

La scission partielle, formule gagnante pour vendre une société immobilière

LE RÉSUMÉ

Pour vendre une société immobilière, mieux vaut passer par une scission partielle.

Celle-ci implique de séparer le patrimoine immobilier du pôle opérationnel.

Ce faisant, on évite l'impôt des sociétés sur la plus-value, les droits d'enregistrement et la TVA sur le prix de vente.

Le tribunal de première instance d'Anvers a validé l'opération, donnant tort à l'administration fiscale.

immeubles, avait fait l'objet d'une restructuration, dénommée «scission partielle», de telle sorte qu'elle était devenue une société immobilière pure. Ses actions furent ensuite vendues par sa société mère, la société faitière du groupe, à un tiers investisseur. Le holding avait considéré que la plus-value sur actions était exonérée d'impôt des sociétés.

Une première

Le juge a confirmé ce point de vue en considérant que l'opération reposait sur des motivations économiques, donc non fiscales. Il a ainsi rejeté la thèse du fisc, qui avait invoqué plusieurs mesures anti-abus pour contrecarrer le montage qu'il assimilait à de l'optimisation fiscale.

«C'est à ma connaissance la première fois qu'un juge se prononce sur ce type d'opération de restructuration, pourtant fort classique», observe Denis-Emmanuel Philippe, avocat associé chez Bloom et maître de conférences à l'ULiège.

«Voilà qui devrait ravir de nombreuses entreprises qui désirent séparer leur patrimoine immobilier de leur pôle opérationnel, dans l'optique d'une cession d'actions», estime-t-il.

«Un véritable havre fiscal»

Mais revenons brièvement sur les faits. L'affaire concerne une restructuration d'un groupe multinational détenant un parc immobilier. Une société du groupe détenant et exploitant des immeubles a fait

l'objet d'une «scission partielle» pour séparer les biens immeubles et l'exploitation qui étaient jusque-là regroupés au sein d'une même entité.

Grâce à cette scission partielle, la société faitière du groupe a pu vendre à un tiers investisseur les actions qu'elle détenait dans la société immobilière, qui ne détenait plus que des immeubles suite au transfert de l'activité opérationnelle à une nouvelle société.

L'opération, c'est-à-dire la vente des actions réalisée par la société faitière, a été intégralement exonérée d'impôts: pas d'impôt des sociétés sur la plus-value ni de droits d'enregistrement ou de TVA sur le prix de vente. «Un véritable havre fiscal», ré-

sime Denis-Emmanuel Philippe.

A contrario, si les immeubles avaient été vendus directement au tiers-investisseur, la société immobilière aurait dû payer l'impôt des sociétés (25%) sur la plus-value réalisée, plus des droits d'enregistrement (10% en Flandre) ou la TVA (21%). Entre les deux formules, le choix était donc vite fait.

C'était sans compter sur l'administration qui s'était opposée à ce que le holding puisse bénéficier du régime d'exonération des plus-values sur actions. Son argument reposait sur le fait que l'opération de restructuration dans son ensemble était une «construction artificielle» synonyme d'abus fiscal.

L'administration a dès lors infligé

un redressement salé, en taxant intégralement la plus-value réalisée sur la vente des actions.

Motivation économique
Saisie par le contribuable, la justice anversoise a toutefois jugé que l'administration n'apportait pas la preuve de l'existence d'une telle construction artificielle. Le juge a au contraire épinglé la présence de motifs économiques valables qui ont présidé à la mise en place de l'opération de scission partielle suivie de la cession d'actions.

Le tribunal a par ailleurs rappelé que le fisc ne peut juger de «l'opportunité» en termes de stratégie économique de l'opération de restructuration qui a été mise en place au niveau du groupe. Le prix de cession des actions avait en effet été utilisé en tant que levier pour obtenir un emprunt bancaire permettant de réinvestir plusieurs fois le prix de cession.

Pour Denis-Emmanuel Philippe, pareille opération de scission partielle est généralement guidée par des considérations économiques. «Ce type de restructuration fait l'objet d'innombrables décisions anticipées ou de rulings favorables», rappelle-t-il.

Ce qui illustre de manière éloquent, selon lui, son intérêt pratique pour les groupes d'entreprises qui détiennent un patrimoine immobilier.

Selon nos informations, appel a été interjeté par l'administration fiscale.

«Voilà qui devrait ravir les entreprises qui désirent séparer leur patrimoine immobilier de leur pôle opérationnel, dans l'optique d'une cession d'actions.»

DENIS-EMMANUEL PHILIPPE
AVOCAT FISCALISTE CHEZ BLOOM

LOGER UN IMMEUBLE DANS UNE SOCIÉTÉ: LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

L'acquisition d'un immeuble en société présente des avantages indéniables. En premier lieu, cela permet à la société de déduire les charges immobilières (droits d'enregistrement, amortissements, intérêts de l'emprunt contracté pour acquérir l'immeuble, etc.). En second lieu, cette technique permet en principe à l'actionnaire de céder les actions de la société immobilière en réalisant une plus-value

(sur actions) exonérée. La cession d'actions ne donne en outre pas lieu à des impôts indirects (droits d'enregistrement ou TVA). Loger un immeuble dans une société peut toutefois, à terme, présenter certains inconvénients. «Il faut surtout garder à l'esprit que l'impôt des sociétés sera prélevé sur la plus-value qui sera réalisée lors de la cession de l'immeuble par la société. Ce problème de

taxation de la plus-value est un peu comme le sparadrapp du capitaine Haddock dans 'L'affaire Tournesol», résume Denis-Emmanuel Philippe. La charge fiscale s'accroît naturellement au fil des années. Lorsque l'immeuble est amorti dans sa quasi-totalité, la société peut être amenée à supporter, lors de la cession de l'immeuble de la société, un impôt des sociétés considérable égal à 25% de la plus-value.

JEAN-PAUL BOMBAERTS

Le tribunal de première instance d'Anvers vient de donner raison dans un récent jugement à une société holding ayant vendu les actions d'une société immobilière à l'issue d'une restructuration. Le tribunal a rejeté la thèse du fisc qui s'appuyait sur plusieurs mesures anti-abus pour taxer la plus-value sur actions réalisée par le holding.

Une société opérationnelle, qui possédait par ailleurs des

La Flandre dit stop aux bénéficiaires sur les soins de maison de repos

La N-VA, le CD&V et Vooruit veulent interdire aux maisons de repos de tirer profit des soins qu'ils dispensent aux résidents. Mais la possibilité d'autoriser les capitaux privés à investir dans les soins de santé est de nouveau sur la table.

DAAN BLEUS

La N-VA, Vooruit et le CD&V, qui négocient un nouveau gouvernement flamand sous la houlette du formateur Matthias Diependaele (N-VA), veulent interdire aux maisons de repos de tirer profit des soins qu'ils prodigent à leurs résidents et pour lesquels ils reçoivent des subventions du gouvernement.

La ministre démissionnaire flamande des Affaires sociales, Hilde Crevits, qui est l'une des principales négociatrices du CD&V, avait tenté l'année dernière d'imposer une interdiction générale des bénéfices. Elle trouvait «miserable» que les centres de soins résidentiels réalisent des bénéfices sur les soins, notamment sur la partie subventionnée, avait-elle déclaré à l'époque.

Définir les concepts «profit» et «soin»

Cependant, il s'est avéré qu'il n'était pas si simple de délimiter les concepts de «profits» et de «soins». Par exemple, une alimentation saine compte-t-elle comme un soin de santé? Vooruit et Groen avaient à l'époque qualifié le décret de Crevits de «boîte vide» et l'avaient stoppé par des manœuvres parlementaires. Aujourd'hui, Vooruit est

Selon Els Van Doesburg, les économies d'échelle permettront l'émergence d'un réseau d'aides à domicile, de centres de services, de centres d'aide à la vie autonome et de centres de soins résidentiels autour des personnes âgées.



Matthias Diependaele (N-VA), le formateur de la coalition «Rocket» en Flandre, a expliqué la volonté des partis autour de la table d'interdire aux maisons de repos de réaliser des bénéfices sur la partie subventionnée des soins qu'elles prodiguent. © BELGA

désormais favorable à l'interdiction, tout comme la N-VA et le CD&V y restent également favorables.

Les responsables politiques flamands souhaitent également surveiller de près l'accessibilité financière et soutenir ceux qui en ont besoin.

Selon nos informations, Vooruit insisterait sur une aide financière si les revenus d'une personne âgée ne suffisaient pas à couvrir le prix journalier. L'idée est d'inclure ce soutien dans la protection sociale flamande, une sorte de sécurité sociale propre qui s'adresse aux personnes ayant un besoin urgent de soins.

Les socialistes – ou du moins certains d'entre eux – ont plus de difficultés avec le cheval de bataille de la N-VA: autoriser les capitaux privés dans les soins de santé locaux. Les communes seraient autorisées à lever des fonds auprès d'acteurs privés, sans pour autant renoncer au contrôle des soins.

Pression de la N-VA

La modification du décret ne s'est pas concrétisée lors de la législature précédente. Cependant, la N-VA continue de faire pression pour cette réforme et les socialistes anversois ont également semblé y être

favorables ces dernières années.

L'opération devrait principalement permettre l'expansion de l'Antwerp Care Company, un grand groupe de soins comptant 3.500 employés. Cela permettrait aux institutions de soins de se développer en dehors des frontières communales, de réaliser des économies d'échelle et de bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires.

«Les acteurs privés disposent d'une plus grande marge de manœuvre juridique que les acteurs publics. Leurs coûts salariaux sont moins élevés et ils bénéficient de plus d'avantages fiscaux, comme la

réduction d'impôts accordée par le gouvernement Michel. Les centres de soins résidentiels publics ne peuvent pas en bénéficier», a déclaré au Tjid Els Van Doesburg (N-VA), échevine d'Anvers chargée des soins.

Selon elle, les économies d'échelle permettront l'émergence d'un réseau d'aides à domicile, de centres de services, de centres d'aide à la vie autonome et de centres de soins résidentiels autour des personnes âgées.

De cette manière, il sera possible de partager les coûts, par exemple en ce qui concerne les systèmes de facturation ou les achats groupés.