

INFO COMPTA

BULLETIN D'INFORMATIONS FISCALES ET COMPTABLES

N° 68 ► Juillet 2017

SOMMAIRE

- Céder un immeuble de votre société pour votre compte privé p. 1
- Actions en rachat et en vente forcée d'actions : le divorce judiciaire entre actionnaires p. 2
- Comment est déterminée la quotité professionnelle d'une habitation mixte lors d'une rénovation au niveau de la Taxe sur la valeur ajoutée p. 3
- Dorénavant, il n'y a pas que les spam qui seront des courriers indésirables; L'huissier infiltre vos mails p. 4



Céder un immeuble de votre société pour votre compte privé

Si vous souhaitez reprendre un immeuble de votre société et que vous l'achetez vous serez soumis au droit d'enregistrement de 12,5% en Wallonie.


Cependant, il existe une exception qui vous permettra de ne payer que le droit fixe de 50€ et ainsi éviter les 12,5% du droit de vente.

- Votre entreprise doit être une société de personnes.
- Votre société doit reprendre son immeuble par le biais d'une réduction de capital ou à la suite de sa dissolution.
- Cet immeuble doit avoir été apporté à titre de capital en contrepartie d'actions ou avoir été acheté au taux de 12,5% de droit d'enregistrement.
- Vous devez avoir été actionnaire de la société lors de l'achat de l'immeuble jusqu'au moment où la société vous le cède.

Bruno Degueldre
Fiscaliste agréé
& Comptable

CP&A
Cabinet Petta & Associés
SOCIÉTÉ CIVILE D'EXPERTS COMPTABLES ET CONSEILS FISCAUX

Rue des Meuneries 10 à 4650 Herve
Tél.: 087 69 20 00 ■ Fax: 087 69 20 08
e-mail: info@petta.be ■ www.cabinet-petta.be



Actions en rachat et en vente forcée d'actions : le divorce judiciaire entre actionnaires

A l'exception de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle, toutes les sociétés impliquent une pluralité d'actionnaires, et donc une cohabitation entre eux. Si l'harmonie règne, pas de problème. Mais que ce passe-t-il en cas de conflit ou de mésentente grave ?

Les cas de figure sont nombreux. Imaginons par exemple un couple qui divorce alors que les conjoints sont tous deux actionnaires de la même société avec les tensions et conflits que cette situation implique quasi systématiquement, ou une société dont les actionnaires ne s'entendent plus du tout, soit à titre personnel, soit sur la conduite des affaires de la société ou encore sur la politique de rémunération des dirigeants ou de distribution de dividendes. Certes, il est toujours possible de négocier, de discuter ou de faire appel à un médiateur. Mais si ces voies échouent ou sont écartées par les protagonistes ou par certains d'entre eux, que reste-t-il ?

Tout actionnaire peut demander au Tribunal de commerce la dissolution judiciaire de la société, en invoquant la disparition de l'« affectio societatis », c'est-à-dire de la communauté d'intérêts que suppose toute société. Mais il s'agit d'une solution extrême, impliquant à terme la disparition de la société, la vente de ses actifs dans des conditions

pas toujours avantageuses, le paiement d'impôts importants et le partage du boni de liquidation net entre actionnaires. Soit autant d'inconvénients évitables.

Le Code des sociétés organise en effet deux types d'actions judiciaires, applicables aux SPRL, aux SA ou aux SCA, dans lesquelles un ou plusieurs actionnaires peuvent solliciter du Tribunal de commerce la condamnation d'un ou plusieurs autres actionnaires soit de leur racheter leur actions (procédures en rachat forcé d'actions), soit de leur vendre leur actions (procédures en vente forcée d'actions).

En substance, la procédure se déroule comme suit : une citation est introduite devant le Tribunal de commerce du siège de la société (qui est d'ailleurs partie à la cause), dans laquelle la partie demanderesse démontre en quoi l'entente entre actionnaires est sérieusement perturbée, ou que ses droits d'actionnaires ne sont pas respectés, ou encore que l'attitude d'un ou plusieurs actionnaires nuit aux intérêts de la société.



Usuellement, le Tribunal constate que l'entente est suffisamment perturbée (sinon il déclare l'action non fondée) et désigne alors un expert-comptable ou un réviseur d'entreprises pour l'éclairer sur la valeur des actions ou parts faisant l'objet de la demande. Une fois la procédure d'expertise judiciaire terminée et le rapport de l'expert remis au Tribunal, les parties concluent et s'expliquent sur leurs chefs de demande et sur la valeur des actions et une décision judiciaire est prise, qui vaut convention de vente et lie les parties quant à la valeur des parts retenue par le Tribunal, qui n'est pas lié sur ce point par la valeur retenue par l'expert mais s'en inspire souvent. La partie qui perd le procès est ainsi dépossédée de ses actions, à charge pour elle d'en percevoir le prix de cession.

Le Tribunal doit en principe statuer en prenant en compte l'intérêt social, c'est-à-dire l'intérêt de la société dans une optique de continuité et de bonne conduite de ses affaires futures. Il tient néanmoins également compte de l'intérêt des actionnaires. Et il n'est pas rare dans ce type de circonstance que les actionnaires exercent chacun les uns contre les autres une action tendant au rachat et à la vente forcée d'actions. C'est alors que l'examen de l'intérêt social et de la continuité de l'entreprise prend tout son sens.

Ce type d'actions est mené selon les formes du référé, de sorte que les choses peuvent aller relativement vite. En outre, l'introduction de ce type de procédures n'empêche nullement les parties en présence de se mettre autour d'une table pour trouver une solution rapide et pragmatique à une situation de crise. Bien au contraire, elle permet souvent de mettre fin au blocage et a d'ailleurs souvent cet effet. Bon à savoir...

Thierry Litannie

Avocat spécialiste en droit fiscal
(tl@litannie.be, www.litannie.be)
Administrateur de l'O.E.C.C.B.B.

Comment est déterminée la **quotité professionnelle** d'une habitation mixte lors d'une rénovation au niveau de la Taxe sur la valeur ajoutée

L'administration fiscale ayant, de manière générale, subi une importante restructuration interne en 2015 et 2016, l'on avait pu constater durant ces années une importante diminution du volume global des contrôles fiscaux, ce dont les contribuables ne se sont bien entendu pas plaints.



Vous êtes entrepreneur dans notre belle Province et vous souhaitez rénover votre habitation. Soyez vigilant sur la quotité professionnelle de la TVA récupérable.

Si votre habitation est considérée à 100% professionnelle vous pourrez déduire 100% de la TVA lors de transformation dans votre bien.

Néanmoins, si votre habitation est en partie à usage professionnelle et privée une quotité professionnelle devra être déterminée. Ce taux vous donnera la limite de déduction de la TVA.

Par exemple : si la surface de votre habitation a été évaluée à 20% professionnelle, vous ne pourrez récupérer que 20% de la TVA payée.

Si les frais liés à la rénovation de votre habitation ont été acquittés par un taux de TVA à 6%, une déclaration confirmant l'usage principal privé a dû être établie. Ce qui devra être déterminé dans votre quotité professionnelle.

Bruno Degueldre

Fiscaliste agréé
& Comptable

Dorénavant, il n'y a pas que les spam qui seront des courriers indésirables; L'huissier infiltre vos mails

Tout change. Les huissiers de justice peuvent désormais envoyer leurs significations par voie électronique. L'arrêté royal qui régit la chose vient de paraître au Moniteur de ce 22 juin (page 67.347) et une plate-forme sécurisée a été conçue à cet effet.

Le destinataire devra marquer son consentement dans les 24 heures. En cas de refus ou d'absence de réaction, la signification se fera par voie traditionnelle. En cas de signification à une adresse judiciaire électronique, aucun consentement ne devra toutefois être demandé.

La signification par voie électronique devra toujours être faite par un huissier de justice dont l'étude se situe dans le même arrondissement judiciaire que le domicile ou le siège social du destinataire.

La procédure est simple :

- 1 l'huissier de justice dresse l'acte numérique et utilise une adresse d'élection de domicile existante ou dont il a connaissance. Il signe son acte au moyen de sa carte d'identité électronique.
- 2 l'huissier de justice introduit l'acte sur la plate-forme de signification par voie électronique. Lorsque le destinataire approuve ultérieurement, le moment d'envoi de la demande de consentement deviendra le moment de la signification. La plate-forme valide la signification sur base des critères établis par l'AR
- 3 le destinataire réagit en donnant son consentement explicite et préalable. Le destinataire reçoit un e-mail certifié avec les informations nécessaires et la demande de consentement. Cet e-mail contient un lien vers la plate-forme pour pouvoir s'identifier et confirmer son consentement. au moyen de sa carte d'identité électronique et de son code PIN. Une fois identifié, le destinataire devra encore donner son accord explicite. Une fois l'accord donné, le destinataire aura accès à l'acte et l'adresse e-mail sera conservée dans le registre des adresses électroniques.



Si, dans les 24 heures, le destinataire ne réagit pas, clique sur le lien figurant dans l'e-mail mais ne s'identifie pas, ou encore ne confirme pas son consentement après s'être identifié, la signification par voie électronique n'est pas réalisée et devra être faite par voie traditionnelle papier (ou via une 2ème tentative par voie électronique).

- 4 la plate-forme confirme la signification (notifications) au destinataire et à l'huissier de justice.

Quand un acte est signifié de manière non-électronique, l'acte doit également être enregistré dans le registre. L'huissier de justice qui a effectué la signification est responsable de cet enregistrement et doit l'effectuer au plus tard dans les trois jours calendrier.

Voici une belle base de données qui se constituera au fil des enregistrements...

A quand les avis de huissiers par tweet...

Christophe REMON
Réviser d'entreprise,
professeur au CEFIAD

COMITÉ SCIENTIFIQUE

Thierry LITANNIE
Avocat spécialisé en
droit fiscal
Professeur à la CBC,
à l'EPHEC et au CEFIAD
tl@litannie.be
www.litannie.be

Christophe REMON
Réviser d'Entreprises
Professeur au CEFIAD
christophe.remon@remon.be

Bruno DEGUELDRE
Fiscaliste agréé & Comptable
Formateur agréé à l'UCL Mons
Chargé de cours à la haute
école de Namur (IESN)
Expert Judiciaire
b.degueldre@comptaplan.be