était par contre plus abordable.

### Cette scission n'est donc pas systématique.

**Henk Hemelaere :** Face à la multiplication des cessions en dehors de la famille, cette scission a perdu de son attrait. L'acheteur, intéressé par une offre globale, veut être assuré de pouvoir disposer des sites de l'entreprise. Nous avons cependant constaté que le désenchantement était souvent au rendez-vous. En cause : le mode d'évaluation des entreprises actuellement en vigueur. Très en vogue, la méthode d'évaluation sur la base de l'EBITDA (multiplication du cash flow d'exploitation par un certain facteur, moins les dettes nettes) ne tient en effet pas compte de la valeur intrinsèque du bien immeuble. Une entreprise

dont le patrimoine immobilier est lourdement amorti ne valorise dès lors pas ses terrains et ses bâtiments. Le cédant a plus à y gagner avec une entreprise sans biens immeubles, et dont la rentabilité est plus faible, en raison des charges locatives. La baisse de valeur de l'entreprise est dans ce cas (sur)compensée par la valeur de la société patrimoniale qu'il conserve.

### L'ancienne séparation des biens immeubles et de l'exploitation au sein de sociétés distinctes n'a donc pas encore perdu de son attrait.

**Henk Hemelaere :** C'est vrai. Les repreneurs les plus aisés déplorent rarement que les biens immeubles ne fassent pas partie de la reprise. Qui plus est, ils optent souvent eux-mêmes pour cette séparation, pour des impératifs financiers.

Henk Hemelaere, Partner

## Déductibilité de la TVA maintenue

### Si le patrimoine industriel doit échapper au risque d'exploitation, quelles sont les solutions envisageables en matière de TVA ?

**Luc Heylens :** La location du bâtiment, par la société patrimoniale, à une société d'exploitation s'impose d'emblée. Néanmoins, en pareil cas, la TVA n'est pas déductible en raison de l'exonération des charges locatives du bâtiment. Elle devient alors un poste de coût pur et simple, ce qui n'est pas intéres-

sant. Indépendamment du fait que la location ordinaire de bâtiments industriels soit exonérée de TVA, la location d'entrepôts et de garages y est, pour sa part, soumise. Dans ce cas, on part du principe qu'un bail ordinaire a été conclu.

### Le législateur propose-t-il des solutions permettant de récupérer la TVA sur la construction ou l'achat de ce bâtiment ?

**Luc Heylens :** Oui et heureusement. En vertu de ce principe, le bâtiment est construit par la société patrimoniale, mais il est loué à la société d'exploitation dans le cadre d'un contrat de location-financement dans le domaine

d'application du code TVA (leasing immobilier). Cette convention, pour autant qu'elle satisfasse à un certain nombre de conditions strictes, est donc soumise à la TVA et permet ainsi à la société patrimoniale de déduire totalement la TVA due. La société d'exploitation, pour sa part, récupère la TVA de toute indemnité de leasing qui lui est portée en compte dans ce contexte.

Il existe par ailleurs un droit réel sur un « nouveau » bâtiment existant. À titre d'exemple, il est possible de grever un « nouveau » bâtiment d'un usufruit, en faveur de la société d'exploitation. Cet usufruit est soumis à la TVA (de plein droit ou par option) et autorise la

déduction de la TVA dans le chef du cédant. L'acquéreur du droit réel, qui emploie le bâtiment pour son activité économique, peut lui aussi récupérer la TVA qui lui est portée en compte.

### Y a-t-il encore d'autres formules ?

**Luc Heylens :** Depuis le 1er avril 2007, le législateur a introduit la notion d'« unité TVA ». Selon celle-ci, plusieurs personnes peuvent, ensemble, constituer un seul et même contribuable. Dans ce contexte, il importe surtout que les opérations effectuées entre les membres ne soient plus soumises à la TVA (neutralité). La location exonérée d'un bâtiment par une société patrimoniale à une société d'exploitation peut, dans ce cas, sortir du cadre de la TVA, étant donné que les deux parties constituent un seul et même contribuable. Les autres conventions d'utilisation du bâtiment par la société d'exploitation, comme la mise à disposition et l'usage communs, les centres d'entreprise et les centres de services, et d'éventuelles autres conventions, sont d'un abord moins évident. Elles sont soumises à des conditions strictes et offrent dès lors moins de garanties.

Luc Heylens, Spécialiste TVA

## Le leasing immobilier : la formule préférée des financiers

Le leasing financier est une formule de financement qui a le vent en poupe, notamment pour les centres de distribution, les centres de production et les immeubles de bureaux. En quoi est-elle si attrayante ?

**Filip Indigne (ING Lease) :** Le principal intérêt de la formule réside dans sa souplesse, en ce sens qu'elle peut s'appliquer autant aux PME qu'aux grandes multinationales. C'est d'ailleurs ING Lease Belgique qui a porté le leasing immobilier sur les fonts baptismaux. Les bâtiments sont négociables (notamment sous la forme d'un transfert de contrat) et il est possible de travailler avec plusieurs sociétés au sein d'un même groupe. En principe, le leasing immobilier est un financement à 100% qui ne nécessite aucune hypothèque, en raison du droit de propriété dont

jouit la société de leasing. Cet atout, associé aux préoccupations usuelles des patrons de PME belges, comme la problématique de la succession et la soustraction du bâtiment au risque d'exploitation, rend le produit très attrayant pour ce groupe cible.

### Quels sont les autres aspects qui rendent le leasing immobilier intéressant ?

**Filip Indigne (ING Lease) :** La technique du leasing immobilier permet aussi de soustraire le bâtiment du bilan du client. Les ratios financiers, dont la solvabilité ou le gearing ratio et le return on total assets ratio, qui sont surveillés de près par les bailleurs de fonds, échappent ainsi à tout préjudice. Le leasing immobilier combine dès lors une foule d'avantages : le dégagement de plus-values sur le bâtiment, le choix du concept et de l'identité du bâtiment, etc. Il offre en outre des perspectives en prévision d'une éventuelle vente de l'entreprise, car les repreneurs rechignent à investir dans l'immobilier et s'intéressent exclusivement au cœur de métier.

Filip Indigne, ING Lease

## Les primes : toujours possibles

### Depuis le 1er janvier 2007, la situation relative au subventionnement des investissements a changé en Flandre. De quoi s'agit-il précisément ?

**Sonja Vancraeynest :** Dorénavant, il n'est plus possible de recevoir des subventions pour des investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société patrimoniale. Les biens doivent en effet avoir été acquis aux conditions du marché de tiers. En outre, l'entreprise demanderesse ne peut plus mettre les investissements à disposition de tiers, que ce soit à titre gratuit ou onéreux. D'une part, seuls les investissements que la société d'exploitation réalise par voie d'acquisition auprès de tiers et

qu'elle valorise pour ses besoins professionnels entrent en ligne de compte pour une prime. D'autre part, une société patrimoniale n'est plus habilitée à introduire un dossier en son nom, étant donné qu'elle n'exploite pas elle-même les investissements mais qu'elle les met à disposition de sa société d'exploitation.

### À quelles conditions les investissements professionnels d'une société d'exploitation doivent-ils répondre pour pouvoir faire figurer des biens immeubles dans un dossier de subvention en Belgique ?

**Sonja Vancraeynest :** Tout d'abord, les dépenses doivent avoir été imputées aux rubriques 21 à 27 des comptes annuels de la société d'exploitation.

La question est de savoir, dans ce cas, si la cession d'un droit de superficie, à une société de leasing externe, sur les terrains d'une société patrimoniale, avec financement des bâtiments via un leasing financier (imputé au bilan de la société d'exploitation), ne peut pas constituer une alternative pour obtenir immédiatement les subventions et, à long terme, en arriver à une séparation des biens immeubles et des activités d'exploitation. Ensuite, les dépenses doivent être amorties par la société d'exploitation conformément à la législation sur la comptabilité, et ce en trois ans au moins. Enfin, les biens doivent avoir été acquis par la société d'exploitation aux conditions du marché de tiers.

Sonja Vancraeynest, Spécialiste en subventions