



# Le démembrement de la propriété immobilière au service du dirigeant d'entreprise

Par

**Olivier D'AOUT**

Avocat aux barreaux de Liège et de Charleroi  
Co-directeur de la licence spéciale en fiscalité des FUCaM

Expert chargé d'enseignement aux FUCaM

Maître de conférences à l'U.Lg

*mai 2011*



# DEMEMBREMENT ?

Que choisir?

- Emphytéose
- Superficie
- Usufruit/nue-propriété
- indivision



# EMPHYTEOSE

- **droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété**



# EMPHYTEOSE

- Contrat onéreux
- Durée : 27 à 99 ans
- Accession à la propriété des constructions sans indemnité



## SUPERFICIE

- **droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui**



# SUPERFICIE

- Contrat onéreux ou à titre gratuit
- Durée : 0 à 50 ans
- Accession à la propriété des constructions moyennant paiement d'une indemnité



# USUFRUIT

- **droit réel qui consiste à user et à jouir temporairement d'un bien mobilier ou immobilier appartenant à autrui, à la charge d'en conserver la substance et d'en jouir en bon père de famille**



# USUFRUIT

- Contrat onéreux ou à titre gratuit
- Durée :
  - Personne physique : max. la durée de vie
  - Société: max. 30 ans
- Accession à la propriété des constructions moyennant paiement d'une indemnité



## INDIVISION

- **coexistence sur un même bien de droits de même nature appartenant à des personnes différentes**



# DROITS D'ENREGISTREMENT

Emphytéose	Superficie	Usufruit	Indivision
0,2%	0,2%	12,5%	1%



## OBJECTIFS DU DIRIGEANT?

- Éviter la requalification des loyers en rémunération lorsqu'il loue un bien immeuble à sa société
- Faire supporter les charges liées à l'acquisition immobilière à sa société
- Récupérer l'immeuble au moindre coût
- Planifier sa succession



# EMPHYTEOSE

- Évite la taxation des loyers en rémunération
  - Mais les redevances sont taxables au taux plein
- Coût à charge de la société
  - Mais à la condition que cela soit conforme à l'objet social ou l'activité sociale de la société
- Permet la « récupération » du bien immeuble sans indemnité
- Permet une planification de la succession



# EMPHYTEOSE

- Pour éviter la taxation au taux plein des redevances - art.10 § 2 du C.I.R.
  - immeubles bâtis
  - convention non résiliable
  - reconstitution de la valeur vénale sur la durée par les redevances périodiques
  - option d'achat



# EMPHYTEOSE

- Pour éviter la taxation au taux plein des redevances - art.10 § 2 du C.I.R.
  - immeubles bâtis
  - convention non résiliable
  - reconstitution de la valeur vénale sur la durée par les redevances périodiques
  - option d'achat



# EMPHYTEOSE

- Pour permettre la planification successorale:
  - Cession d'un droit d'emphytéose à une société
  - Cession de la créance emphytéotique aux enfants (attention respect de l'art.10 § 2 du C.I.R.)
  - Donation du tréfonds (valeur – moins de 5% de l'immeuble)
    - Après 27 ans, les enfants deviennent plein propriétaires sans droit de succession



# EMPHYTEOSE

- En principe pas de risques fiscaux
  - Attention – respecter le contrat et les équilibres entre les parties
    - Exemple:
      - résiliation anticipée avec accession – ATN  
Mons, 12 novembre 2010
      - Non respect des intérêts de la société – ATN –  
Bruxelles, 5 novembre 1993



# SUPERFICIE

- Évite la taxation des loyers en rémunération
  - Mais les redevances sont taxables au taux plein (**voir cependant aussi art.10 § 2**)
- Coût à charge de la société
  - Mais à la condition que cela soit conforme à l'objet social ou l'activité sociale de la société



# SUPERFICIE

- En principe, la « récupération » du bien immeuble implique le paiement d'une indemnité
  - Il est possible d'y déroger
  - Mais le risque fiscal est présent
- Permet certaines formes de planification de la succession pour les nouvelles constructions
  - Terrain acheté par les enfants



# SUPERFICIE

- Présente certains risques fiscaux
  - Exemple:
    - Contrat possible uniquement car dirigeant – Gand, 21 décembre 2010 (obligation de construire)



# USUFRUIT

- Évite la taxation des loyers en rémunération
  - Aucune taxation du prix payé
- Coûts à charge de la société limités à max.80%
  - ET à la condition que cela soit conforme à l'objet social ou l'activité sociale de la société
- Permet la « récupération » du bien immeuble sans indemnité
  - Mais n'autorise pas les constructions et grosses réparations à charge de l'usufruitier (société)
- Permet une planification de la succession



# USUFRUIT

- Acquisition de la nue-propriété par une société immobilière et de l'usufruit par une société opérationnelle :
- Acquisition de la nue-propriété par un dirigeant d'entreprise et l'usufruit par sa société :
- Acquisition de l'usufruit par un dirigeant d'entreprise et de la nue-propriété par sa société :
- Cession de l'usufruit a une société par son dirigeant d'un immeuble, bâti ou non, dont il est plein propriétaire



# USUFRUIT

- Risques fiscaux:
  - A la constitution
  - Pendant la durée de l'usufruit
  - À l'expiration de l'usufruit



# USUFRUIT

- Risques fiscaux:
  - A la constitution
- Droit d'enregistrement ? 80%-20% ? NON
- Évaluation à la valeur économique
  - rendement locatif brut – frais estimés (15 % comme immeuble en bon état), le tout actualisé sur la durée de l'usufruit – Mons, 30 novembre 2009



# USUFRUIT

- Risques fiscaux:
  - Pendant la durée de l'usufruit
    - Voir l'objet social
    - Pour les parties « privées » ?
      - Si ATN déclaré, OK car dépenses liées à une rémunération alternative



# USUFRUIT

- Risques fiscaux:
  - A l'expiration de l'usufruit
    - En principe pas de taxation
    - Sauf si la société a procédé à de gros travaux



# USUFRUIT

- Mode de planification
  - Acquisition de l'usufruit par les parents et la nue-propiété par les enfants
  - Donation de la nue propriété (Art.48 C.E. - base imposable ne peut être inférieure à la valeur vénale de la pleine propriété).
  - Acquisition de l'usufruit par une société (max 30 ans – risques fiscaux?)



## INDIVISION

- Achat à 99% par une société et à 1% par le dirigeant
  - Avantages
    - Coût à charge de la société
    - 1% de droits d'enregistrement lors du rachat par le dirigeant



# INDIVISION

- Achat à 99% par une société et à 1% par le dirigeant
  - Désavantages
    - Lors de la vente – taxation de la plus-value (en ce compris les amortissements pratiqués)