

PACIOLI



La société momentanée

La société momentanée est définie dans le LIVRE III du Code des sociétés.

La présente contribution vise à en rappeler les principales caractéristiques et trouve sa place suite à la publication récente de l'Avis n°3-3 du 31 janvier 2008 de la Commission des Normes Comptables, que nous résumerons également.

Introduction

Suivant l'article 47 du Code des sociétés, « La société momentanée est une société sans personnalité juridique qui a pour objet de traiter, sans raison sociale, une ou plusieurs opérations de commerce déterminées. »

On retrouve principalement les sociétés momentanées dans le secteur de la construction.

Dans la pratique, il existe deux types de sociétés momentanées : les sociétés intégrées et les sociétés non intégrées.

Les sociétés momentanées intégrées supposent un partage des moyens propres pour la réalisation du projet commun. Dans les sociétés non intégrées, chaque associé réalise une ou plusieurs phases distinctes du projet.

Commentaires

Une société momentanée n'a donc pas la personnalité juridique (voir aussi en ce sens l'art. 2, §1^{er} C.Soc.).

Par conséquent :

- Ce type de société n'agit pas sous une dénomination sociale. Par contre, les associés peuvent faire apparaître leurs noms respectifs dans les documents ou la publicité qui émanent de la société. L'on peut d'ailleurs qualifier la société momentanée de société de personnes puisqu'il existe un lien *intuitu personae* entre les associés. Les parts des associés ne sont ni librement cessibles ni transmissibles à des tiers. Les parties

peuvent fixer librement les modalités d'admission et d'exclusion des associés, ainsi que leurs responsabilités respectives dans la réalisation du projet commun.

- La société n'a pas de patrimoine propre, ce qui signifie que les associés ont une responsabilité solidaire et indivise (cf. art. 53 C.Soc. : les associés d'une société momentanée sont tenus solidairement envers les tiers avec qui ils ont traité. Ils seront assignés directement et individuellement).

Note : Entre les associés, la contribution aux dettes est réglée librement.

- La société n'a pas de siège social.
- La société ne peut employer de personnel. Cependant, les associés pourront utiliser leur propre personnel.
- La société ne peut pas faire l'objet ni d'une procédure de liquidation, ni d'un jugement déclaratif de faillite, ni obtenir un concordat judiciaire. Seuls les associés momentanés et les associés-gérants peuvent être soumis au régime de faillite.
- La prescription de droit commun s'applique à l'exclusion de celle prévue par le Code des sociétés.
- Publicité : la société momentanée ne doit pas se faire connaître des tiers, lesquels n'ont de rapports qu'avec les associés.

La rédaction du contrat de société momentanée doit respecter certaines conditions de forme et de fond.

SOMMAIRE

- **La société momentanée** **1**
- **Ma propriété, mon entreprise, vendre l'usufruit à ma société : une option intéressante** **4**
- **Nouveau délai de conservation des livres comptables** **8**

Conditions de forme

Le contrat de société momentanée n'est pas soumis aux conditions de forme prescrites pour les autres types de sociétés. Bien que cela soit généralement préférable, le contrat ne doit pas être écrit et peut être prouvé selon les règles de preuve du droit civil ou du droit commercial. (cf. art. 49 C.Soc.).

Conditions de fond

La société momentanée est avant tout un contrat. Dès lors qu'il prévoit des obligations réciproques à charge de chacune des parties, ce contrat est d'abord soumis aux règles générales de validité des contrats.

Toute société momentanée connaît une durée de nature nécessairement limitée dans le temps (puisque «momentanée»). L'objet de la société doit être circonscrit à une opération déterminée ou à un nombre limité d'opérations commerciales déterminées.

Une société momentanée peut avoir un objet civil ou commercial; dans ce dernier cas, elle est soumise aux règles applicables à tout commerçant, par le Code des sociétés, le Code civil, et ses statuts.

Etant donné que la société momentanée ne dispose pas de patrimoine propre, les apports autorisés sont les apports en numéraire, en nature et en industrie.

Comme pour toute autre société, l'art. 32 C.Soc. interdit les clauses dites léonines («s'attribuer la part du lion»): *«La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices, est nulle.»*

Il en est de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes, les sommes ou effets mis dans le fonds de la société par un ou plusieurs des associés.

Par contre, la répartition aux bénéfices (ou aux pertes) peut être définie librement entre les associés. Si le contrat ne prévoit pas d'autres modalités, les bénéfices et les pertes seront répartis en proportion des apports (art. 30 al. 2 C.Soc.).

Gestion et contrôle

La gestion appartient en principe à chacun des associés (art. 36 C.Soc.); les statuts peuvent cependant librement désigner des associés-gérants (ou d'autres formes d'organes de gestion).

N'ayant pas de patrimoine propre, aucun commissaire ne sera nommé au sein d'une société momentanée (ce qui n'exclut pas une telle nomination chez les associés).

Les marchés publics dans le secteur de la construction

La Loi du 20 mars 1991, organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux, prévoit que les marchés de travaux publics importants ne peuvent uniquement être confiés qu'à des entrepreneurs agréés.

Faute de disposer de la personnalité juridique, les sociétés momentanées ne peuvent être elles-mêmes agréées; elles ne peuvent exécuter les travaux que si l'un des associés au moins est agréé dans la classe et la catégorie (ou sous catégorie requise) pour ces travaux et si les autres associés satisfont aux autres conditions. Il n'en reste pas moins que le mécanisme de la solidarité entre associés favorise l'obtention de tels marchés publics.

Comptabilité

L'article 3 alinéa 3 de la Loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises renseigne que:

«Lorsque l'activité d'une entreprise comporte, au titre de gérant ou d'associé, des opérations menées en association commerciale momentanée ou en participation, sa comptabilité est appropriée de manière à lui conférer le caractère complet défini à l'alinéa 1^{er}, à la fois sous l'angle des rapports avec les tiers d'une part et des comptes que les associés et, le cas échéant, le gérant, ont à se rendre d'autre part.»

A part cela, rien n'était vraiment spécifiquement prévu pour la société momentanée.

Ce n'est que le 31 janvier 2008 que la Commission des Normes Comptables (CNC) a défini certaines lignes directrices dans son avis n°3-3 du 31 janvier 2008.

La CNC recommande la tenue d'une comptabilité distincte pour les opérations des sociétés momentanées. Ceci permettra notamment aux sociétés momentanées d'obtenir un numéro de TVA distinct.

Cependant, les comptes de cette comptabilité distincte devront être réintégrés dans les comptabilités respectives des associés. Les partenaires définiront librement la fréquence de cette intégration (la CNC suggère qu'une intégration semestrielle ou annuelle suffit pour garantir les principes d'exhaustivité et d'appropriation de la comptabilité des entreprises associées).

L'examen de la doctrine et de la pratique des entreprises a révélé les méthodes utilisées dans la pratique :

Au niveau du bilan (B)

1. la méthode du compte courant ;
2. la méthode de la simple assimilation à une entreprise tierce ;
3. la méthode de la mise en équivalence simple ;
4. la méthode de regroupement dans des comptes distincts (avec mention dans l'annexe) ;
5. la méthode de la mise en équivalence extensive ;
6. la méthode de l'intégration proportionnelle ;
7. la méthode de l'intégration globale.

Au niveau du compte de résultats (CR)

1. l'intégration du résultat ;
2. la simple intégration des charges et des produits ;
3. l'intégration proportionnelle des charges et des produits.

S'agissant de regroupement de comptes, l'on constatera aisément que la CNC s'est largement inspirée des règles d'évaluation et d'établissement des comptes consolidés. Une section finale est d'ailleurs consacrée à l'élimination des comptes réciproques (comme en matière de consolidation).

(B1) La méthode du compte courant

Elle consiste à enregistrer les opérations effectuées entre la société momentanée et ses partenaires au travers de comptes charnière ou «comptes courants» : à l'actif (compte 41 du PCMN) et au passif (compte 48).

(B2) La méthode de la simple assimilation à une entreprise tierce

Cette méthode suppose que la société momentanée est considérée comme un tiers, ce qui suppose l'utilisation de comptes de clients ou de fournisseurs, ou de créances et de dettes.

(B3) La méthode de la mise en équivalence simple

Idem que la précédente sauf que l'on intègre une fraction du résultat de la société momentanée (calculé sur base du principe du degré d'achèvement des travaux). Le résultat est imputé sur les comptes de créances ou de dettes entre parties.

(B4) La méthode de regroupement dans des comptes distincts (avec mention dans l'annexe)

Dans ce cas, les comptes de la société momentanée sont publiés de façon distincte, en plus des comptes annuels des partenaires. Cette méthode a l'avantage de fournir une image complète et précise des opérations de la société momentanée. Son inconvénient réside dans sa lourdeur de traitement.

(B5) La méthode de la mise en équivalence extensive

Elle suppose au préalable un retraitement des comptes de la société momentanée pour les mettre en concordance avec les règles appliquées par chacun des partenaires. La quote-part du partenaire dans les actifs, d'une part, et les passifs, d'autre part, de la société momentanée sont ensuite intégrés dans ses propres comptes. Il est ensuite procédé à l'élimination des doubles emplois.

(B6) La méthode de l'intégration proportionnelle

Cette méthode affine la précédente puisque chaque rubrique du bilan *et du compte de résultats* est intégrée en proportion de la quote-part détenue par le partenaire dans la société momentanée.

(B7) La méthode de l'intégration globale

Elle correspond à la méthode de la consolidation par intégration globale. Nous renvoyons nos lecteurs à des ouvrages spécialisés dans cette matière.

(CR1) L'intégration du résultat

Les produits et les charges sont compensés : seul le résultat net est intégré dans le compte de résultats du partenaire.

(CR2) La simple intégration des charges et des produits

Chaque partenaire reprend dans son compte de résultats sa quote-part dans le total des charges d'une part, et dans le total des produits, d'autre part.

(CR3) L'intégration proportionnelle des charges et des produits

Cette méthode consiste à reprendre les charges et les produits dans les comptes propres de chaque partenaire, par

rubrique et en proportion avec la quote-part détenue par ce dernier dans la société momentanée.

Note: pour la CNC, la méthode de l'intégration proportionnelle tant au niveau du bilan que du compte de résultats se recommande, sauf exception.

L'avis CNC se clôture par une discussion sur le choix des règles d'évaluation applicables: méthode neutre (décisions prises dans la comptabilité de chacun des partenaires) ou règles d'évaluation stipulées dans le contrat (p.ex. pour ce qui concerne les amortissements ou les réductions de valeur). Des renseignements doivent aussi être fournis dans les comptes annuels des associés.

Conclusion

Les sociétés momentanées, bien que n'ayant pas la personnalité juridique, permettent généralement d'en identifier les partenaires. Qui de nous n'est en effet jamais passé devant un chantier avec de tels renseignements utiles ?

L'avis CNC n°3-3 de la CNC fournit des informations très intéressantes sur le sujet. De toute évidence, cela concerne essentiellement le secteur de la construction ... et souvent des sociétés partenaires au projet, elles-mêmes d'une certaine ampleur.

Stéphane MERCIER
Comptable-fiscaliste agréé



Ma propriété, mon entreprise, vendre l'usufruit à ma société: une option intéressante

Problématique de la détermination de valeur

L'usufruit est un droit réel qui existe depuis plus de vingt siècles et est pourtant toujours d'actualité. La pleine propriété est scindée en nue-propriété et usufruit. L'usufruitier a un droit réel sur le bien immobilier proprement dit. Il peut le louer, en vendre l'usufruit, le céder à titre gracieux... L'autorisation du nu-propiétaire n'est pas nécessaire, l'usufruit a donc également un caractère personnel.

L'usufruitier et le nu-propiétaire sont chacun titulaires d'un droit réel totalement différent, de sorte qu'il ne peut exister aucune situation d'indivision entre les deux.⁽¹⁾

L'usufruitier devra tenir compte de l'intérêt du nu-propiétaire dans tout ce qu'il fait. De même, le nu-propiétaire devra garder les droits et intérêts de l'usufruitier à l'esprit dans tout ce qu'il entreprend en rapport avec le bien.⁽²⁾ Donc, bien que chacun ait des droits qui lui sont propres, l'exercice de ces droits ne peut en aucun cas porter préjudice à l'autre.

La raison d'être du droit d'usufruit a cependant beaucoup évolué au fil du temps. A l'heure actuelle, il est très

fréquent que des constructions d'usufruit soient mises en place pour des raisons purement fiscales.

Depuis des années, le fisc s'efforce de punir ces constructions, avec un succès toutefois variable.

Régulièrement, des procédures judiciaires sont entamées qui aboutissent, tout aussi régulièrement, à des jugements contradictoires (récemment encore par le Tribunal de première instance de Bruges). Toutefois, pour pallier à cette insécurité juridique, le Service des Décisions Anticipées (S.D.A.), agissant dans un esprit d'ouverture et avec la volonté d'arrêter des règles standard en matière de ruling, a publié un schéma décisionnel « Art. 344 §1^{er} CIR 92 & Usufruit » en date du 8 février 2007.

Je suis pourtant convaincu qu'une décision anticipée n'est pas nécessaire (et comporte même certains risques) si l'on s'en tient aux règles et principes de base, au demeurant en vigueur depuis bien plus longtemps.

Il convient en l'occurrence de peser le pour et le contre et de méditer sur le but poursuivi à long terme par les parties concernées. A cet égard, il importe de ne pas seulement défendre les intérêts personnels, mais de faire en sorte que la construction d'usufruit serve également les intérêts économiques et financiers de la société qui acquiert l'usufruit.

(1) A.VERBEKE, *Creatief met vruchtgebruik*, développement d'une partie de la conférence, 1999, p. 536.

(2) A.VERBEKE, *Creatief met vruchtgebruik*, développement d'une partie de la conférence, 1999, p. 537.

Lorsqu'il s'agit de refuser un accord fiscal ou de rejeter une construction d'usufruit et de tenter de requalifier l'usufruit en location, la raison invoquée quasi invariablement par le fisc est que «*L'opération ne répond pas à des besoins légitimes de caractère financier ou économique*». Ne faites donc jamais de l'usufruit un contrat de location *déguisé*, assurez-vous en tant qu'usufruitier de toujours pouvoir justifier l'acquisition de l'usufruit! Il doit toujours en résulter une situation gagnant-gagnant!

Les points sensibles sont une trop faible valorisation, une trop courte durée, des travaux de réparation et de transformation. Nous nous intéresserons en l'occurrence à l'un des aspects sans doute les plus sensibles: la valorisation.

«La valorisation doit être particulièrement rigoureuse puisqu'elle constitue la pierre angulaire d'une construction basée sur l'usufruit.»⁽³⁾

A ce propos, Jan Verhoeye dira dans son exposé «*De praktijk van vruchtgebruik*», 8 février 2006, à l'Holiday Inn de Gand: «La valorisation est le premier piège».

«Si la valorisation est correcte, il n'est pas question d'avantage: chacun paie en effet ce qu'il reçoit et le fait que l'usufruit s'éteint ensuite sans contrepartie est parfaitement normal: c'est l'essence même de l'opération.»⁽⁴⁾

Il va donc sans dire que la valorisation de l'usufruit est d'une importance capitale!

Il n'est pourtant pas si simple de déterminer la valeur d'un usufruit. «L'usufruit a en effet une valeur différente, selon qu'il est question de droits d'enregistrement ou de succession, d'impôts sur les revenus ou de droit civil.»⁽⁵⁾

Dans le cas de figure exposé ici, l'impôt sur les revenus est très important, or le code y consacré ne prévoit aucune règle en matière de valorisation. En tout cas pas en matière d'usufruit car «il est généralement admis en matière d'impôt sur les revenus que l'usufruit n'est pas visé par les «droits immobiliers similaires»» (à savoir les droits de superficie et d'emphytéose), tel que visés à l'art. 7, § 1^{er}, 3^o C.I.R. 1992.⁽⁶⁾

«...Le SPF Finances est d'accord avec ce qui suit:...La valeur du droit d'usufruit est déterminée conformément aux dispositions de l'article 47, §2, du Code des droits

(3) S.N., *Usufruit, il faut une valorisation correcte*, IEC-info: Fiscalité, 2000 n° 10/2000. Extrait du site le 13/12/2005: http://www.iec-iab.be/fra/publicaties_info_fiscaliteit.aspx?id=740.

(4) DEBLAUWE R., *Fiscale Kroniek. Vruchtgebruik heeft vele waarden*, De Standaard, 30 juin 2005.

(5) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, p.24.

(6) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, p.24.

d'enregistrement et un amortissement sur une période de 15 ans peut être admis;»⁽⁷⁾

...Le Tribunal constate que les parties, lors de la ventilation du prix total en nue-propriété et usufruit, se sont laissées guider par les règles applicables aux droits d'enregistrement et de succession. Ces règles ne s'appliquent toutefois qu'aux droits précités. Elles n'ont rien à voir avec la valeur économique de l'usufruit. Selon le Tribunal toujours, cette valeur économique dépend de la valeur locative de l'immeuble...⁽⁸⁾

Il s'agit en l'occurrence d'un jugement rendu par le Tribunal de première instance de Mons en date du 28 février 2005.

A une question écrite posée par Dirk Van der Maelen à la Chambre des représentants (18/04/2005)⁽⁹⁾, le Ministre Reynders a répondu ce qui suit: «Les conséquences fiscales des mécanismes d'usufruit doivent être évaluées sur la base des données factuelles et juridiques propres à chaque cas. La valeur de l'usufruit doit également être déterminée de cette manière. Le produit actualisé des locations peut constituer, le cas échéant, une des ces données. En matière de contributions directes, il ne faut pas nécessairement se référer aux règles mentionnées dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ou dans le Code des droits de succession.»

Dans son schéma décisionnel, le Service des Décisions anticipées le formule comme suit: «La valorisation d'un usufruit temporaire doit être effectuée à sa valeur réelle. Pour l'application des impôts directs, les méthodes de valorisation forfaitaire utilisées en matière de droits d'enregistrement et de droits de succession ne sont pas appropriées. La valorisation doit être examinée au cas par cas et devra entre autres tenir compte de l'état dans lequel se trouve le bien immeuble, des travaux encore à effectuer, des frais générés par la constitution de l'usufruit (frais de notaire, droits d'enregistrement...), ainsi que de l'affectation effective donnée par la société au bien immobilier (utilisation propre, mise en location, usage intensif, usure...)»

On peut à juste titre se poser la question de savoir sur quelle base il est en effet possible et permis d'utiliser en vue de la valorisation. Quoi qu'il en soit, une chose est

(7) Décision anticipée n° 300.081 du 30.09.2003.

(8) VANHEESWIJCK L., *Fiscale Kroniek. Vruchtgebruik: het kan nog erger*, De Standaard, 12 mai 2005.

(9) <http://www.dekamer.be/kvvcv/showpage.cfm?section=qrva&language=fr&cfm=qrvaXml.cfm?legislat=51&dossierID=51-B077-18-0737-2004200503951.xml>.

sûre: il faut se montrer très prudent dans la valorisation d'un usufruit.⁽¹⁰⁾

Bien que la règle des 80 % appliquée en matière de droits d'enregistrement soit encore très souvent utilisée, la plupart d'entre nous s'accorde à dire que la base en vue d'une valorisation correcte doit être la valeur économique, mais il n'existe aucune description détaillée de la façon dont cette valeur doit être calculée concrètement. Cette valeur est en effet très complexe à calculer dans la mesure où elle subit l'influence de nombreux facteurs.

«La valeur de l'usufruit doit être déterminée sur la base de la valeur actualisée des revenus nets attendus sur la période sur laquelle le droit est constitué.»... Rappelons et précisons une fois encore qu'il ne s'agit nullement lors d'une telle valorisation d'utiliser les méthodes de calculs «forfaitaires», telles qu'elles s'appliquent en matière de droits d'enregistrement et de droits de succession. Même si ces calculs peuvent être réalisés à titre de comparaison et assurément servir de référence.⁽¹¹⁾

«Aucune réglementation légale n'est prévue en ce qui concerne l'impôt sur les revenus, de sorte que l'on se base sur la valeur réelle, à savoir ce que l'on pourrait en tirer dans le cadre d'une transaction économique. Pour le savoir, on examine ce que l'usufruit rapporte et on actualise cette valeur.»⁽¹²⁾

«Pour calculer cette valeur (valeur de l'usufruit), il faut tenir compte des produits nets attendus de l'usufruit.»⁽¹³⁾

Pour calculer les produits nets, il faut bien entendu partir des produits bruts.

Estimation des produits bruts

Le produit brut équivaut au loyer attendu qu'il est, selon moi, préférable de faire estimer par des agents immobiliers. Le fisc s'intéressera lui aussi à cette valeur locative, une ou plusieurs offres ne seront donc pas superflues pour étayer dûment la construction d'usufruit. Si la valeur locative n'est pas réelle, vous risquez la «requalification», l'«excédent» pourra être imposé au titre d'avantage de toute nature dans le chef du propriétaire/dirigeant d'entreprise. Si aucune fiche de revenus n'est établie pour cet excédent, le fisc pourra considérer qu'il

s'agit d'une commission secrète et l'imposer au taux de 309%! Ce «scénario catastrophe» s'est produit dans le jugement rendu par le Tribunal de première instance de Mons en date du 28 février 2005.

La société court également le risque que ce montant finisse en dépenses non admises. Selon Carlier P. et Verheyden K., des corrections doivent être apportées si le montant du loyer devrait être anormalement élevé ou faible et qu'il n'y ait aucune certitude que ce loyer pourrait être maintenu.⁽¹⁴⁾

Il convient donc de se montrer extrêmement prudent si, au moment de la réalisation de la construction d'usufruit, il existe un contrat de location et si la valeur locative utilisée pour le calcul de la valeur de l'usufruit est significativement supérieure à la valeur du contrat de location. Il faudra une bonne raison pour justifier une telle augmentation! Si la valeur locative (supérieure) est étayée par des offres d'agents immobiliers, cela ne posera pas de problème.

Vers le produit net

«En fonction des différents éléments, il semblerait qu'un montant brut ramené à 75 % voire 90 % de sa valeur soit considéré comme normal.»⁽¹⁵⁾

Pour savoir quel pourcentage de quels frais doivent être pris en considération pour aboutir au produit net, il convient de porter les frais payés par l'usufruitier en déduction du produit brut.

«L'usufruitier est notamment tenu, sauf dispositions contractuelles contraires, de procéder aux réparations d'entretien (art. 605, alinéa premier, C. Civil). Il doit s'agir de travaux dont un propriétaire supporterait la charge si le bien était tout simplement loué. L'état du bien peut être décisif. Dans un nouvel immeuble ou dans un immeuble récemment rénové, les frais d'entretien et de réparation seront très limités. Il est en l'occurrence préférable de faire attester le (bon) état du bien par un rapport d'expertise. Le loueur n'aura en l'occurrence aucun problème à proposer un montant net très proche du montant brut.

Si l'immeuble est en bon état, les travaux d'adaptation qui seront effectués par la société dans le cadre d'un objet commercial ne poseront pas non plus de problèmes de valorisation au terme de l'usufruit.

Si l'immeuble n'est pas en «parfait» état, les travaux de réparation peuvent être estimés à partir d'offres. Ces frais peuvent ensuite être minimisés ou maximisés en fonction

(10) VANHEESWIJCK L., *Fiscale Kroniek. Vruchtgebruik, het kan nog erger*, De Standaard, 12 mai 2005.

(11) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, p.249-251.

(12) DEBLAUWE R., *Fiscale Kroniek. Vruchtgebruik heeft vele waarden*, De Standaard, 30 juin 2005.

(13) VERHOEYE J., *Syllabus reçu pendant l'exposé «De praktijk van vruchtgebruik»*, 8 février 2006, Holiday Inn de Gand, p. 2.

(14) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, p. 250-251.

(15) P. CARLIER & K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, p. 250-251.

de la capacité financière de l'usufruitier. Du point de vue du nu-proprétaire, il est préférable de limiter au maximum les frais d'entretien et de réparation afin d'obtenir le montant le plus élevé possible pour l'usufruit. L'usufruitier est également tenu au paiement du précompte immobilier (art. 251 C.I.R. 1992).⁽¹⁶⁾

Les primes d'assurance entrent également en considération. Il est très difficile d'estimer à combien ces charges s'élèveront à l'avenir.

Vers un produit net actualisé

Il convient à présent de déterminer la valeur actuelle de l'usufruit; pour ce faire, nous pouvons recourir à la fonction financière d'Excel. Un problème se pose toutefois: quel taux d'actualisation faut-il utiliser ?

«Comme taux d'actualisation en vue du calcul de l'escompte, on prend le taux du marché en vigueur à la date où la créance prend naissance. Le taux du marché en vigueur est bien entendu le taux applicable au terme correspondant à la durée de la créance. La commission considère le taux sur le marché des capitaux à court terme comme moins approprié...

L'escompte est égal à la différence entre la valeur nominale de la créance et la valeur actuelle, calculée au taux du marché, des flux de trésorerie qui seront générés par cette créance.

A noter qu'en application de l'article 25bis, §3 du C.I.R., le taux d'actualisation – pour l'application de l'impôt sur le revenu – ne peut dépasser le taux d'escompte de la Banque nationale de Belgique.», peut-on lire dans le Bulletin de la C.N.C. du 19 juillet 1986, p. 10-16, avis C.N.C. 137-4. ¹⁾ Plus loin dans ce bulletin, on peut également lire dans un exemple dédié au taux d'actualisation: «Le taux du marché applicable à de telles créances s'établira normalement par référence à un taux du marché à moyen ou long terme tel que le taux des bons de caisse de durée correspondante émis par les établissements de crédit, le taux des crédits de durée correspondante consentis par ces établissements de crédit ou le taux de rendement brut des fonds d'Etat de durée résiduelle correspondante, tel qu'il résulte des cotations boursières.»

Depuis l'avènement de l'euro, le taux à ne pas dépasser est bien entendu le taux d'escompte de la Banque centrale européenne.

(16) VERHOEYE J., *De Turbouvruuchtgebruikconstructie*, De Tijd, 15 décembre 2000.

Ces taux du marché figurent dans n'importe quel quotidien financier ou peuvent être consultés auprès des institutions financières.

Le plus simple est de prendre le rendement d'une obligation linéaire (O.L.O.) de durée correspondante, par exemple l'O.L.O. à 15 ans au 17 octobre 2008: 4,78 % (source: De Tijd).

Si nous prenons *le taux des crédits de durée correspondante consentis par des établissements de crédit*, le taux est sensiblement plus élevé (p. ex. K.B.C: crédit hypothécaire: 5,86 %). Il est bien entendu plus attrayant de prendre le taux le plus bas.

Il s'agit du taux de la B.C.E. qui est parfaitement conforme aux dispositions de l'art. 25bis §3 du C.I.R. (voir ci-dessus). «Le taux de soumission minimal appliqué aux opérations principales de refinancement de l'Eurosystème est abaissé de 50 points de base, à 3,75 %, à compter de l'opération devant être réglée le 15 octobre 2008.»⁽¹⁷⁾ Eu égard à la définition du bulletin de la C.N.C. (voir ci-dessus), le taux de base de la B.C.E. m'apparaît comme le taux d'actualisation le plus approprié.

Si toutefois le rendement de l'usufruit suit l'évolution du pouvoir d'achat, il serait approprié de porter le taux d'inflation attendu en déduction du taux d'intérêt net.⁽¹⁸⁾

Et une dernière correction ?

Enfin, dans certains cas, la valeur ainsi obtenue peut encore être corrigée soit à la baisse, soit à la hausse, sur base d'éléments concrets du dossier.⁽¹⁹⁾

Selon Carlier et Verheyden «une certaine revalorisation (pourcentages allant de 5 à 20 %) peut être acceptée dans certains cas». A cet égard, ils évoquent un certain nombre d'éléments propres à l'usufruit (plus grande certitude de jouissance, droit de disposer du bien...).

Ce point de vue me semble toutefois difficilement défendable devant l'Administration fiscale; en effet, celui qui met en place une construction d'usufruit, en accepte en effet les conséquences (les avantages comme les inconvénients), dès lors, il ne me paraît pas logique et il me paraît surtout très difficile de procéder à une valorisation supérieure à cette base légale. Comment peut-on en effet déterminer concrètement la valeur supplémentaire de la certitude de la jouissance ?

(17) COMMUNIQUE DE PRESSE du 3 août 2006 – Décisions de politique monétaire, Banque centrale européenne, Direction Communication Division Presse et Information, Kaiserstrasse 29, D-60311 Frankfurt am Main, extrait de <http://www.ecb.int/pub/mb/editorials/2008/html/mb081009.fr.html>.

(18) extrait <http://users.telenet.be/J.Schryvers/tables/>.

(19) P. Carlier & K. Verheyden, *Vruuchtgebruik*, Standaard Uitgeverij, 1998, p. 250-251.

Conclusion

Sauf si les produits nets sont relativement élevés par rapport à la valorisation de la pleine propriété, on aura souvent tendance à valoriser l'usufruit selon la valorisation maximum de l'article 47 du Code des droits d'enregistrement (80 % de la valeur de la pleine propriété). L'idée que l'on peut appliquer cette valorisation est toutefois erronée. La seule valorisation correcte est la valorisation économique. Néanmoins, il convient également d'appliquer une valorisation qui réponde à la réalité économique.

Il est également recommandé d'appliquer une durée de 15 ans minimum et, si des travaux de transformation ou de réparation sont exécutés, de faire en sorte qu'ils cadrent avec l'objet de la société.

Même si, selon la Cour de cassation, une requalification n'est « *pas possible* », il me paraît indiqué de faire primer la raison. En l'occurrence, un achat ventilé ou une vente de l'usufruit à votre propre société peut dès lors constituer une option très intéressante.

Jean-Michel WILLEMS

Stagiaire comptable-fiscaliste IPCF
Lauréat du prix IPCF 2006-2007



Nouveau délai de conservation des livres comptables

Le délai de conservation des livres et des pièces, imposées par la réglementation de la TVA, a été réduit de dix à sept ans par la Loi du 27 décembre 2005.

Un article paru dans le numéro 210 de Pacioli a traité du sujet et exposé la nouveauté. L'article conclut en espérant qu'une harmonisation intervienne entre la réglementation de la TVA et la loi comptable qui prévoyait un délai de dix ans. Il y avait donc deux délais différents pour pratiquement les mêmes livres et pièces. L'harmonisation attendue a été réalisée par les articles 55 et 56 de

la Loi du 8 juin 2008 (*M.B.* 16 juin 2008) par lesquels le délai de conservation a été modifié comme suit :

- les pièces justificatives doivent être conservées durant sept ans sauf si elles ne sont pas appelées à faire preuve à l'égard de tiers, en quel cas le délai de conservation est fixé à trois ans (nouvel art. 6-4^{ème} alinéa, Loi comptable du 17 juillet 1975);
- les livres comptables doivent être conservés durant sept ans et non plus dix ans comme auparavant (nouvel article 8 §2, Loi comptable du 17 juillet 1975).

Michel VANDER LINDEN

Réviseur d'entreprises honoraire

Aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un système de récupération ou transféré électroniquement, mécaniquement, au moyen de photocopies ou sous toute autre forme, sans autorisation préalable écrite de l'éditeur. La rédaction veille à la fiabilité des informations publiées, lesquelles ne pourraient toutefois engager sa responsabilité. **Editeur responsable** : Roland SMETS, I.P.C.F. – av. Legrand 45, 1050 Bruxelles, Tél. 02/626.03.80, Fax. 02/626.03.90 e-mail : info@ipcf.be, URL : <http://www.ipcf.be> **Rédaction** : Gaëtan HANOT, Geert LENAERTS, Maria PLOUMEN, Roland SMETS. **Comité scientifique** : Professeur P. MICHEL, Ecole d'Administration des Affaires de l'Université de Liège, Professeur C. LEFEBVRE, Katholieke Universiteit Leuven.

RÉALISÉE EN COLLABORATION AVEC KLUWER – WWW.KLUWER.BE