

# Optimiser un patrimoine immobilier: objectifs et solutions

Fusions, scissions, apports, leasings financiers, SICAFI,...

Un récent séminaire «Laurence de Hemptinne»<sup>(1)</sup> était consacré aux techniques d'optimisation financière et fiscale à la disposition des entreprises qui veulent réorganiser avec fruit leur patrimoine immobilier, une tendance qui se développe, venue des Etats-Unis et liée à l'attention accrue pour la «shareholder value». Les orateurs ont présenté une série de solutions répondant à des objectifs variables. Nous en répercutons ici une sélection.

1) Si l'entreprise désire soustraire son patrimoine immobilier aux risques opérationnels, il y a quatre formules: la scission de la société en deux entités (dont une reprendra les immeubles), l'apport à une société immobilière suivi de la vente des actions reçues, la vente pure et simple, la constitution d'un droit réel (emphytéose ou superficie) en faveur d'une société immobilière.

2) Pour réaliser le patrimoine immobilier et en garder la jouissance, l'entreprise pourra avoir recours aux opérations de «lease in-lease out» et de «sale and lease back».

3) La SICAFI (société d'investissement à capital fixe immobilière), très en vogue, permet de refinancer avantageusement un patrimoine immobilier.

## Risques et structures

Les différentes possibilités retenues pour soustraire l'immobilier (ancien, et donc soumis aux

droits d'enregistrement plutôt qu'à la TVA) aux risques opérationnels ont des conséquences fiscales radicalement différentes.

La scission sera fiscalement immunisée, au niveau de l'impôt des sociétés comme des droits d'enregistrement, si elle comporte le transfert intégral et neutre du patrimoine à d'autres entités, bénéficie à une (des) société(s) résidente(s), si elle n'affecte pas négativement leur situation financière (le fisc ne l'accepterait pas) et correspond à des besoins de caractère financier et économique.

A noter que la fusion d'une société opérationnelle avec une société immobilière, visant à simplifier les structures, restructurer le bilan ou augmenter les charges des sociétés, est elle aussi fiscalement immunisée, dans les mêmes conditions.

L'apport, pour sa part, pourra donner lieu à une taxation immédiate des plus-values et à des droits d'enregistrement de 0,5% (ou de 12,5% en cas de transfert des dettes grevant les biens), sauf si l'apport représente une des branches d'activités de l'entreprise; le(s) immeuble(s) doit(en)t donc constituer une exploitation capable de fonctionner par ses propres moyens. Dans ce cas, l'opération est immunisée.

La vente, pour sa part, est peu intéressante car elle implique une taxation sur les plus-values et des droits d'enregistrement de 12,5%. L'alternative sera donc la constitution d'un droit réel démembrement (droit d'emphytéose ou de super-

ficie), qui donne lieu seulement à un droit de 0,2%, si les redevances échelonnées ne constituent que des intérêts (et pas la reconstitution de la valeur de marché, auquel cas il y a taxation de la plus-value).

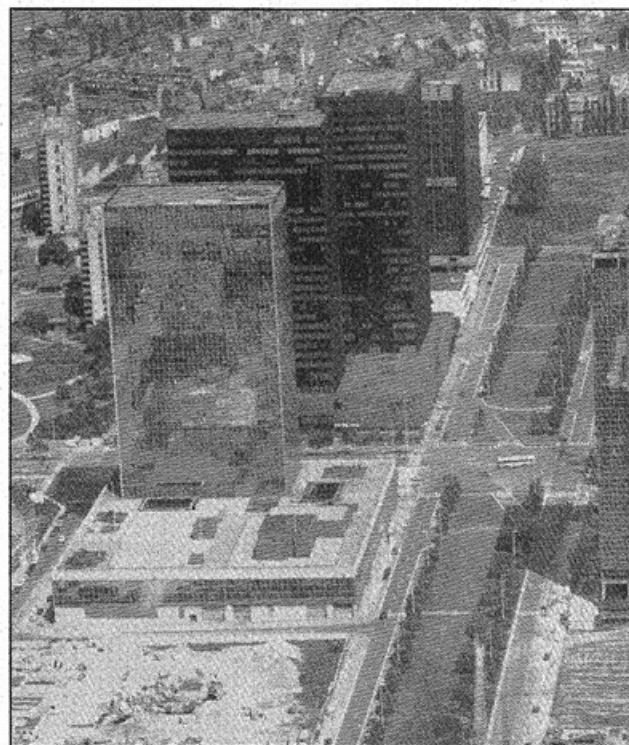
## LILo et SLB

Le «lease in-lease out» et le «sale and lease back» permettent à l'entreprise qui les pratique de disposer d'un coup d'importantes liquidités grâce à un immeuble sans en perdre l'usage économique.

Le «lease in-lease out» consiste en deux opérations concomitantes: la société (belge) conclut d'abord un leasing financier (ou location-financement) avec un investisseur (s'il est étranger, il y a certaines complications), moyennant un paiement unique et immédiat, des loyers pour toute la période considérée. Elle ne conserve que la propriété juridique de l'immeuble. La deuxième opération de leasing financier, avec le même investisseur, lui réattribue les droits économiques, mais elle lui paiera les loyers de manière échelonnée.

La société aura *in fine* dans son bilan le montant payé par l'investisseur, l'immeuble comptabilisé une nouvelle fois à sa valeur de marché (et l'amortira donc en conséquence) et réalisera une plus-value (taxée immédiatement). En outre, les droits d'enregistrement sont de 0,2%.

Le «sale and lease back» consiste pour sa part en une vente suivie d'un leasing financier, lequel a



Le groupe CDP a récemment opté pour un apport à la SICAFI Belfinmo pour optimiser le patrimoine qui lui restait dans l'Espace Nord, à savoir celui des sociétés WTC SA et Noordbuilding SA.

pour conséquence que l'actif reste dans le bilan de la société. Jusqu'il y a 10 ans environ, la plus-value était immunisée jusqu'à la liquidation de la société, et l'actif pouvait être amorti une nouvelle fois, sur une base réévaluée. Depuis lors, ces avantages ont été strictement limités et la

formule (fort complexe) sert donc essentiellement à dégager des liquidités.

## SICAFI, quoi, comment?

La SICAFI ou société d'investissement à capital fixe immobilière est un organisme de placement collectif belge qui doit obéir à plusieurs conditions (2).

C'est un instrument fiscalement avantageux qui offre aussi, via sa cotation en Bourse, la liquidité. En pratique, la SICAFI ne paiera pas d'impôts des sociétés, mais une société désirant se transformer en SICAFI devra acquitter d'un coup une «exit tax» de 20,085% sur les plus-values latentes et les réserves immunisées. La personne physique détenant les titres, par ailleurs, ne paiera qu'un précompte mobilier de 15% et sera exonérée si le patrimoine de la SICAFI est investi à 60% au moins dans des biens résidentiels. La constitution d'une SICAFI concernera plutôt un patrimoine conséquent (un flottant de 1 milliard de F minimum est conseillé) et de qualité (situation, immeubles, locataires, «environnement»). Il est à noter que la SICAFI entraînera des frais importants: mise en Bourse, publicité, redevances annuelles, frais de gestion, assurances, entretien des immeubles.

ANDRÉ FONTEYNE

(1) Avec la participation, notamment, de PriceWaterhouseCoopers, Artesia, Jones Lang Wootton, DTZ Debenham Winssinger.

(2) Le capital minimum sera de 50 million de F, le ratio d'endettement limité à 33% du total bilantaire (la charge financière ne pouvant dépasser 80% des revenus). Aucun immeuble ou ensemble immobilier, par ailleurs, ne représentera plus de 20% de l'actif (sauf dérogation). La SICAFI distribue au minimum 80% du produit net diminué de la diminution des dettes au cours de l'exercice. Le patrimoine immobilier doit être réévalué trimestriellement par des experts indépendants.