

Société de patrimoine



Thierry Dekoker

Regardez au-delà des biens immobiliers

La société de patrimoine représente le moyen idéal de protéger et de transmettre votre patrimoine, surtout lorsqu'il s'agit de biens immobiliers. Avez-vous déjà réalisé qu'une société de patrimoine est tout aussi rentable lorsqu'il s'agit de structurer vos actifs incorporels?

Dans la société de patrimoine, une marque commerciale, une licence, une recette, un procédé de design, un logiciel, ... facilitent la transmission par étapes d'une entreprise:

- il faut soustraire les valeurs et actifs incorporels de la valeur de l'entreprise à transférer.
- la société d'exploitation prend une licence sur les actifs incorporels qui lui permet de payer par étapes une partie du fonds commercial.
- le financement immédiat de la reprise est limité et à la charge de l'entreprise repreneuse sous forme de royalties.
- Les actifs incorporels d'une société de patrimoine sans risque sont prémunis des risques entrepreneuriaux. Dans le cas d'entreprises en difficulté, le repreneur s'approprie souvent trop facilement les actifs incorporels non visibles.

Structurer des immobilisations corporelles procure également toute une série d'opportunités fiscales. Les revenus de licences, par exemple, qui sont soumis à l'abattement pour les brevets d'invention sont taxés à moins de 7%. De plus, la période pendant laquelle la société de patrimoine perçoit des revenus sous d'autres formes que des indemnités de gestion est envisagée de manière défensive, ce qui n'est d'ailleurs pas juridiquement sans risques.

Vous avez une société de patrimoine? Alors, regardez au-delà des biens immobiliers. Accordez-y autant de soin qu'à vos valeurs incorporelles.



Yannick De Smet

Structures du bien immobilier industriel: la société de patrimoine est de retour

La scission de biens immobiliers industriels revient au goût du jour. La grave crise de septembre 2008 a réveillé la conscience du risque. En scindant le bien industriel immobilier il est possible de réduire le risque latent d'une entreprise.

Actuellement, les financiers s'attachent plus à l'importance du cashflow pour contenir les dettes des entreprises emprunteuses qu'à prêter massivement avec les avoirs en guise de garantie. Les entreprises qui empruntent préfèrent donc ne plus contracter de gros emprunts sur leur bilan pour financer des biens immobiliers.

De même, en cas de cession d'une entreprise, la scission présente des avantages. La société d'exploitation et la société immobilière ont une vue des choses et une valeur bien différentes. Un entrepreneur peut se séparer de son entreprise tout en continuant à rentabiliser ses biens immobiliers afin de diversifier son patrimoine privé. Par contre, s'il exploite tout au sein d'une seule société, c'est une option dont il ne dispose pas.

En isolant les biens immobiliers dans une société séparée, il est plus aisé de préparer la succession: les briques se transforment véritablement en actions qui peuvent ensuite être transmises ou léguées en héritage de manière avantageuse.

Le maintien de l'immobilier industriel en dehors de la société d'exploitation revient donc à la mode. Faites donc bien attention et faites-vous conseiller. Le fisc aime faire payer les opérations de scission de biens immobiliers.