

MON ARGENT | ANALYSE | **IMMOBILIER**

IMMOBILIER

# Attention aux frais lors de la dissolution d'une société patrimoniale immobilière



©BELGAIMAGE

**Quiconque souhaite se défaire de sa société patrimoniale peut soit la dissoudre, soit trouver un repreneur. Mais quelle que soit l'option choisie, le propriétaire ne recevra pas la valeur de vente des biens immeubles.**

**PETRA DE ROUCK**

06 février 2021 06:00 | Mise à jour 06 février 2021 06:00

**P**endant des années, il était à la mode de posséder une société patrimoniale. "Ces sociétés ont souvent été créées pour éviter de payer trop d'impôts. Mais au bout du compte, cela peut s'avérer un mauvais choix. Parfois, les impôts dus au moment de clôturer la société sont supérieurs à ceux qui ont été économisés au fil des années", explique Robin Messiaen, avocat auprès du cabinet Spartax, spécialisé en matières immobilières. En conséquence, le retour sur investissement après la cessation est souvent décevant.

"Beaucoup s'attendent à ce qu'au terme de la liquidation de la société, ils reçoivent la valeur vénale des biens immobiliers, mais au final, ils devront se contenter de beaucoup moins", prévient Jérémie Raedemaeker de la société d'investissement Blackreit. Quiconque souhaite se défaire de sa société patrimoniale peut soit liquider la société, soit chercher un repreneur.

**Parfois, les impôts dus au moment de clôturer la société sont supérieurs à ceux qui ont été économisés au fil des années.**

Partager sur 

ROBIN MESSIAEN  
AVOCAT CHEZ SPARTAX

## 1/ Vous liquidez la société patrimoniale

Une première option consiste à vendre le bien et à tirer de la société le produit de la vente. Mais cela a un coût fiscal élevé. "Vous devez payer l'impôt des sociétés de 25 % sur la plus-value réalisée. Sachez que cette plus-value peut correspondre à la totalité de la valeur vénale", déclare Jérémie Raedemaeker.

Voilà le problème. Quiconque héberge des biens immobiliers dans une société **les amortit afin de réduire les impôts annuels**. Les amortissements constituent des charges qui peuvent être déduites des revenus de la société. La période d'amortissement habituellement appliquée pour les bâtiments est de 33 ans (les terrains ne peuvent pas être amortis). **Chaque année, la valeur comptable du bâtiment diminue de 1/33**, de sorte qu'après 33 ans, la valeur comptable est ramenée à 0. La totalité du produit de la vente des immeubles est alors taxée.

Ce n'est qu'ensuite que l'on retire de la société l'argent du produit de la vente. "Et sur ce montant, **le précompte mobilier doit être payé**", précise Robin Messiaen. "Selon la situation - une réserve de liquidation peut déjà avoir été constituée, par exemple - la pression fiscale varie entre le taux de base de 30 % et 0 %."

Robin Messiaen constate que, souvent, les propriétaires veulent conserver les biens immobiliers, mais veulent **se débarrasser de la structure sociétaire**. Cela peut se faire en distribuant le patrimoine immobilier aux actionnaires. **Dans ce cas aussi, la plus-value fictive sera imposée et le précompte mobilier dû**. "En outre, des droits d'enregistrement doivent être payés sur les immeubles. Le montant de ces droits dépend d'un certain nombre de facteurs, notamment du type de société. Dans le meilleur des cas, vous devrez payer 50 euros de droits d'enregistrement, dans le pire des cas, les taux ordinaires des droits d'enregistrement : 10 % en Région flamande et 12,5 % ailleurs", explique Robin Messiaen.

## 2/ Vous cherchez un repreneur

"Dans le cas d'une reprise, ce ne sont pas le terrain et les briques qui sont vendus, mais les actions ou parts de la société qui possède les biens immobiliers. Cela peut constituer une bonne solution globale pour le vendeur", selon Jérémie Raedemaeker. **Trouver un investisseur n'est pas toujours aisé.** "Surtout si la société possède différents types de biens localisés à différents endroits. Pensez à une société qui possède un studio à Bruxelles et un immeuble de rapport comptant plusieurs copropriétaires à la côte belge. Un investisseur se concentre souvent sur une ville particulière ou un type de biens particulier", explique Jérémie Raedemaeker.

**Trouver un repreneur pour une société patrimoniale n'est pas une sinécure. Le financement de la reprise constitue souvent un problème.**

Partager sur 

**Le financement** est également souvent un problème. Celui qui achète des briques peut demander à la banque un prêt hypothécaire d'une durée de 20 ans ou plus. Quiconque achète les actions d'une société doit souscrire un crédit à l'investissement à des conditions moins favorables et à plus court terme.

Et puis, il y a **l'intérêt limité pour l'immobilier en société** en raison de la fiscalité applicable. Il est généralement plus avantageux de détenir des biens immobiliers à titre privé. En cas de location à des particuliers, les revenus locatifs sont imposés sur la base du revenu cadastral. Si ce même bien est détenu par une société, **l'impôt doit être payé sur les revenus locatifs réels.** "Avec une société, vous reprenez également son historique. Il y a le risque de trouver des **cadavres dans le placard** et que vous deviez assumer la responsabilité de ces problèmes", prévient Jérémie Raedemaeker. Et bien sûr, une société comporte des obligations, comme **la tenue d'une comptabilité.**

**Comment déterminer la valeur des actions ou parts?** "Tous les avoirs d'une société patrimoniale sont valorisés. Pour ce faire, l'on tient compte de l'impôt sur les plus-values latentes. Il est souvent partagé en deux, la moitié pour le vendeur et l'autre pour l'acheteur. D'autres facteurs sont également pris en compte, tels que le capital de la société et les dettes impayées", explique Jérémie Raedemaeker. " Le repreneur ne tiendra pas compte des pertes reportées." Pour les sociétés qui n'ont que des biens immobiliers en portefeuille, la valeur des actions ou parts sera inférieure à celle des biens immobiliers.

L'impôt de liquidation peut être évité si vous trouvez un repreneur pour la société. "Si une personne s'abstient de procéder à une liquidation principalement pour des raisons fiscales et opte pour une vente des actions ou parts, le fisc peut qualifier cette pratique d'abus fiscal et prélever malgré tout l'impôt comme s'il s'agissait d'une liquidation. Mais, cela ne se produit que rarement dans la pratique", dit Robin Messiaen.

"Un argument non fiscal pour réfuter cette affirmation du fisc est que la société **possède un portefeuille de biens immeubles qu'elle souhaite conserver**. Une vente d'actions peut également être appropriée si l'on souhaite **conserver un financement avantageux** par la société. Ou si vous voulez éviter **l'exercice d'un droit de préemption**, qui s'applique aux biens immobiliers, mais pas aux actions de société."

Source: L'Echo

