Planification fiscale optimale – Société B

# 1. Situation de départ

La société B détient un terrain de plusieurs hectares à Bruxelles, acquis pour 1.000 € et totalement amorti. Sa valeur actuelle est de 20.000 €, répartie comme suit :
- Lot A (avec bâtiment) : 12.000 €
- Lot B (projet résidentiel) : 4.000 €
- Lot C (projet hôtel ou maison de repos) : 4.000 €

La société envisage une division du terrain en trois lots avec vente séparée à des tiers, qui accepteraient éventuellement d’acheter les actions d’une société.

# 2. Objectifs fiscaux

- Réduction ou neutralisation de la taxation de la plus-value à l’impôt des sociétés (ISOC)
- Éviter les droits d’enregistrement à 12,5 %
- Envisager l’application de la TVA immobilière
- Éviter toute requalification pour abus fiscal

# 3. Analyse des scénarios

## A. Vente directe des biens

Inconvénients :
- Taxation immédiate de la plus-value à l’ISOC (env. 4.750 €)
- Droits d’enregistrement de 12,5 % (env. 2.500 €)

## B. Vente sous régime TVA

Avantages :
- Pas de droits d’enregistrement si TVA applicable (21 % récupérable)
Inconvénients :
- Complexité administrative et risque de requalification TVA
- TVA non récupérable pour l’acheteur non assujetti

## C. Vente via SPV – Apport + Cession d’actions

Étapes :
1. Création de 3 SPV (A, B, C)
2. Apport de chaque lot à la SPV correspondante (neutralité fiscale – art. 46 CIR 92)
3. Vente des actions aux acquéreurs
Avantages :
- Évite l’ISOC via régime RDT (art. 202 CIR 92)
- Pas de droits d’enregistrement (vente de titres)
- Pas de TVA (vente hors champ)
Inconvénients :
- Structuration préalable, substance économique exigée

# 4. Planification optimale conseillée

1. Diviser le terrain en 3 lots distincts
2. Créer 3 SPV (sociétés à responsabilité limitée – SRL)
3. Apporter chaque lot en nature à la SPV correspondante
4. Développer une activité réelle dans chaque SPV (permis, plans, etc.)
5. Céder les actions à des tiers après un an de détention pour bénéficier du régime RDT

# 5. Conditions et précautions

- Apport = branche d’activité (art. 46 CIR 92)
- Participation ≥ 10 % ou ≥ 2,5M € dans chaque SPV, détenue ≥ 1 an (art. 202 CIR 92)
- Justification économique du montage (éviter la requalification comme abus)
- Possibilité de ruling fiscal pour sécuriser le traitement

# 6. Conclusion synthétique

La cession d’actions de SPV, après apport des lots et structuration adéquate, permet de :
- Neutraliser la plus-value à l’ISOC
- Éviter les droits d’enregistrement
- Exclure l’application de la TVA
À condition de respecter les règles fiscales et de documenter la substance économique, cette stratégie est fiscalement optimale.