

SOMMAIRE

- p. 1/ Le système de caisse enregistreuse (SCE)
- p. 5/ La valorisation économique d'un usufruit en matière d'impôts sur les revenus

Le système de caisse enregistreuse (SCE)

L'Administration TVA a adopté, le 24 janvier dernier, une circulaire E.T. 123.798 relative au régime « définitif » de la caisse enregistreuse dans le secteur HORECA.

Bien qu'actuellement en vigueur, l'article 21bis de l'arrêté royal TVA n° 1 voit ses effets partiellement suspendus par l'article 30bis du même arrêté, qui autorise les exploitants à ne délivrer que des souches TVA jusqu'au 31 décembre 2014.

En effet, à l'instar de la suppression de la facture comme cause subsidiaire d'exigibilité, tant la pratique que la technique n'étaient pas prêtes à accueillir ce changement.

Le régime définitif entrera finalement en vigueur pour tous les exploitants visés au 1^{er} janvier 2015.

I. Qui est soumis à l'obligation de posséder un système de caisse enregistreuse (ci-après SCE)?

1. Selon l'article 21bis de l'arrêté royal, il s'agit de « l'exploitant d'un établissement où sont régulièrement consommés des repas, ainsi que le traiteur qui effectue régulièrement des prestations de restauration ».

Sont visés les traiteurs, restaurants et brasseries, mais également les cafés, snacks-bars, friteries, cafétérias, salons de thé, salons de dégustations des glaciers et pâtisseries, ... autrefois dispensés de délivrer un document de contrôle par la circulaire n° 6 du 27 avril 1999 (moyennant le respect de certaines conditions)¹.

Echappent néanmoins toujours à ce système, par tolérance de l'administration, les cantines d'entreprise et les baraques foraines.

2. Cependant, tous les commerces cités ci-dessus dont l'activité principale n'est a priori pas la fourniture de repas consommés sur place ne seront pas nécessairement tenus d'utiliser un SCE.

En effet, l'administration interprète le terme « régulièrement » en recourant à une approche quantitative: l'exploitant n'est considéré comme exerçant une activité de restaurant ou de restauration « régulière » que si le chiffre d'affaires

¹ Il est à noter que la circulaire du 24 janvier 2014 supprime la tolérance de la circulaire du 27 avril 1999. Les cafetiers, exploitants de snack-bar, friteries, ... seront donc tenus, à partir du 1^{er} janvier 2015, d'établir des notes ou reçus de contrôle qui devront être remis aux clients, même s'ils ne sont pas obligés de posséder un SCE, si leur chiffre d'affaires « repas consommés sur place » n'est pas suffisant (cf. *infra*).

relatif à ces activités (repas consommés sur place hors boissons et hors repas à emporter) atteint 10 % du chiffre d'affaires « HORECA » de l'exploitant.

Par chiffre d'affaires HORECA, il faut entendre le chiffre d'affaires généré par les repas et boissons consommés sur place, la vente de denrées alimentaires non consommées sur place (plats et boissons à emporter ou livrés à domicile, mais aussi par exemple les pains et pâtisseries pour un pâtissier ayant un salon de dégustation, ...), les denrées vendues via un distributeur automatique, etc.

L'Administration y ajoute également le chiffre d'affaires réalisé grâce à la mise en location d'une salle ou d'un chapiteau. La mise à disposition de logement n'est par contre pas reprise dans la base de calcul.

L'administration rappelle dans la circulaire que ne sont pas considérés comme des prestations de services, mais des livraisons de biens, les repas consommés sur place lorsque :

- l'établissement ne dispose pas d'un espace de consommation fermé;
- la nourriture et les boissons fournies sont des produits et préparations standards dans l'activité exercée. La préparation doit être effectuée en continu et de manière régulière;
- les boissons et la nourriture ne sont proposées que dans des contenants ou des emballages à usage unique en papier, carton ou plastique et servis avec des couverts à usage unique;
- Il n'y a pas de service à table.

Dans ce cas, ces repas n'entrent pas dans le chiffre d'affaires « restaurant et restauration », mais uniquement dans le chiffre d'affaires « HORECA ».

Pratiquement, on mettra au numérateur le chiffre d'affaires des opérations « HORECA » soumises au taux de 12% et au dénominateur le chiffre d'affaires « HORECA » total.

3. L'administration précise encore que, lorsque l'assujetti exploite différents établissements indépendants, il y a lieu d'appliquer la règle des 10% à chacun de ces établissements. Autrement dit, tous

les établissements d'un même assujetti qui fournit régulièrement des repas consommés sur place ne seront pas obligatoirement équipés d'un SCE, si l'un ou l'autre d'entre eux ne dépasse pas, pour cette activité le seuil de 10% du chiffre d'affaires HORECA.

4. L'Administration prévoit également un système particulier pour l'activité hôtelière, qu'elle divise en deux secteurs :

- Le premier secteur recouvre l'activité hôtelière *sensu stricto* : ce sont les prestations hôtelières (nuitées, repas et prestations accessoires) qui sont reprises sur une note d'hôtel globale. Dans ce cas, le SCE ne s'applique pas.
- Le second secteur vise les autres activités HORECA de l'hôtel (par exemple, si le restaurant/bar est accessible au public). Un SCE doit être mis en place si les services de restaurant et restauration (y compris les repas fournis aux hôtes, s'ils ne sont pas repris dans la note d'hôtel globale) représentent au moins 10% de l'activité HORECA (hors logement, petits déjeuners et repas inclus dans la note d'hôtel globale).

Même si le seuil de 10% n'est pas franchi, l'exploitant reste tenu de délivrer une note, un reçu ou une facture à son client.

5. L'exploitant peut, en tout état de cause, recourir volontairement au SCE.

II. La période de référence pour le calcul de la règle des 10%

6. Pour déterminer si la règle des 10% est atteinte, l'exploitant doit examiner le chiffre d'affaires qu'il réalise sur une période donnée.

7. La période varie selon que l'on est en présence d'une activité existante, nouvelle ou d'une reprise d'une activité d'un tiers. Elle varie également selon que l'on se place durant la première période, la seconde période ou les périodes de référence ultérieures. Le tableau ci-dessous synthétise la position administrative sur ce point.

	Première période de référence	Périodes de référence suivantes
Etablissement existant²	du 1 ^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014	par année civile (la seconde période de référence étant l'année civile 2014)
Nouvel établissement (créé durant les 3 premiers trimestres de l'année civile)	le reste de l'année civile de la création	années civiles ultérieures
Nouvel établissement (créé durant le dernier trimestre de l'année civile)	le reste de l'année civile de la création et l'année civile suivante ³	par année civile, à compter de la seconde année civile qui suit la création
Reprise d'un établissement⁴ (durant les 3 premiers trimestres de l'année civile)	les 12 derniers mois d'activité du cédant ⁵	deuxième : le reste de l'année civile de la cession. ultérieures : par année civile
Reprise d'un établissement (durant le dernier trimestre)	les 12 derniers mois d'activité du cédant	deuxième : le reste de l'année civile de la cession et l'année civile suivante ultérieures : par année civile

III. Les délais pour la mise en œuvre du SCE

1. Selon la circulaire :

8. Pour les établissements existants, si, à l'expiration de la période de référence, l'établissement atteint le seuil de 10%, l'exploitant doit demander son enregistrement comme utilisateur d'un SCE dans les deux mois qui suivent l'expiration de la période de référence et le SCE doit être mis en service dans les trois mois de l'expiration de la période de référence.

Si le seuil est franchi à l'issue de la première période de référence (du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014), la circulaire prévoit que les exploitants peuvent demander leur enregistrement jusqu'au 31 décembre 2014.

9. Pour les établissements repris ou nouvellement créés, puisque l'exploitant dispose déjà des chiffres d'affaires de la première période de réfé-

rence (soit le chiffre du cédant, soit le chiffre estimé lors de la création), il sait avant la création ou la reprise de l'établissement s'il dépassera le seuil de 10% et s'il est donc tenu d'avoir un SCE. Dans ce cas, il doit accomplir les démarches utiles pour pouvoir disposer d'un SCE opérationnel avant le début ou la reprise de l'activité de l'établissement.

Si le seuil de 10% est franchi à l'issue d'une période de référence suivante, le délai d'enregistrement de deux mois et le délai de trois mois pour la mise en service du SCE sont applicables.

2. Selon le site internet du SPF Finances :

10. Le site internet du Ministère des Finances annonce que les assujettis doivent enregistrer les établissements pour lesquels le seuil de 10% est dépassé entre le 1^{er} janvier et le 28 février 2015⁶. La première période de référence serait, quant à elle, l'année civile 2014. L'administration précisera après l'enregistrement la date ultime d'implémen-

² C'est-à-dire créé ou repris avant le 1^{er} avril 2014. Un établissement créé ou repris à partir du 1^{er} avril 2014 suit soit le régime des nouveaux établissements, soit le régime des établissements repris.

³ Sur base du chiffre d'affaires estimé par l'exploitant, par exemple sur base d'un *business plan*, sous contrôle de l'administration.

⁴ Un établissement repris ne peut suivre le régime des établissements repris que si la reprise a eu lieu en application du régime de l'article 11 CTVA (reprise « hors champs »). A défaut, il suit le régime des nouveaux établissements.

⁵ C'est-à-dire sur base du chiffre d'affaires réalisé par le cédant durant les douze derniers mois. Cela suppose une collaboration du cédant et qui implique donc qu'il faut être attentif à ce point lors de la cession d'un établissement HORECA.

⁶ <http://minfin.fgov.be/gkssce/caisse-enregistreuse/entrepreneur/obligation-2015.htm>

tation du SCE à chaque assujetti, pour chacun de ses établissements. Ce sera soit le 30 juin, soit le 30 septembre, soit le 31 décembre 2015.

Aucune sanction administrative pour absence de SCE ne sera infligée avant le 1^{er} janvier 2016.

A notre sens, les informations reprises sur le site du SPF Finances priment sur la circulaire, puisqu'elles sont postérieures et y dérogent clairement (en particulier, en ce qui concerne les trois dates ultimes de mise en œuvre du SCE).

IV. Quand le SCE ne doit-il plus être utilisé?

11. Une fois que l'exploitant a dépassé le seuil de 10%, il est tenu de mettre en œuvre et de conserver le SCE, et ce, même si son chiffre d'affaires « restaurant et restauration » descend par après en dessous de la barre des 10% de son chiffre d'affaires HORECA total.

Le SCE ne peut être abandonné que s'il est mis définitivement fin à l'activité « restaurant et restauration ».

12. Puisque le SCE doit être conservé nonobstant la réduction du chiffre d'affaires en dessous des 10%, *quid* en cas de cession de l'établissement sous couvert de l'article 11 CTVA? En effet, dans cette hypothèse, le cessionnaire est censé reprendre les droits et obligations du cédant.

A notre sens, le cessionnaire a l'obligation de poursuivre le SCE, même si le chiffre d'affaires « nourriture et repas à consommer sur place » de sa première période de référence ne dépasse pas les 10%, l'article 11 CTVA établissant une fiction de la poursuite de la personne du cédant par le cessionnaire et prévalant sur les dispositions de la circulaire.

Cette question n'est toutefois pas visée par la circulaire et pourrait faire l'objet de précisions complémentaires à l'avenir.

V. Les obligations liées au SCE

1. Un ticket SCE: pour quelles opérations?

13. Si le SCE est obligatoire ou si l'assujetti choisit volontairement de s'y soumettre, l'assujetti doit délivrer un ticket SCE pour toutes les opérations

HORECA telles que définies au point 2, ci-dessus, qu'il réalise dans son établissement.

Malgré l'émission d'un ticket SCE, si le client est lui-même assujetti à la TVA, l'exploitant doit également délivrer une facture pour au plus tard le 15^e jour du mois qui suit celui de l'opération.

Un ticket SCE ne doit pas être délivré pour les aliments et boissons vendus par des distributeurs automatiques.

2. Quand délivrer le ticket SCE?

14. Le ticket SCE est, en principe, édité et délivré immédiatement après que la prestation ait été réalisée ou la livraison effectuée.

Néanmoins, dans certaines circonstances, le ticket SCE peut être délivré plus tard, lorsqu'il n'est pas possible, en pratique, de disposer d'un ticket SCE immédiatement après l'opération soumise à TVA.

L'administration prend pour exemple le cas d'un traiteur dont une partie du prix de ses services est variable et dépend de la durée de l'évènement. Puisque l'évènement ne se déroule, par hypothèse, pas dans les locaux du traiteur, il ne dispose pas de son SCE lorsque la prestation est achevée et qu'il est en mesure de déterminer son prix. Dans ce cas, l'opération doit être enregistrée dans le SCE comme première opération après l'évènement. Le ticket SCE doit être délivré au client au plus tard le 15^e jour du mois qui suit celui où l'opération a été réalisée et, le cas échéant, être annexé à la facture adressée au client.

3. Documents comptables et déclaration TVA

15. L'assujetti utilisant un SCE ne doit plus tenir de journal des recettes. Par contre, il doit générer des rapports quotidiens via le SCE. De plus, s'il dispose de plusieurs SCE, il doit tenir un journal centralisateur.

La déclaration TVA de l'assujetti pourra être complétée grâce aux rapports quotidiens du ou des SCE de l'assujetti, pour ses activités HORECA à la sortie.

16. Des corrections peuvent cependant s'imposer, en raison de l'application des règles d'exigibilités. En effet, un ticket SCE peut devoir être émis, alors que la TVA n'est pas encore exigible.

Par exemple, si le versement d'un acompte rend la TVA exigible, un ticket SCE ne doit pas être émis, car l'opération n'est pas encore réalisée.

A l'inverse, si, pour des prestations réalisées au bénéfice d'un particulier, le paiement n'a pas lieu avant la prestation, un ticket SCE devra quand même être émis, alors même que la TVA ne sera exigible que lors du paiement.

4. Panne du SCE

17. Toute panne du SCE doit être immédiatement renseignée (« dans l'heure ») à l'administration TVA avec les dates et heures de début et de fin de la panne.

En cas de panne, l'assujetti doit utiliser les notes ou reçus TVA visés à l'article 22 de l'AR/TVA n°1, pour la durée de la panne.

Il doit donc conserver un « stock suffisant » de notes ou reçus dans chacun de ses établissements utilisant un SCE.

VI. Conclusion

Il aura fallu environ six ans à l'Administration pour concrétiser le SCE et le mener dans une phase opérationnelle obligatoire pour tous. Ce mécanisme de contrôle, très craint par le secteur, participe avec tant d'autres au vaste mouvement de lutte contre la

fraude fiscale et sociale (fin du secret bancaire, obligation de déclarer l'existence de comptes à l'étranger et de structures, limitation drastique des paiements en espèce, ...).

Les personnes concernées disposent encore d'environ un an pour adapter leur comportement, puisque le SCE ne devra être définitivement implémenté dans tous les établissements concernés que fin 2015 ... Ce n'est qu'alors que nous saurons si les représentants du secteur HORECA avaient raison de crier « au loup ».

Par ailleurs, même si elle est très complète, la circulaire du 24 janvier 2014 ne répond toutefois pas à toutes les questions et a déjà fait l'objet d'une modification indirecte via le site internet du SPF Finances, environ un mois après sa publication...

Gageons que, lors de la mise en œuvre massive de SCE début 2015, se poseront de nouvelles questions, auxquelles les praticiens – au premier rang desquels les professionnels du chiffre – devront apporter au moins un début de réponse afin d'aider les assujettis à remplir leurs obligations fiscales.

A bon entendre, ...

Pierre CULTIAUX
Avocat au Cabinet d'avocats Herve

La valorisation économique d'un usufruit en matière d'impôts sur les revenus

Le recours à l'usufruit est particulièrement indiqué lorsque le dirigeant souhaite acquérir avec sa société un immeuble bâti d'un tiers qui ne nécessite pas de travaux importants, mais uniquement des travaux d'embellissement ou d'aménagement.

L'intérêt de ce mécanisme est que la société prenne en charge le montant le plus important de l'opération immobilière, à savoir, l'acquisition de l'usufruit tandis que le dirigeant acquiert la nue-propriété dont la valeur est limitée.

Toutefois, comme nous allons le découvrir, la valorisation de l'usufruit est une étape cruciale, à plus d'un titre, dans la mise en place de ce type de structure.

Cette question est plus que jamais d'actualité dans la mesure où l'administration fiscale a annoncé, en date du 17 juin 2013, que les constructions impliquant une scission du droit de propriété faisaient partie des 7 priorités actuelles en matière de redressement fiscal.

Depuis lors, des milliers de demandes de renseignements ont été envoyées aux différents contribuables du Royaume ayant recours à ce type de structure. Ces demandes de renseignements sont, bien souvent, le préalable à une rectification de la situation fiscale de la société et de son dirigeant.

1. Aspects de fiscalité indirecte liés à la constitution d'un droit d'usufruit

Il convient de distinguer les aspects de fiscalité indirecte liés à la constitution d'un droit d'usufruit et ceux liés au droit de nue-propriété.

1.1. Droits d'enregistrement relatifs à l'usufruit

Conformément à l'article 44 du Code des droits d'enregistrement (ci-après « C.D.E. »), l'acquisition du droit d'usufruit par la société entraîne, dans son chef, le paiement d'un droit de 10 % (en Flandre) ou 12,5 % (en Wallonie et à Bruxelles) applicable à toutes conventions translatives à titre onéreux d'usufruit de biens immeubles situés en Belgique.

L'article 45 C.D.E. précise que ce droit d'enregistrement se perçoit sur la base conventionnelle de l'immeuble transmis. Celle-ci ne pouvant, en aucun cas, être inférieure à la valeur vénale de l'immeuble¹, qui, lorsqu'il s'agit d'une convention portant sur un usufruit ou une nue-propriété, est déterminée de manière forfaitaire².

En outre, l'article 47 C.D.E. précise qu'en aucun cas, il ne peut être assigné à l'usufruit une valeur vénale supérieure aux 4/5 de la valeur vénale de la pleine propriété.

Enfin, il convient de signaler que les droits d'enregistrement acquittés par la société peuvent faire l'objet d'une déduction, soit en une seule fois lors de l'acquisition de l'usufruit, soit sur la durée du droit.

1.2. Droits d'enregistrement relatifs à la nue-propriété

L'acquisition de la nue-propriété par le dirigeant entraîne également la perception d'un droit de mutation proportionnel dans le chef du nu-propriétaire.

Toutefois, la base imposable de la nue-propriété ne pourra être inférieure à la valeur vénale de la pleine propriété, déduction faite de la valeur de l'usufruit calculée comme explicité ci-dessus.

2. Aspects de fiscalité directe liés à la constitution d'un droit d'usufruit

Il convient ensuite de distinguer les aspects de fiscalité directe liés au droit de nue-propriété et ceux liés au droit d'usufruit.

2.1. Traitement fiscal des sommes payées par le dirigeant en vue d'acquérir la nue-propriété

Selon la position de l'administration fiscale, le dirigeant, en sa qualité de nu-propriétaire, ne peut bénéficier de la déduction d'intérêts prévue à l'article 14 du Code des impôts sur les revenus 1992 (ci-après « C.I.R. »), qui permet de déduire les intérêts de dettes contractées en vue d'acquérir ou de conserver la propriété d'un bien immobilier de l'ensemble des revenus immobiliers du dirigeant³.

L'administration fiscale fonde sa position, suivie par la jurisprudence, - contestable⁴ - au motif que

1 C. enreg., art. 46.

2 Comme le stipule l'article 47 C.D.E., lorsque l'usufruit est établi au profit d'une personne morale, sa valeur vénale est représentée par la somme obtenue en capitalisant au taux de 4 % le revenu annuel, compte tenu de la durée assignée à l'usufruit par la convention, mais sans pouvoir excéder soit la valeur déterminée s'il s'agit d'un usufruit constitué au profit d'une personne physique, soit le montant de vingt fois le revenu, si l'usufruit est établi au profit d'une personne morale.

3 L. HERVE, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *R.G.F.*, 2008, p. 3.

4 Monsieur Litannie estime que le texte de l'article 14 C.I.R. 92 n'exige comme condition de déductibilité des intérêts que l'existence d'un lien entre l'emprunt et l'acquisition ou la conservation des biens immobiliers. Dès lors, selon l'auteur, « l'absence de revenus n'est pas un critère légal autorisant l'administration fiscale à rejeter la déductibilité sur pied de l'article 14 C.I.R. 92 ». L'auteur cite à l'appui une décision du Tribunal de première instance de Gand allant dans le sens de ses propos (Civ. Gand, 9 mars 2005, www.fiscalnet.be); T. LITANNIE et S.

l'immeuble ne produit dans le chef du nu-propritaire aucun revenu imposable, mais bien dans le chef de l'usufruitier⁵.

Toutefois, encore faut-il que le dirigeant d'entreprise perçoive des revenus générés par d'autres biens immobiliers pour regretter la non imputation des intérêts d'un emprunt lié à l'acquisition de l'usufruit sur ses revenus immobiliers.

2.2. Traitement fiscal des sommes payées en vue de l'acquisition dans le chef de la société usufruitière

Lorsque l'usufruit est consenti moyennant le paiement d'un canon unique au moment de la conclusion du contrat⁶, la Commission des Normes Comptables est d'avis⁷ que ce droit doit être comptabilisé, pour sa valeur d'acquisition, à l'actif du bilan de l'usufruitier sous la rubrique III.A. « Terrains et Constructions ».

Dès lors, l'usufruit est inscrit dans les livres comptables de la société et il est amortissable sur la durée de vie du droit ou sur la durée de vie économique de l'immeuble, si celle-ci est plus courte⁸. La société usufruitière peut amortir le droit d'usufruit à un rythme plus élevé que celui d'un amortissement classique d'immeuble dont le taux annuel est de 3%.

D'un point de vue fiscal, les commentaires administratifs 61/257 du C.I.R. confirment la possibilité de déduire fiscalement ces amortissements de la base imposable de la société au titre de frais professionnels.

Il est à noter que la société peut également déduire les intérêts de l'emprunt contracté pour acquérir son droit d'usufruit.

Il est dès lors primordial que l'usufruit soit valorisé à sa valeur normale. En effet, si l'administration fiscale estime que le droit d'usufruit a été survalorisé, elle disposera d'un argument lui permettant de rejeter une partie des amortissements à concurrence de cette survalorisation.

3. La valorisation de l'usufruit

Outre la possibilité, durant la vie du droit d'usufruit, d'engendrer le rejet d'une partie des amortissements pratiqués par la société, une juste évaluation permettra en principe au dirigeant d'entreprise d'éviter de subir - en cours d'opération ou à l'expiration du droit d'usufruit - la taxation dans son chef d'un avantage de toute nature.

La question de cette taxation se pose lorsque le prix payé par la société pour l'usufruit apparaît comme excessif⁹. Dès lors, l'Administration fiscale pourrait considérer que la société a pris à sa charge une partie du prix que le dirigeant aurait dû supporter.

Pendant longtemps, en matière d'impôts sur les revenus, la méthode d'évaluation de l'usufruit, a été basée sur celle édictée dans le Code des droits d'enregistrement. Cependant, à l'heure actuelle, la tendance jurisprudentielle, doctrinale et administrative s'oriente clairement vers des méthodes d'évaluation économique de l'usufruit.

3.1. Position des Cours et Tribunaux

Dans un arrêt du 30 novembre 2009, la Cour d'appel de Mons confirme que l'usufruit doit être évalué, non pas sur base de la méthode prévue dans le C.D.E., mais bien sur base de sa valeur économique¹⁰. Dès lors, lorsque la méthode de la valorisation économique est correctement appliquée, l'ad-

WATELET, « Les démembrements de la propriété immobilière : aspects civils et fiscaux » in L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier, Ed. 2012, Limal, Anthemis, 2012, p. 38.

Par contre, Monsieur Sanzot, nous apprend que l'arrêt du 17 avril 2007 de la Cour d'appel de Gand (*Fisco.*, 2007, n° 1081, p. 13) va à l'opposé de la décision précitée. Dès lors, la Cour d'appel se rallie à la thèse de l'Administration selon laquelle la déduction complémentaire d'intérêts n'est pas possible dans la mesure où le bien immobilier ne produit pas de revenus dans le chef du nu-proprétaire; E. SANZOT, *Les droits réels démembrés : aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 457.

5 Le commentaire 14/20 du C.I.R. stipule « *Les intérêts de dettes contractées en vue d'acquiescer ou de conserver la nue-proprété d'un bien immobilier ne sont cependant pas déductibles des revenus des biens immobiliers puisque le nu-proprétaire n'est pas considéré comme redevable d'impôts sur les revenus de ce bien.* »

6 Ce qui correspond à l'hypothèse que nous étudions. En effet, l'acquisition à titre onéreux de l'usufruit peut également s'envisager par le paiement de redevances périodiques.

7 Avis 162/2 « Traitement comptable chez l'usufruitier (l'emphytéote, le superficiaire) et chez le nu-proprétaire (tréfoncier) d'opérations d'acquisition ou de vente d'un droit d'usufruit, ou de nue-proprété sur immobilisations corporelles », *Bull. CNC*, mars 1991, n° 26.

8 K. WASTCHENKO, « Le démembrement du droit de propriété : aperçu des aspects comptables et fiscaux », *Rec. gén. enr. not.*, 2000, p. 213.

9 F. ROBERT, « L'acquisition en usufruit d'un immeuble par une société : quid de l'avantage de toute nature? », *News du 01/2011*, www.forius.be.

10 Pour apprécier la valeur de l'usufruit, la Cour d'appel de Mons a tout d'abord déterminé la valeur économique de la perte des fruits pour le nu-proprétaire (le rendement locatif brut). Ensuite, la Cour a pris en compte les charges prévisibles à déduire des revenus bruts présumés (travaux, etc.) qu'en l'espèce, compte tenu du bon état de l'immeuble, elle estime à 15%. Enfin, elle actualise, sur la durée de l'usufruit, le rendement locatif annuel net. Voy. À ce propos O. D'AOUT et J. PICA-VET, « Actualités 2010 en matière d'impôt des personnes physiques », in *Le droit fiscal en Belgique*, Ed. 2011, Limal, Anthemis, 2011, p. 24.

ministration fiscale n'est pas en droit d'infliger un avantage de toute nature à ses dirigeants¹¹.

Par la suite, trois arrêts de la Cour d'appel d'Anvers du 2 novembre 2010¹² admettent également qu'une correcte valorisation économique de l'usufruit en matière de contributions directes n'entraîne pas la taxation d'un avantage de toute nature dans le chef de ses dirigeants.

En l'espèce, les contribuables avaient confié la mission de valorisation de l'usufruit à un géomètre-expert immobilier et à un réviseur d'entreprise. En outre, l'acquisition s'était faite à ce prix.

3.2. Position de l'administration fiscale

En réponse à une question parlementaire de Monsieur Dirk Van der Maelen du 23 février 2005, le Ministre des Finances a précisé que la détermination de l'usufruit devait prendre en compte les données factuelles et juridiques de chaque cas. Il a également précisé qu'il ne faut pas nécessairement se référer aux règles mentionnées dans le Code des droits d'enregistrement et que la méthode du produit actualisé des locations peut être un élément permettant de déterminer la valeur de l'usufruit¹³.

Plus récemment encore, le Service des décisions anticipées a rendu un ruling dans lequel il accepte la formule d'évaluation économique de l'usufruit proposée par le demandeur¹⁴. Celle-ci est empruntée

à Monsieur Ruysseveldt¹⁵ et se décompose comme suit :

$$VU = (H/(r-i)) \times (1 - (1+i/1+r)^n)$$

- VU : valeur actualisée d'un usufruit temporaire
H : revenu locatif annuel net
n : durée de l'usufruit en année
r : rendement financier pour une durée n
i : taux d'inflation attendu pour cette durée n.

Conclusion

Actuellement, la valorisation de l'usufruit en matière de contributions directes est une opération bien plus complexe qu'auparavant. Le recours à la méthode de la valorisation économique est désormais indispensable et la méthode proposée par Monsieur Ruysseveldt semble plutôt pertinente à cet égard.

Par ailleurs, la valorisation doit s'effectuer au cas par cas. Ainsi, elle doit également tenir compte des réparations, des améliorations et des constructions dont il serait convenu que la société usufruitière prenne en charge au cours du contrat.

Enfin, le recours à un expert immobilier et à un réviseur d'entreprise permet de sécuriser la valorisation économique de l'usufruit¹⁶.

Gil MEURISSE

Avocat au Barreau de Mons

11 Voy. À ce propos « De Turbo vruchtgebruik constructie », publié dans le *Financieel Economisch Tijd* du 15 décembre 2000, la façon dont la valeur économique de l'usufruit d'un bien immobilier doit être calculée. Cité par E. SANZOT, *op. cit.*, p. 466.

12 Anvers, 2 novembre 2010, R.G. n° 2009/AR/1045, www.fiscalnet.be. Ces trois arrêts sont cités par C. LENOIR, « Droits réels : le point sur la jurisprudence fiscale », p. 27. Voy. ég. à ce propos T. LITANNIE et S. WATELET, *op. cit.*, p. 95 et O. D'AOUT et J. PICAVET, *op. cit.*, p. 24.

13 Q.R., Ch., question n° 654 du 23 février 2005 de L. Van der Maelen, *sess. ord.*, 2004-2005, pp. 12,738 à 12740.

14 Décision n° 900.432 du 27 avril 2010, www.fisconet.be.

15 Cette formule se base sur l'étude de J. RUYSEVELDT intitulé « De Waardering van het tijdelijk vruchtgebruik » parue dans le *Notarieel en Fiscaal Maandblad* (1999). Voy. À ce propos C. LENOIR, *op. cit.*, p. 3 et S. MERCIER, « La valorisation de l'usufruit dans le cadre d'une opération 'nue-propriété/usufruit' », *Fiscalnet - L'hebdo* du 25 juin 2011 (www.fiscalnet.be).

16 G. CARNOY, « Comment déterminer la valeur d'un usufruit? », *Carnet de route en droit immobilier*, 2011, www.gillescarnoy.be.