

# Table des matières

<b>En hommage à Edouard Noteris et Philippe Piron</b>	7
<b>Partie I</b>	
<b>INTRODUCTION</b>	9
<b>La cession d'entreprise ou de fonds professionnel : préparation à la négociation et feuille de route</b>	11
Paul DELAHAUT	
Section 1. Introduction	11
Section 2. Les types de cession envisageables	12
Section 3. Définitions de la transaction envisagée et de l'objet de celle-ci	13
Section 4. Définition du périmètre de cession	14
Section 5. Minimisation des incertitudes et des garanties	15
Section 6. Valeur et prix	16
Section 7. Question particulière : la dématérialisation des titres au porteur	17
Section 8. Question particulière : l'obtention d'une décision anticipée de l'administration fiscale	17
Section 9. Modalités et intermédiation	18
Section 10. La feuille de route	20
<b>Partie II</b>	
<b>LA TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL</b>	23
<b>La cession d'un patrimoine professionnel à titre onéreux : aspects de droit civil et de droit commercial</b>	25
Didier WILLERMAIN	
Section 1. Introduction	25

Section 2. Cession d'actifs	28
Sous-section 1. La vente d'un fonds de commerce ou d'un fonds « civil »	28
§ 1 <sup>er</sup> . Notions	28
§ 2. Analyse de l'opération	31
1. Les éléments essentiels de la vente	31
a. La chose vendue : le fonds de commerce	31
b. Le prix	34
2. Forme et frais de la vente	36
3. Obligations des parties	37
a. Aperçu général	37
b. Obligations du vendeur	37
c. Les obligations de l'acheteur	46
d. Les garanties du vendeur	46
4. La situation des tiers	47
Sous-section 2. L'apport d'un fonds de commerce ou d'un fonds « civil »	51
Sous-section 3. Transfert de branche d'activités et d'universalité	53
§ 1 <sup>er</sup> . Transfert de branche d'activités	53
§ 2. Transfert d'universalité	58
Sous-section 4. Autres techniques	59
Section 3. Cession d'actions et de parts sociales	59
Sous-section 1. Droit de la vente	59
Sous-section 2. Droit des sociétés	63
§ 1 <sup>er</sup> . Transfert de la propriété des actions	63
§ 2. Financement de l'acquisition	67
§ 3. Les options sur actions au regard de la prohibition des pactes léonins	73
<b>Les droits d'enregistrement applicables en cas de cession à titre onéreux d'un fonds professionnel</b>	79
André CULOT	
Section 1. Introduction	79
Sous-section 1. Généralités	79
Sous-section 2. Opérations visées	80
Sous-section 3. Immeubles – Définition	80

Section 2. J'apporte toute mon activité, qui ne comprend pas d'immeubles situés en Belgique	81
Sous-section 1. Apports entièrement rémunérés par des droits sociaux	81
Sous-section 2. Apports non entièrement rémunérés par des droits sociaux	81
Sous-section 3. Formule en cas d'apports non entièrement rémunérés par des droits sociaux	81
Section 3. J'apporte toute mon activité, qui comprend notamment des immeubles situés en Belgique, mais non affectés ou destinés totalement ou partiellement à l'habitation	82
Sous-section 1. Apport « mixte » – Définition	82
Sous-section 2. Apport d'un fonds de commerce	83
Sous-section 3. Apport d'un fonds de commerce comprenant un droit de bail	83
Sous-section 4. Apport d'un immeuble hypothéqué	84
Sous-section 5. Règles de perception	84
Sous-section 6. Apport de biens meubles et de biens immeubles – Répartition de la rémunération	85
Sous-section 7. Formule	85
Section 4. J'apporte uniquement des immeubles situés en Belgique, mais uniquement affectés ou destinés totalement ou partiellement à l'habitation	86
Sous-section 1. Généralités	86
Sous-section 2. Conditions d'application	87
1 <sup>re</sup> condition – Apport par une personne physique	87
2 <sup>e</sup> condition – Apport d'un immeuble affecté ou destiné totalement ou partiellement à l'habitation	87
3 <sup>e</sup> condition – Le bénéficiaire de l'apport doit être une société belge ou étrangère	90
4 <sup>e</sup> condition – Apport d'un immeuble situé en Belgique	91
Sous-section 3. Base imposable	91
Sous-section 4. Restitution des droits d'enregistrement	93
Sous-section 5. Acquisition ultérieure de l'immeuble par les associés	94
Section 5. J'apporte toute mon activité, qui comprend des immeubles situés en Belgique, dont certains sont affectés ou destinés totalement ou partiellement à l'habitation	94
Sous-section 1. L'apport concerne une habitation et des biens meubles	94
Sous-section 2. Formule	94

Sous-section 3. Exemples	95
Sous-section 4. L'apport concerne une habitation située en Belgique, d'autres immeubles situés en Belgique et des biens meubles – Formule	97
Section 6. Quelle société choisir?	98
Sous-section 1. Généralités	98
Sous-section 2. Distinction	98
Sous-section 3. Société avec personnalité juridique	98
Sous-section 4. Attribution à l'un des associés	99
Sous-section 5. Conclusion	100
<b>Vente ou apport d'un fonds de commerce: implications fiscales</b>	<b>101</b>
Laurence DEKLERCK et MARC MARLIÈRE avec la collaboration de Christine SCHOTTE	
Section 1. Impôts directs	101
Sous-section 1. Introduction	101
Sous-section 2. Les plus-values sur des biens affectés à l'exercice de l'activité professionnelle à l'occasion de la cessation de cette activité	102
§ 1 <sup>er</sup> . Introduction	102
§ 2. Le régime de taxation des plus-values de cessation	103
1. Principes	103
2. Notion d'actifs affectés à l'exercice de l'activité professionnelle	103
3. Notion de plus-values obtenues ou constatées en raison ou à l'occasion de la cessation complète et définitive de l'activité professionnelle	106
a. Plus-value «obtenue» et plus-value «constatée»	106
b. «en raison» ou «à l'occasion de»	108
c. Cessation «complète» et «définitive»	109
4. Moment de l'imposition de la plus-value de cessation obtenue ou constatée selon les modalités de la convention	111
a. Cession moyennant un prix immédiatement déterminé ou déterminable	111
b. Cession dont le prix correspond à un pourcentage des bénéfices ou du chiffre d'affaires réalisés dans le futur par le cessionnaire pendant un certain temps	113

c. Cession contre paiement d'une rente viagère au vendeur	115
d. Cession sous condition suspensive	115
e. Cession à un prix anormalement bas	116
5. Détermination du montant de la plus-value	117
6. Les taux d'imposition des plus-values de cessation	117
a. Principes	117
b. La taxation distincte des plus-values sur immobilisations incorporelles au taux de 33 % (C.I.R., art. 171, 1 <sup>o</sup> , c), al. 1 <sup>er</sup> )	119
c. La taxation distincte des plus-values sur immobilisations incorporelles au taux de 16,5 % (C.I.R., art. 171, 4 <sup>o</sup> , b))	119
7. Cessation et simulation	121
a. Principes	121
b. Simulation prohibée ou non ?	122
§ 3. Le régime d'immunisation temporaire des plus-values de cessation	125
1. Principes	125
2. Les cessionnaires visés	125
3. La cessation complète et définitive par le cédant	126
4. Conséquences du régime de la continuation dans le chef du cédant	126
5. Conséquences du régime de la continuation dans le chef du cessionnaire	127
a. Principe de neutralité	127
b. Portée du principe de neutralité	127
Sous-section 3. Les plus-values constatées à l'occasion de l'apport d'une branche d'activité ou d'une universalité de biens	129
§ 1 <sup>er</sup> . Principes	129
§ 2. L'option	129
§ 3. Opérations visées	131
1. Généralités	131
2. La notion de «branche d'activité»	132
§ 4. Conditions d'immunisation temporaire	135
1. L'opération doit être un apport	135
2. L'apport doit porter sur une branche d'activité ou une universalité de biens	135
3. Le bénéficiaire doit être une société établie dans l'Union européenne	135

4. L'apport doit être rémunéré exclusivement en actions ou parts représentatives du capital de la société bénéficiaire	136
5. L'opération doit répondre à des besoins légitimes de caractère financier ou économique	136
§ 5. Conséquences dans le chef du cédant	139
§ 6. Conséquences dans le chef du cessionnaire	142
Sous-section 4. La location d'un fonds de commerce ou de clientèle : une autre alternative ?	142
§ 1 <sup>er</sup> . Principes	142
§ 2. Position de l'Administration	143
§ 3. La jurisprudence	143
1. Location du fonds de commerce d'une pharmacie à une société ou à une autre personne physique	144
a. Taxation des loyers ou redevance comme revenus professionnels	144
b. Taxation des loyers ou redevances comme revenus mobiliers	147
2. Location de clientèle par des médecins	149
a. L'arrêt de la Cour d'appel d'Anvers du 22 mai 2001	149
b. Les jugements du tribunal de première instance de Mons des 6 septembre et 7 novembre 2001	149
c. Les jugements du tribunal de première instance de Mons des 2 mai 2002 et 2 janvier 2003	150
d. Le jugement du tribunal de première instance de Mons du 14 octobre 2003	152
e. Les arrêts de la Cour d'appel de Mons des 19 septembre 2003, 17 octobre 2003 et 31 mars 2004	153
3. Location de clientèle dans le cadre d'autres professions indépendantes	154
4. La taxation des revenus de la location de matériel ou de mobilier	155
a. Médecins	155
b. Avocats : l'arrêt de la Cour d'appel de Liège du 18 septembre 2002	157
c. Imprimerie	158
d. Entreprise familiale spécialisée dans la rénovation du bâtiment : le jugement du tribunal de première instance de Mons du 27 janvier 2004	159

Sous-section 5. Cession d'un fonds de commerce et garanties du fisc	160
§ 1 <sup>er</sup> . <i>Ratio legis</i>	160
1. Lutte contre les pratiques frauduleuses	160
2. Refonte du régime	161
§ 2. Champ d'application <i>ratione materiae</i>	162
1. Principe	162
2. Exceptions	164
§ 3. Conséquences fiscales	165
1. Opposabilité différée	165
2. Responsabilité solidaire du cessionnaire	166
§ 4. Le certificat fiscal	169
1. Principes	169
2. Conditions de validité du certificat	169
3. Causes de refus de délivrance du certificat	170
§ 5. TVA et sécurité sociale	171
1. Extension du régime	171
2. Sécurité sociale	172
Section 2. TVA	172
Sous-section 1. Principes généraux : dérogation à l'assujettissement à la TVA	172
Sous-section 2. Cession d'une universalité ou d'une branche d'activité	174
§ 1 <sup>er</sup> . But des dispositions	174
§ 2. Conditions d'application	174
1. Notion d'universalité de biens	175
2. Notion de branche d'activité	176
3. Le cessionnaire a la qualité d'assujetti ayant droit à la déduction	178
§ 3. Conséquence : continuation de la personne du cédant	179
<b>Transmission d'un fonds professionnel : aspects comptables</b>	<b>183</b>
Hugues FRONVILLE	
Section 1. Fonds professionnel : notion d'immobilisation	183
Sous-section 1. Notion d'immobilisation	183
Sous-section 2. L'application aux professions libérales	184
Section 2. Cadre de la transmission	185
Sous-section 1. Cession à soi-même	185

Sous-section 2. Cession à un tiers	186
Sous-section 3. Cession des parts sociales	186
Section 3. Aspects comptables de la transmission	187
Sous-section 1. Transmission et cessation d'activité	187
Sous-section 2. Cessation et imposition	187
§ 1 <sup>er</sup> . Valeur du transfert déterminée ou déterminable	187
§ 2. Valeur du transfert non déterminable	188
Sous-section 3. La location de fonds professionnel	189
Sous-section 4. La rente viagère	189
Section 4. Obligations comptables	190
Sous-section 1. Tenue de la comptabilité	190
Sous-section 2. Publicité des comptes annuels	190
Section 5. Les étapes de l'évaluation d'un fonds professionnel	191
Sous-section 1. Définition de la valeur	191
Sous-section 2. Détermination de la valeur	191
Sous-section 3. Méthodes d'évaluation	191
Sous-section 4. Évaluation à la valeur d'acquisition	192

### Partie III

## **LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL, LES RÉGIMES MATRIMONIAUX ET LES DROITS DE SUCCESSION** 193

### **Le statut des biens professionnels en droit des régimes matrimoniaux et en droit successoral civil** 195

Philippe DE PAGE et Isabelle DE STEFANI

Section 1. En droit des régimes matrimoniaux	195
Sous-section 1. Introduction	195
Sous-section 2. En régime de communauté	196
§ 1 <sup>er</sup> . Le bien professionnel	196
1. Notion et définition	196
2. La récompense	200
3. La solution	202
§ 2. Les clientèles «intuitu personae»	203
1. Notion et principes	203
2. La solution	208



§ 3. Les parts et actions nominatives (article 1401.5 C. civ.)	208
1. Notion et principes	208
2. Et les actions au porteur, et leur transformation future en actions nominatives ou dématérialisées ?	214
3. La solution	215
§ 4. L'attribution préférentielle des biens professionnels	216
1. Notion et principes	216
2. La solution	221
Sous-section 3. En régime de séparation de biens	221
§ 1 <sup>er</sup> . La propriété des biens	221
§ 2. L'indemnisation du conjoint aidant	222
1. La copropriété du bien	222
2. L'action « de in rem verso » ou l'enrichissement sans cause	223
Section 2. En droit successoral civil	225
Sous-section 1. Introduction	225
Sous-section 2. L'interprétation de ces articles	226
Sous-section 3. L'article 922 du Code civil	230
Sous-section 4. L'article 826 du Code civil	240
Sous-section 5. L'application de ces dispositions dans le temps	247
Section 3. Conclusion	248

## Partie IV

### **LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL À TITRE GRATUIT** 251

#### **Région wallonne : Pays de cocagne pour les transmissions d'entreprises ?** 253

Bernard GOFFAUX

Section 1. Introduction	253
Section 2. Présentation d'un cas pratique	254
Section 3. Dans quelle mesure l'exploitation agricole peut-elle être transmise avec application du taux réduit pour les transmissions d'entreprises en Région wallonne ?	255
Sous-section 1. Rattachement de l'opération à la Région wallonne	255
Sous-section 2. Entreprises visées par la réglementation wallonne	255

Sous-section 3. Biens pouvant être transmis avec application du tarif réduit	257
Sous-section 4. Qualités du ou des donataires	259
Sous-section 5. Conditions d'octroi du tarif réduit	259
§ 1 <sup>er</sup> . Occupation de personnel en Wallonie	259
§ 2. Donation constatée par acte notarié	261
§ 3. Mentions à insérer et pièces à annexer à l'acte de donation	261
Sous-section 6. Conditions de maintien du tarif réduit	261
§ 1 <sup>er</sup> . Poursuite d'une activité pendant 5 ans	261
§ 2. Maintien d'au moins 75 % du niveau de l'emploi pendant cinq années	262
§ 3. Maintien des avoirs investis dans l'entreprise pendant 5 ans	264
§ 4. Maintien du siège de l'entreprise à l'intérieur de l'Union européenne pendant les 5 ans suivant la date de réalisation de la donation	265
§ 5. Fournir une déclaration attestant que les conditions liées au maintien du taux réduit sont remplies	265
§ 6. Ne pas affecter l'immeuble transmis avec application du taux réduit à l'habitation	266
Sous-section 7. Sanctions attachées à la perte du bénéfice du tarif réduit	266
Section 4. Avantages et inconvénients du régime de faveur prévu pour les transmissions d'entreprises en Région wallonne?	268
Sous-section 1. Coût fiscal	268
Sous-section 2. Absence de réserve de progressivité en cas de donation d'une entreprise avec d'autres biens	269
Sous-section 3. Conditions de maintien du tarif réduit: véritable épée de Damoclès suspendue au-dessus de la tête des continuateurs de l'entreprise	269
Section 5. Conclusion	270
<b>Les aspects fiscaux de la transmission gratuite d'un fonds professionnel dans les Régions bruxelloise et flamande</b>	<b>273</b>
Martine MUND	
Section 1. Introduction	273
Section 2. Donation d'un fonds professionnel	274

Sous-section 1. La donation d'un fonds professionnel en Région de Bruxelles-Capitale	274
Sous-section 2. La donation d'un fonds professionnel en Région flamande	278
Sous-section 3. Conclusions sur le système des donations de fonds professionnels en Régions flamande et bruxelloise	281
Section 3. Successions d'un fonds professionnel	282
Sous-section 1. La succession portant sur un fonds professionnel en Région de Bruxelles-Capitale	283
Sous-section 2. La succession portant sur un fonds professionnel en Région flamande	286
Sous-section 3. Conclusions sur le système des successions de fonds professionnels en Régions flamande et bruxelloise	290
<b>Partie V</b>	
<b>QUESTIONS FISCALES D'ACTUALITÉ</b>	291
<b>La transmission d'un fonds professionnel – Questions fiscales d'actualité</b>	293
Jean-Michel DEGÉE	
Section 1. Introduction	293
Section 2. La solidarité pour le paiement des dettes fiscales d'autrui en cas de cession d'un fonds professionnel ou des actions ou parts d'une société	294
Sous-section 1. Introduction	294
Sous-section 2. La responsabilité du vendeur d'une société dite « de liquidités » pour le paiement des dettes d'impôt sur les revenus de la société cédée	294
§ 1 <sup>er</sup> . Introduction	294
§ 2. La disposition légale	296
§ 3. Portée	297
1. Conditions d'application	297
a. <i>Condition de participation</i>	297
b. Cession de 75% des actions ou parts	298
c. <i>Condition relative aux actifs de la société dont les actions ou parts sont cédées</i>	298

2. La bonne foi ne permet pas d'échapper à la règle de solidarité	299
3. Sociétés non visées	300
4. Portée de la solidarité à charge du cédant	300
Sous-section 3. La solidarité de l'acquéreur d'un fonds de commerce ou de profession libérale pour les dettes de TVA et de cotisations de sécurité sociale d'indépendants et de travailleurs salariés du cédant	301
§ 1 <sup>er</sup> . Introduction	301
§ 2. Dispositions légales et entrée en vigueur	301
2. En matière de cotisations de sécurité sociale d'indépendants et de cotisations de sécurité sociale de travailleurs salariés	302
§ 3. Contenu de la règle	303
2. Portée de la règle	303
a. « Certificat »	303
b. Inopposabilité temporaire de la cession du fonds	304
c. Solidarité pour le paiement des dettes fiscales et de sécurité sociale du cédant en cas de paiement prématuré du prix	304
Section 3. Actualités en matière de plus-values « internes »	305
Sous-section 1. Notions	305
Sous-section 2. Évolution de la position des autorités fiscales: de l'absence de taxation à la « ligne de conduite » du Service des Décisions anticipées en matière fiscale	306
§ 1 <sup>er</sup> . Introduction	306
§ 2. Ligne de conduite du SDA	308
1. Vente des actions de la société d'exploitation	308
2. Apport des actions de la société d'exploitation	308
§ 3. Une « plus-value interne » est-elle un revenu divers visé par l'article 90, 1 <sup>o</sup> , du C.I.R.?	310
Section 4. Actualités en matière de sociétés immobilières	312
Sous-section 1. Vente de sociétés dont le principal actif est un immeuble	312
Sous-section 2. Cession de droits démembrés sur un immeuble	316