



LETTRE D'INFORMATION

DOSSIER

**LA SOCIÉTÉ SIMPLE
COMME OUTIL DE
PLANIFICATION**

A LIRE AUSSI

**L'ACHAT SCINDÉ
D'UN BIEN IMMEUBLE**

Chronique
financière de
Mikael Petijean

pg 5

Chères Clientes,
Chers Clients,

2020 fut une année bien compliquée à plus d'un égard, et plus particulièrement à cause de la crise sanitaire qui, nous l'espérons de tout cœur, ne vous aura pas trop affectés, ni vous, ni vos proches.

Nos meilleurs vœux de santé et bonheur vous accompagnent pour cette nouvelle année.

Nous tenons à vous adresser nos remerciements les plus sincères pour la confiance que vous nous témoignez depuis bientôt 12 ans, et à vous réitérer notre engagement indéfectible à vous accompagner avec l'énergie, l'efficacité, et la passion qui nous font sans cesse progresser.

En 2021, vous pourrez à nouveau compter sur notre équipe pour vous aider dans vos différentes problématiques patrimoniales. A cet effet, Waterloo Asset Management met à votre disposition l'expertise de nos cinq banquiers privés bénéficiant en moyenne de vingt années d'expérience dans la gestion de fortune, de notre juriste fiscaliste, de notre Chief Economist, professeur de Finance (à l'UCL et à l'IESEG), de notre assistante de direction et de nos quatre responsables opérationnels.

Après une brève présentation de notre comité d'investissement, nous débutons cette lettre par un point sur nos différentes méthodologies de gestion.

Cet exposé est suivi par une chronique financière de notre Chief Economist, le professeur Mikael Petitjean.

Pour conclure, nous abordons plusieurs sujets dédiés à la planification patrimoniale. Le premier est un rappel de la procédure d'achat scindé d'un bien immobilier, le second et le troisième abordent l'utilisation comme outil patrimonial de la société simple et du fonds dédié en assurance.

N'hésitez pas à parcourir notre blog accessible sur le site de la société www.waterloo-am.com. Nous vous souhaitons une bonne lecture et restons à votre disposition pour toutes vos questions.

L'équipe de Waterloo AM

TABLE DES MATIÈRES

Notre Équipe	3
Notre gestion	4
Chronique financière de Mikael Petitjean	7
L'achat scindé d'un bien immeuble	9
La société simple	11
L'assurance -vie	13



WATERLOO OFFICE

Drève Richelle 161 B/39
1410 Waterloo - Belgique
Tel : +32 (0) 2 357 03 40
Fax : +32 (02) 2 357 03 49

www.waterloo-am.com



WATERLOO ASSET MANAGEMENT

Waterloo Asset Management est un groupe spécialisé dans la gestion d'actifs et les services de Family Office.

Forts d'une collaboration de plus de vingt ans entre banquiers privés, fiscalistes et entrepreneurs, notre objectif est d'offrir un service sur mesure à une clientèle exigeante et fortunée en faisant appel à des experts porteurs d'un savoir-faire maîtrisé.

NOTRE COMITÉ D'INVESTISSEMENT



FRÉDÉRIC VAN HALTEREN

Frédéric est diplômé en Management et a acquis une expérience de près de 25 ans dans la gestion de fortune, notamment auprès de la Banque Bruxelles Lambert (BBL) et Dexia. Frédéric est l'un des associés fondateurs de Waterloo Asset Management.



JÉRÉMIE PULINX

Jérémie est licencié en Sciences économiques. Après avoir travaillé à Hong-Kong comme conseiller financier, il met ses compétences au service de Dexia Banque où il exercera la fonction de banquier privé et d'administrateur pour son réseau d'agences bancaires. Fort de son expérience, Jérémie fonde Waterloo Asset Management avec Frédéric Van Halteren.



CÉDRIC VAN MOER

Cédric est agent de change et licencié en Sciences économiques. Après avoir travaillé de longues années comme responsable du pôle de gestion discrétionnaire de la société d'agent de change Van Moer et Santerre, il participe à la création de la banque Keytrade, dont il devient un des administrateurs.



MIKAEL PETITJEAN

Mikael Petitjean est professeur de finance à l'UCL ainsi qu'à l'IESEG School of Management localisée à Lille et Paris. Il est membre de plusieurs comités éditoriaux de revues scientifiques.



FREDERIC STEINKUHLER

Frédéric Steinkuhler est ingénieur commercial. Avant de rejoindre Waterloo Asset Management, Frédéric a travaillé plus de 20 ans pour Degroof Petercam en tant que gestionnaire de fonds de placement et banquier privé.



MARC THOMAS

Marc Thomas cumule plus de 35 ans d'expérience dans des postes-clés au sein de sociétés multinationales (Touche Ross International, Babcock Wanson et GSK Biologicals), en finance, supply chain, alliances stratégiques, et en excellence opérationnelle.



LA MÉTHODOLOGIE DE GESTION DE WATERLOO ASSET MANAGEMENT

Waterloo Asset Management a pour vocation d'assurer le développement à long terme du patrimoine de ses clients en proposant des solutions de placements simples, efficaces, liquides et adaptées à chaque profil de risque.

Pour ce faire, nous avons développé **trois grands types de gestion** que nous considérons comme complémentaires dans le cadre d'un portefeuille bien diversifié : **La Gestion dite de Multi-Convictions, la Gestion Flexible et la Gestion Indicielle.**

LA MULTI-CONVICTIONS, L'ADN DE WATERLOO ASSET MANAGEMENT

« Ne mets pas tous tes oeufs dans le même panier », me disait ma grand-mère ! Ce vieux dicton est la base de la gestion dite de multi-convictions. Une méthodologie de placement qui constitue l'ADN de Waterloo Asset Management.

QU'ENTEND-ON PAR GESTION DE MULTI-CONVICTIONS ?

Aucun gestionnaire de fortune, aussi bon soit-il, n'est à l'abri d'une erreur. Ainsi, très peu de conseillers financiers avaient prévu le Brexit ou l'élection du

président Trump... Or, de ces différentes hypothèses, qu'elles soient politiques ou économiques, naissent les choix d'allocation de votre gestionnaire, c'est-à-dire sa conviction. Partant de ce principe, ne vaut-il pas mieux diversifier son patrimoine entre différentes convictions, concrètement entre différents gestionnaires de qualité, en vue de diminuer les risques ?

Voilà la mission de Waterloo Asset Management : nous sélectionnons une large palette de gestionnaires ayant chacun sa propre stratégie.

C'est ce que nous appelons la multi-convictions : une offre de gestion diversifiée qui réduit les risques et la volatilité du portefeuille de nos clients.

COMMENT SÉLECTIONNONS-NOUS LES GESTIONNAIRES ?

Les gestionnaires que nous sélectionnons exercent leurs talents au sein d'institutions internationalement reconnues, ont une ancienneté de minimum dix ans et sont plébiscités par des organismes d'évaluation indépendants, tant pour leur savoir-faire que pour leurs performances. Nous étudions également la corrélation entre les différents gestionnaires choisis afin d'assurer la meilleure diversification possible. Cette sélection est susceptible d'être modifiée en fonction de critères définis et guidés par l'intérêt exclusif de nos clients.

Pourquoi est-ce important pour l'investisseur privé de se faire accompagner dans sa gestion de patrimoine ?

La globalisation de l'économie, l'interconnexion croissante entre les différentes Bourses et la complexité des produits financiers rendent le conseil de professionnels indispensable.



NOTRE GESTION FLEXIBLE

« Quand faut-il rentrer ou sortir des marchés financiers ? ».

C'est une question que se pose la plupart des investisseurs. La réponse à cette interrogation, que l'on appelle dans le jargon financier le « Market Timing », a un impact important sur le rendement de vos investissements. Dans les faits, ce choix est très souvent guidé par un aspect émotionnel. Lorsque le marché chute, comme cela a été le cas en mars 2020, l'investisseur a tendance à paniquer et à diminuer son exposition en actions alors que l'inverse est souvent plus bénéfique pour son portefeuille.

La gestion flexible de Waterloo Asset Management a pour ambition de piloter ce « Market Timing » par le biais d'une approche quantitative et qualitative.

QU'ENTEND-ON PAR GESTION FLEXIBLE ?

Il n'existe pas de définition officielle de la gestion flexible. Mais on peut la définir comme une gestion qui permet une allocation variable du portefeuille. En d'autres mots, le gestionnaire peut investir tout ou partie du portefeuille sur la (les) classe(s) d'actif(s) qu'il considère comme les plus appropriées à la conjoncture boursière du moment.

Une gestion flexible a 3 caractéristiques majeures :

- Un univers d'investissement large et diversifié pour saisir la performance des différentes classes d'actifs financiers ;
- Une gestion opportuniste qui s'adapte à l'évolution des marchés en permanence ;
- Une gestion active permettant de s'exposer au maximum à la hausse des marchés et de limiter les effets de la baisse en faisant varier l'allocation du portefeuille.

LA GESTION FLEXIBLE DE WATERLOO ASSET MANAGEMENT

Notre gestion flexible privilégie les actions individuelles et met en avant les convictions de notre comité d'investissement.

Nos décisions se prennent principalement à deux niveaux.

La décision de la pondération des actions

La pondération des actions de notre gestion peut varier de 30% à 80% de l'actif du portefeuille. Elle est pilotée en temps réel par notre équipe, et nous permet d'adapter rapidement les portefeuilles de nos clients à la conjoncture et à nos attentes macro-économiques.

Comment est effectuée cette décision ?

Notre approche est quantitative et est basée sur une série de critères objectifs

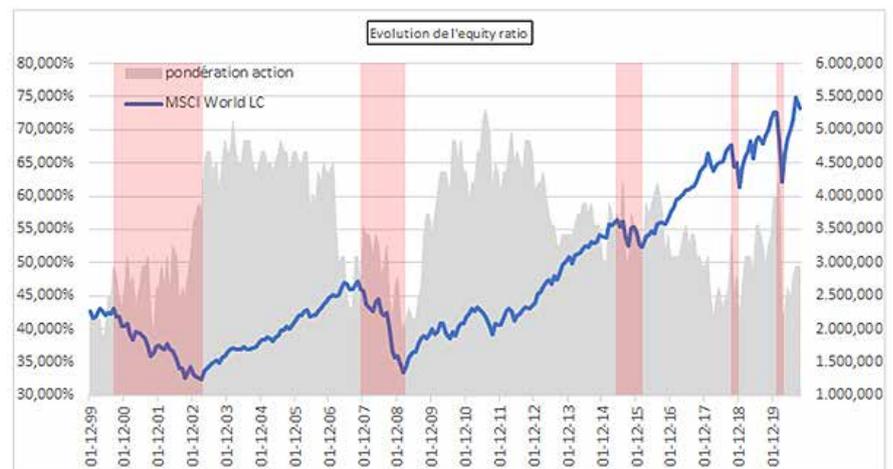
qui nous permettent de laisser l'émotionnel de côté.

Il s'agira notamment pour notre équipe d'examiner les points suivants :

- Le niveau de valorisation absolue des actions ((P/E, P/B, P/E Shiller, ...)
- Le niveau de valorisation relative des actions par rapport aux obligations (DY, BY, prime de risque, ...)
- La mesures de risque (Volatilité, CDS, Spread de crédit, ...)

Ces chiffres de pondération des actions sont ensuite validés en Comité d'Investissement au moins une fois par mois afin de prendre en considération ce qui n'est pas modélisable.

Le graphe ci-dessous représente l'évolution de la pondération d'action dans notre gestion flexible. Celle-ci est mise en parallèle de l'évolution de l'indice MSCI World, le principal indice action mondial. En rouge, ont été marquées les périodes de recul de l'indice action. Ceci permet de mieux visualiser le faible poids des actions dans les moments de crise, et l'augmentation de ce poids dans les périodes de rebond.



Ci-après, 15 titres actuellement présents dans notre gestion flexible.

APPLE
FACEBOOK A
AMAZON.COM
NESTLE
COCA COLA
BERKSHIRE HATHAWAY
ASML HLDG

AMERICAN TOWER CORP
DEUTSCHE POST
TESLA
NIKE B
LVMH MOET HENESSY
WALMART
UNILEVER NV



Le choix des actions du portefeuille

Une fois que le poids des actions est défini, reste encore à déterminer quels titres de société doivent être achetés.

Nous avons opté pour une sélection d'une cinquantaine de valeurs représentatives de l'ensemble des secteurs de l'économie mondiale. Le choix de ces valeurs est basé ici aussi sur des critères quantitatifs (taille, liquidité, valorisation, risque, diversification géographique, ...). Le tout est à nouveau validé par une analyse qualitative.

LA GESTION INDICIELLE

La gestion indiciaire est un type de gestion qui consiste à investir en reproduisant à l'identique au sein d'un portefeuille d'actifs, la composition d'un ou de plusieurs indices boursiers.

L'objectif de la gestion indiciaire est que celle-ci suive la performance des indices de l'allocation définie au départ par l'investisseur. Si ces indices montent, la valorisation du portefeuille devrait progresser d'autant et inversement en cas de baisse des indices. Cette forme de gestion est qualifiée de passive. En effet, contrairement à la gestion active, cette gestion n'a pas pour objectif de surperformer les marchés mais de les suivre.

LES OUTILS DE LA GESTION INDICIELLE, LES ETF

Les ETF sont les actifs qui sont traditionnellement utilisés dans le cadre de la gestion indiciaire. En effet, un ETF (Exchange Traded Fund), également appelé tracker, est un fonds indiciaire qui cherche à suivre le plus fidèlement

possible l'évolution d'un indice boursier. Traditionnellement, il s'agira d'un indice géographique ou sectoriel, bien qu'aujourd'hui il existe des ETF qui permettent de suivre pratiquement n'importe quelles classes d'actifs. En souscrivant à un ETF indexé, un investisseur « achète » l'évolution du marché reflétée par celle de son indice.

QUELS SONT LES AVANTAGES DES ETF ?

Un ETF est coté en continu, ce qui permet de l'acheter et le vendre tout au long de la journée, comme pour une action cotée. Les ETF sont donc des instruments liquides, aisément achetés et revendus.

Etant des fonds, les ETF répondent aux règles de sécurité des placements collectifs. Ils constituent pour les investisseurs un outil de diversification de leurs investissements. Les frais des ETF sont également moins élevés que ceux des fonds traditionnels, qui sont gérés plus activement.

QUELS SONT LES RISQUES DES ETF ?

Le principal risque d'un placement en ETF est celui du marché sur lequel il est indexé. Un ETF suit quasiment intégralement l'évolution de son indice, y compris à la baisse.

Un autre risque est que l'évolution de l'ETF s'écarte de celle de son indice, la réplique d'un indice n'étant pas toujours aisée, surtout pour des indices avec un grand nombre de valeurs.

QUE VÉRIFIER AVANT D'INVESTIR DANS UN ETF ?

L'apparente simplicité d'accès aux ETF ne doit pas tromper. Pour un seul marché, la diversité des indices peut être importante. Certains ETF sont des produits complexes. Leur dénomination, parfois peu claire, peut conduire à de mauvais choix. Il est donc important d'être accompagné par des professionnels afin d'effectuer les bons choix.

LA GESTION INDICIELLE DE WATERLOO ASSET MANAGEMENT

Afin de faire bénéficier nos clients de la gestion indiciaire, nous avons créé au sein de Waterloo Asset Management une gestion libellée en Euro basée sur un principe de diversification au travers d'un grand nombre d'ETF. L'idée est de proposer à nos clients de suivre les marchés boursiers mondiaux sur base d'une allocation géographique diversifiée entre les grandes places financières internationales (Europe, Etats-Unis, Royaume Uni, Japon, Chine et marchés émergents).

Notre allocation géographique de référence est basée sur l'allocation « type » d'un investisseur européen à savoir :

- 40% en Europe
- 40% aux Etats-Unis
- 5% au Royaume Uni
- 5% au Japon
- 5% en Chine
- 5% dans les pays dits émergents (Brésil, Russie, Inde, etc.)

Pour chacune de ces zones géographiques, nous sélectionnons avec le plus grand soin et sur base de critères stricts (qualité de l'émetteur, liquidité, taille, écart par rapport à son indice de référence) un large panel d'ETF. Cette sélection est revue régulièrement et adaptée.

L'allocation géographique de base est adaptée par notre comité d'investissement en fonction des évolutions économiques et de circonstances de marché. Notre gestion indiciaire n'est donc pas à proprement parler une gestion passive étant donné que nos équipes ne se contenteront pas simplement de suivre les indices définis au départ mais adapteront l'allocation du portefeuille de nos clients.



CHRONIQUE FINANCIÈRE DE MIKAEL PETITJEAN

La peur en bourse ? Rationnelle mais piètre conseillère

Il y a un an, jour pour jour, le 10 janvier 2020, bien avant que l'épidémie ne se transforme en pandémie, j'avais publié un article dans l'Echo intitulée « la peur est souvent un mal pire que le mal lui-même ». Force est de reconnaître que, s'il y a bien une année au cours de laquelle la peur aura été piètre conseillère, c'est bien l'année 2020.

RAPPELEZ-VOUS.

Au cours des trois premières semaines de mars, la correction boursière nous avait figés sur place et les discours apocalyptiques se succédaient les uns après les autres. Le S&P500 avait chuté de 22%, le Nasdaq 100 avait un peu mieux résisté (-17%), mais les petites « caps » buvaient la tasse : le Russel 2000 dégringolait de 31%. Même l'indice phare de la bourse sud-coréenne plongeait de 20% alors que le virus commençait déjà à être contrôlé. En Europe, c'était « Waterloo, morne plaine ». Le CAC 40 ? -24%. Le FTSE MIB italien ? -28%. L'IBEX 35 ? -26%.

Il n'aura fallu attendre que quelques semaines pour que les marchés « fassent le tri » et intègrent dans les prix l'extraordinaire synchronisation des politiques monétaires et fiscales qui était mise en place sur toute la planète. Entre la fin mars et la fin décembre, tous ces indices avaient rebondi, au minimum de 19% pour l'IBEX et au maximum de 71% pour le Russel. Les marchés sont passés du « mode Système 1 » ou « mode Système 2 ».

QU'EST-CE QUE CELA VEUT-IL BIEN DIRE ?

Depuis les travaux d'Amos Tversky et Daniel Kahneman (Nobel 2002), nous savons que les investisseurs répondent principalement à deux « modes de réflexion » qui expliquent assez bien leurs biais cognitifs et heuristiques. Le système 1 est généralement lié à notre rapidité, nos réflexes et notre impulsivité ; il constitue 98% de notre manière de penser ; il nous aide à mettre à jour les informations que nous captions dans notre environnement et à réévaluer les situations. Le système 2 est plutôt lent, appliqué, attentif, informé ; il nous aide à rechercher les informations manquantes et à prendre des décisions sur une base plus étayée.

Le système 1 est très important en finance ; il explique souvent nos réactions à la peur et à l'appât du gain, qui mènent à des corrections subites de cours à la baisse comme à la hausse. Il explique également pourquoi le « momentum » chez les investisseurs est si important. Mais ce serait un abus de langage que de le qualifier d'irrationnel, comme le font systématiquement les observateurs naïfs. Lorsque les investisseurs utilisent leur système 1, notamment en adoptant des comportements moutonniers, ils essaient d'anticiper l'action des autres ; ils ne sont pas mentalement fous ou irrationnels. Être sain d'esprit, c'est aussi parvenir à comprendre et anticiper le comportement des autres. Dans de telles circonstances, les investisseurs utilisent un « signal universel », leur donnant un sentiment

de sûreté et de sécurité, parfois au détriment des autres, comme dans un « bank run », terme qui traduit bien la rapidité à laquelle il faut agir. Le système 1 ne doit certainement pas être considéré comme irrationnel. Dans un passé plutôt proche, il nous a aidés à survivre à la sélection naturelle.

Pour les investisseurs particuliers, le meilleur moyen de permettre à leur système 2 de prendre le dessus est de diversifier et de « laisser du temps au temps ». La diversification permet d'éviter la panique de la banqueroute, ce qu'on appelle dans le jargon « la barrière absorbante », et l'allongement de l'horizon d'investissement permet de prendre du recul par rapport aux mouvements brusques de prix.

Prenons deux cas extrêmes pour l'expliquer.

Supposons que vous êtes très malchanceux. Vous investissez votre million d'euros en septembre 2000 entièrement dans le S&P500, juste avant le krach des « dotcoms ». Vous êtes néanmoins diversifié. Votre pire rendement global est enregistré en mars 2009, en baisse de 46,25%. Mais la patience est une vertu lorsque le portefeuille est diversifié et que vous acceptez d'allonger votre horizon d'investissement : votre rendement annualisé aurait été constamment positif à partir de décembre 2011, même après la crise financière de 2008-2009, et aurait atteint aujourd'hui un très attractif 6,38%, correspondant à

un rendement global brut de 265,05% sur 20 ans, soit 3 650 000 euros, y compris les dividendes. Même lorsque les investisseurs mettent tout sur la table, au pire moment, en actions, l'allongement de l'horizon d'investissement au-delà de 10 ans permet de faire disparaître les cicatrices, même les plus improbables et les plus vilaines. Vous êtes à nouveau frappé de la pire des malchances en investissant à nouveau en juin 2008, juste avant « l'été pourri de 2008 » et l'effondrement de Lehman Brothers en septembre. Le pire rendement global aurait été enregistré une nouvelle fois en mars 2009, en baisse de 48,37%. Mais la patience aurait fait une nouvelle fois une énorme différence : votre rendement annualisé aurait été systématiquement positif dès février 2012, atteignant 9,97% le 31 décembre 2020, correspondant à un rendement global de 250,67%, soit 3 506 700 euros, bruts et dividendes inclus, en 12 ans environ. L'économie est connue pour être la « science du malheur », en mémoire de Malthus qui

annonçait « la famine pour tous » dès 1798, et sans surprise fleurissent les discours apocalyptiques venant d'experts qui utilisent souvent la peur comme un outil marketing très efficace pour attirer l'attention d'investisseurs naïfs. C'est la meilleure stratégie personnelle : lorsqu'un choc boursier surgit – et il y en aura encore de nombreux, les investisseurs particuliers sont « en mode Système 1 », ce qui les pousse naturellement vers les discours prophétiques qui sont censés leur montrer la voie du salut, souvent celle de l'appauvrissement en réalité.

En 2021, je ne vais certainement pas commettre l'erreur de vous annoncer des «lendemains qui chantent», comme dans l'idéologie communiste.

Personne ne peut deviner si les marchés finiront dans le vert ou dans

le rouge cette année. Cela ne m'a pas empêché de glisser un souhait dans la botte du Père Noël qui n'est malheureusement pas venu cette année. « Même si un nouveau choc intervient, gardons notre sang-froid. Soyons intelligemment diversifié. C'est déjà tout un art. Regardons l'horizon, plutôt que nos souliers. Et restons sourds aux cris de ceux qui cherchent la moindre occasion d'allumer notre système 1 au pire moment ».



Mikael PETITJEAN,

Professeur de finance à l'IESEG School of Management et à la Louvain School of Management, et Chief Economist au sein de Waterloo Asset Management.



L'ACHAT SCINDÉ D'UN BIEN IMMEUBLE



COMMENT PROCÉDER À UN ACHAT SCINDÉ D'UN BIEN IMMOBILIER ?

L'achat scindé d'un immeuble est encore aujourd'hui un instrument très souvent utilisé dans le cadre d'une planification successorale. Mais il doit être parfaitement réalisé pour ne pas être recalé par le fisc. L'administration fiscale fédérale a amendé sa position pour les achats démembrés effectués depuis le 1er août 2020. La position de l'administration fiscale flamande – légèrement différente – est précisée dans une décision applicable sur les achats scindés réalisés depuis le 14 octobre 2020.

L'ACQUISITION DÉMEMBRÉE

L'achat scindé est la technique de planification patrimoniale consistant en l'acquisition démembrée d'un bien immobilier. Classiquement, les parents achètent l'usufruit d'un bien tandis que les enfants acquièrent la nue-propriété de celui-ci. Cela permet aux parents de conserver la jouissance du bien durant leur vie ou d'en percevoir les éventuels revenus locatifs. Bien souvent, la nue-propriété est acquise par les enfants au moyen de fonds qui leur ont été préalablement donnés par les parents. Nous reviendrons sur cet élément ci-dessous.

D'un point de vue civil, lors du décès du (dernier) des parents, l'usufruit s'éteint et les enfants deviennent automatiquement par l'effet de la loi, plein propriétaire de l'immeuble.

FISCALEMENT

D'un point de vue fiscal, l'extinction de l'usufruit ne devait pas engendrer le paiement de droits de succession mais le législateur est intervenu et il a établi une présomption fiscale de legs. Il est ainsi prévu qu'au décès de l'usufruitier, l'administration fiscale considère que le bien immeuble est présent en pleine propriété dans la succession de l'usufruitier. Les enfants courent donc le risque de devoir payer des droits de succession sur ce bien, et ce dans les trois régions (art. 2.71.0.7 VCF/art. 9 C.Succ.).

PAS DE DROITS DE SUCCESSION À PAYER

Cette présomption légale est réfragable, ainsi les enfants peuvent la renverser. Ils doivent alors prouver qu'ils ont payé eux-mêmes, avec leurs propres fonds, le prix correct de la nue-propriété.

UNE ÉVALUATION CORRECTE DU DÉMEMBREMENT USUFRUIT/NUE-PROPRIÉTÉ.

Il va de soi qu'il faut une séparation correcte du prix d'achat de l'usufruit et du prix d'achat de la nue-propriété. La valeur de l'usufruit dépend de l'âge de l'usufruitier au moment de l'achat. Plus l'usufruitier est âgé lors de l'achat, plus courte est son espérance de vie et donc plus petite est la valeur de l'usufruit. La valeur de l'usufruit peut être déterminée sur base des tables de conversion publiées chaque année début juillet au Moniteur belge.

LES ENFANTS ONT PAYÉ LEUR PART DE NUE-PROPRIÉTÉ

Les enfants doivent avoir l'argent à disposition et l'utiliser pour l'achat de leur part, c'est-à-dire la nue-propriété. Ce paiement sera prouvé par les mouvements sur les comptes bancaires des intéressés.

LA DONATION PRÉALABLE ?

Comme les enfants ne disposent pas des avoirs propres suffisants pour acheter la nue-propriété du bien, les parents aident souvent par le biais d'une donation. La donation préalable peut être enregistrée, auquel cas la donation fera l'objet d'un droit de donation (3,3% en ligne directe en région wallonne et 3% dans les autres ré-

gions). L'enregistrement de la donation implique que des droits de succession ne pourront plus être réclamés sur les biens donnés.

Les parties à la donation peuvent également prévoir de ne pas soumettre la donation à la formalité de l'enregistrement (par exemple don indirect par virement bancaire), auquel cas les parties supportent le risque d'un décès du donateur dans les trois ans de la donation. En cas de décès du donateur durant cette période, des droits de succession seront dus sur la valeur des biens donnés. La donation préalable des fonds nécessaires à l'acquisition de la nue-propriété est acceptée dans les trois régions. Toutefois, depuis 2013, l'administration fiscale fédérale a exigé que cette donation préalable ait été enregistrée aux taux réduits ou que l'enfant ait pu librement disposer des avoirs donnés.

Région flamande

Depuis la régionalisation des droits de succession, l'administration fiscale flamande (le VLABEL) avait repris la position fédérale de 2013 et l'avait même étendue, en 2016, à l'immatriculation en usufruit/nue-propriété de titres ou de placements d'argent.

Le 12 juin 2018, le VLABEL a été condamné par le Conseil d'Etat en ce qu'elle exigeait des conditions non prévues par la loi et par conséquent, violait le principe général de sécurité juridique ainsi que le principe constitutionnel de légalité de l'impôt. Le VLABEL a donc depuis lors supprimé sa position.

En Région flamande, il n'y a donc plus lieu d'enregistrer obligatoirement une donation préalable à un achat scindé (ou à une immatriculation scindée de titres ou de placements d'argent). Le VLABEL a précisé (décision n° 20067 du 28.09.2020) que la donation (bancaire le cas échéant) préalable à l'acquisition scindée doit intervenir avant la signature de l'acte authentique d'acquisition. Elle peut donc avoir lieu après le compromis. Cette précision est d'application sur les achats scindés réalisés depuis le 14 octobre 2020.

Région de Bruxelles-Capitale et région wallonne

L'administration fiscale fédérale reste compétente pour les deux autres régions. Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juin 2018, l'administration fédérale a modifié sa décision le 23 septembre 2019, décision qu'elle a encore modifiée le 7 juillet 2020 (Rép RJ S09/06-07) afin de lever toute ambiguïté. Dans cette dernière décision, elle indique qu'il suffit à l'acquéreur de la nue-propriété, pour renverser la présomption et éviter les droits de succession sur le bien acquis, de "prouver qu'il était propriétaire des fonds à la suite d'une donation et qu'il a effectivement affecté ces fonds au paiement de sa part dans le prix dans l'acquisition". Dans ce cas, "il est de moindre intérêt de savoir depuis combien de temps ces fonds lui ont été donnés par l'acquéreur de l'usufruit".

La décision ajoute à cet égard expressément qu'il importe peu que la donation ait lieu par acte authentique. Comme en région flamande, il n'y a donc plus lieu d'enregistrer obligatoirement une donation préalable à l'achat scindé.

Il faut mais il suffit de prouver, en dehors de l'acte d'achat lui-même, que les fonds ont, le cas échéant, été donnés (par acte authentique, par donation manuelle ou par donation indirecte) avant le paiement par le nu-propriétaire de sa part dans le prix.

Dans ce cadre, la décision précise encore que si un acompte est prévu dans le compromis, le montant total à payer par le nu-propriétaire doit avoir été donné avant la signature du compromis. Concrètement, cela signifie que les parents/résidents fiscaux de la région de Bruxelles-Capitale et de la région wallonne devront, dans de nombreux cas, faire donation de la totalité du montant à payer par l'enfant/nu-propriétaire avant la signature du compromis, vu que généralement le paiement d'un acompte est prévu dans le compromis.

Cette décision est applicable aux actes passés après le 1er août 2020.

EN RÉSUMÉ,

les (enfants de) résidents fiscaux bruxellois et wallons doivent être capables de prouver qu'ils disposaient des liquidités suffisantes pour financer l'achat de la totalité de la nue-propriété dès la signature du compromis si un acompte est dû à ce moment-là. Les (enfants de) résidents fiscaux flamands ne doivent pas tenir compte de cette position fiscale fédérale : la donation préalable par les parents doit intervenir avant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

QUELLES PREUVES SONT À CONSERVER ?

La question des droits de succession ne survient qu'au moment du décès des parents. A ce moment, les enfants doivent renverser la présomption légale, en prouvant, au moment du décès de leurs parents, qu'ils ont acheté la nue-propriété avec leurs propres fonds. Il est donc important de bien conserver les extraits de compte. Si l'acquisition de la nue-propriété a été financée par une donation antérieure, il y a lieu de garder précieusement les preuves de cette donation (extraits de compte, lettre d'intention et pacte adjoint).

L'achat scindé reste un sujet à traiter avec attention, d'autant plus que le domicile fiscal est déterminant en cas de décès. Si un résident de Rhode-Saint-Genèse achète en 2021 un appartement à Nieuport selon la technique de l'achat scindé et qu'il décède 10 ans plus tard à Waterloo en tant que résident wallon, la législation et la position fédérale s'appliqueront. Les enfants ne payeront pas de droits de succession dans la mesure qu'il a donné le prix total de la nue-propriété préalablement à la signature du compromis dans le cas où celui-ci prévoyait un acompte ...



Anne Meyus

Juriste et conseil fiscal
www.annemeyus.be



LA SOCIÉTÉ SIMPLE COMME OUTIL DE PLANIFICATION

La **société simple** (que l'on appelait "société de droit commun") est un véhicule d'organisation patrimoniale permettant de prévoir les modalités de transfert de propriété d'une génération à l'autre. Elle tend ainsi principalement à garantir au donateur un contrôle sur la gestion du patrimoine transféré et une source de revenus.

Faisons le point après les différentes interventions législatives intervenues les deux dernières années.

UNE SOCIÉTÉ

Le nouveau Code des sociétés et des associations (CSA), en vigueur depuis le 1er mai 2019, a amené quelques précisions au cadre légal de la société simple. Les dispositions concernant la société simple, contenues dans le livre 4 du CSA, forment surtout un renforcement du droit existant dans le but d'une plus grande lisibilité.

La société simple résulte d'un contrat par lequel au moins deux associés mettent des biens en commun dans le but de réaliser un même objectif. La société est dénuée de toute personnalité juridique et ne dispose pas d'un patrimoine propre : chaque associé devient propriétaire de parts en échange de son apport.

Des avoirs mobiliers, tels que des collections d'art ou des avoirs bancaires peuvent faire l'objet d'un apport au sein d'une société simple. De tels apports n'entraînent pas d'obligation fiscale particulière. Par contre en cas d'apport d'un bien immobilier, l'enregistrement de l'acte est obligatoire et peut entraîner des conséquences fiscales néfastes.

Les apports à la société peuvent être faits en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. La société simple dispose d'un "patrimoine social", représenté par des parts. Les droits d'un associé aux revenus de la société seront en principe proportionnels au nombre de parts dont il est propriétaire. Une répartition asymétrique des revenus peut toutefois être prévue. Il est cependant interdit d'exclure totalement certains associés des revenus produits.

UNE ENTREPRISE

La loi du 15 avril 2018 portant réforme du droit des entreprises a étendu en outre la notion d'entreprise en y englobant les sociétés simples. En assimilant la société simple à une entreprise, le législateur oblige les fondateurs de ce type de structure à procéder à l'inscription de la société à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE).

CONSTITUTION

L'apport des biens dans la société simple ne doit pas être constaté par acte notarié (pour autant qu'il ne s'agisse

pas de biens immobiliers). En général, l'apport de biens meubles (instruments financiers, objets d'art, ...) dans la société est constaté par acte sous seing privé. Les statuts ne font pas l'objet d'une publication au Moniteur belge.

MODALITÉS DE CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

Deux scénarios de constitution d'une société simple sont possibles :

- soit les donateurs procèdent à une donation aux bénéficiaires et constituent la société avec ces derniers,
- soit la société est constituée uniquement par les "futurs" donateurs qui procèdent ensuite à une donation des parts de la société - seule méthode autorisée en présence de mineurs/majeurs incapables.

Différentes clauses peuvent définir les modalités de la donation, dont par exemple: une réserve d'usufruit ou une rente au profit du donateur, l'interdiction d'apporter les biens reçus à une



communauté de biens résultant d'un mariage ou à une indivision de biens née d'un contrat de vie commune, une clause de retour conventionnel, une clause de réversion d'usufruit au profit du parent survivant.

Si le donateur décide de procéder à la donation devant un notaire belge, les règles fiscales seront celles liées aux biens apportés, à savoir meubles ou immeubles, quand bien même la donation porterait sur les parts. Aussi, les biens meubles pourront dans la plupart des cas être transmis aux bénéficiaires au taux préférentiel. Pour rappel : en Région flamande et en Région bruxelloise, le tarif s'élève à 3% pour les donations en ligne directe et entre partenaires et à 7% pour les donations entre toutes autres personnes. En Région wallonne le tarif s'élève à 3,3% en ligne directe, entre époux et cohabitants légaux et à 5,5% pour les donations entre toutes autres personnes.

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

La société simple est une structure éminemment souple: son organisation et son administration pourront largement être déterminées au moyen du contrat de société ("les statuts").

Le personnage central : le gérant statutaire

Les pouvoirs du gérant sont déterminés dans les statuts et peuvent être très larges. Ils comprennent notamment le droit d'encaisser les revenus, le droit de réinvestir, le droit de décider de la distribution ou non des revenus, le pouvoir de signature sur le compte bancaire de la société, ... Aussi, afin de lui laisser le contrôle des biens donnés, le donateur est, en règle, nommé gérant dans les statuts.

En pratique, le "donateur/gérant" sera associé dans la société simple, même pour une part réduite. En effet, un gérant désigné statutairement qui est également associé est assuré de

conserver le contrôle de la gestion des biens apportés, son consentement étant requis pour sa propre révocation – sauf justes motifs laissés à l'appréciation du juge.

Il est en outre tout à fait possible de désigner dans les statuts un successeur au gérant initial.

L'assemblée générale des associés

Par le biais de l'assemblée générale, les associés ont le pouvoir d'exercer un certain contrôle sur les activités du gérant: demander des informations quant à la gestion des avoirs, participer à la prise de décision quant à la politique de gestion de la société, ...

L'existence de l'assemblée générale pourra également se révéler utile dans certains schémas de transmission entre vifs. En effet, il est nécessaire à la validité de la donation que le donateur soit dépossédé des biens donnés. Le contrôle exercé sur l'activité du gérant (par hypothèse le donateur) par l'assemblée générale des associés concourt à formaliser cette dépossession en l'absence de laquelle la donation pourrait être considérée comme nulle.

Obligations comptables

La loi du 15 avril 2018 portant réforme du droit des entreprises oblige les sociétés simples à tenir une comptabilité en partie double. Toutefois, les sociétés simples dont le chiffre d'affaires (= "le montant des recettes autres que non récurrentes") annuel ne dépasse pas 500.000 € pourront se contenter de tenir une comptabilité simplifiée (journal des achats, journal des ventes, journal financier et inventaire). La plupart des sociétés simples ayant pour but la mise en commun et la gestion d'un patrimoine familial, elles pourront se limiter à une comptabilité simplifiée (de facto le rapport annuel des opérations et l'évaluation du portefeuille-titres).

La comptabilité ne doit pas être contrôlée, ni déposée, ni publiée.

Responsabilité

Les associés d'une société simple sont tenus solidairement envers les tiers. La solidarité implique que le créancier peut réclamer la totalité de sa créance à chaque associé. Toutefois, il est possible de déroger à cette responsabilité par une stipulation expresse avec le tiers. Entre eux, les associés restent responsables par part viriles, ce qui implique que chaque associé participera en fonction de sa participation dans la société.

Registre UBO

Les sociétés constituées en Belgique ont l'obligation d'enregistrer les informations relatives à leurs bénéficiaires effectifs dans le registre, par le biais de leurs représentants légaux, in casu le gérant statutaire. Un bénéficiaire effectif est la personne physique qui possède plus de 25% des droits de vote ou de plus de 25% des actions ou du capital de la société. La valeur des participations ne doit pas être communiquée.

PÉRENNITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Si la société est constituée pour une durée limitée (ex. liée à la vie du donateur), il ne pourra pas y être mis fin par la seule volonté de l'un des associés – sauf justes motifs laissés à l'appréciation du juge.

Sauf mention statutaire contraire, la société sera dissoute de plein droit au décès de l'un des associés. Aussi, si le donateur souhaite conserver un pouvoir de gestion des biens donnés sa vie durant (et le transmettre à un gérant successif), il conviendra de prévoir que la société continue malgré le décès de l'associé, au choix, soit avec les associés restants, soit avec les associés restants et avec les successeurs de l'associé prédécédé.

Signalons encore que différentes clauses statutaires permettent de préserver le caractère familial de la société (ex. clause d'agrément, clause de préemption, ...).



ASPECTS FISCAUX

L'absence de personnalité juridique implique la transparence fiscale de la société simple. Cette dernière ne sera soumise à aucune imposition tandis que les associés subiront directement l'impôt des personnes physiques (précompte mobilier libératoire) sur les revenus mobiliers générés au sein de la société simple. Le précompte mobilier ne sera pas du lorsque la société simple

souscrit une assurance-vie de placement, type branche 23.

CONCLUSION

La société simple est un outil de planification idéal pour préparer la transmission d'avoirs mobiliers, tout en conservant le contrôle. Suite aux modifications législatives intervenues, certaines obligations administratives doivent être remplies. Faites-vous

accompagner par un spécialiste pour créer votre société simple.



Anne Meyus

Juriste et conseil fiscal
www.annemeyus.be

DOSSIER

PLANIFICATION PATRIMONIALE : QUELLES SONT LES ATOUTS DE L'ASSURANCE-VIE ?



Analyse de Me Grégory Homans, managing partner du cabinet Dekeyser & Associés (www.dekeyser-associes.com), avocat spécialisé en estate planning et en droit fiscal, chargé de cours à l'UCLouvain

Au décès d'un résident belge, l'administration fiscale prélève un impôt successoral sur le patrimoine mondial du défunt. Cet impôt est progressif. Il peut atteindre jusqu'à 30% lorsque les enfants, le conjoint et, dans certains cas, le cohabitant héritent. Dans les autres cas, cet impôt peut atteindre jusqu'à 80% selon le degré de parenté avec le défunt et la région où il résidait.

Pour réduire cet impôt, de nombreuses personnes transfèrent leur patrimoine, de leur vivant, aux personnes qu'elles souhaitent gratifier. Le patrimoine mobilier (avoirs financiers, titres de société, etc.) est traditionnellement

transmis via une donation.

L'assurance-vie constitue une alternative de choix.

ATOUTS D'UNE ASSURANCE-VIE: AMÉLIORER LA RENTABILITÉ D'UN PORTEFEUILLE-TITRES

Le recours à une assurance-vie permet d'accroître la rentabilité d'un portefeuille-titres et ce, en réduisant significativement la fiscalité sur l'épargne de celui-ci.

En effet, aucun précompte mobilier n'est dû sur les revenus produits par les

avoirs financiers logés dans la police. La taxe sur certains fonds de capitalisation («taxe Reynders») n'est pas due. La taxe sur les opérations de bourse n'est pas prélevée sur les transactions effectuées au sein du contrat.

En contrepartie, l'administration fiscale prélève une taxe de 2% sur les primes versées par une personne physique résident belge. La plupart des compagnies d'assurance acceptent de préfinancer cette taxe et de lisser son remboursement sur une durée de 5 ans. Cela permet généralement de régler cette taxe uniquement au moyen des revenus générés dans la police.





ATOUTS D'UNE ASSURANCE-VIE: DONNER SANS SE DÉPOUILLER

Contrairement aux donations classiques, le recours à une assurance-vie permet au preneur de différer dans le temps le transfert effectif de son patrimoine à la personne qu'il souhaite gratifier.

Le preneur peut ainsi continuer à disposer librement des biens versés dans la police et des revenus produits par ceux-ci. Il peut également modifier à tout moment, moyennant certaines conditions, l'identité du bénéficiaire de la police. Grâce à cette souplesse, l'assurance rencontre la plupart des objectifs recherchés dans le cadre d'une organisation patrimoniale.

Il convient, toutefois, d'être particulièrement vigilant lors du recours à une assurance-vie dans une planification successorale. En effet, l'assurance-vie se situe au carrefour entre le droit civil, le droit fiscal et certaines lois spécifiques. Un usage inadéquat d'une assurance peut être préjudiciable tant sur le plan civil que sur le plan fiscal.

ATOUTS D'UNE ASSURANCE-VIE: PLANIFICATION PATRIMONIALE

Lors du dénouement d'une assurance-vie, le bénéficiaire sera soumis ou non à un impôt successoral sur les capitaux reçus et ce, selon la structure de la police retenue par le preneur.

Prenons le cas de Paul, de son épouse Marie et de leur fils Charles. Paul et Marie sont mariés sous le régime de séparation de biens. Ils résident en région Wallonne. Paul verse 1.000.000€ dans une police prévoyant qu'à son décès les capitaux seront attribués à son fils. Au décès de Paul, la police se dénouera et Charles recueillera les 1.000.000€ initialement versés, majorés des éventuels revenus produits. A cette occasion, il supportera un impôt successoral d'environ 240.000€.

Preneur	Assuré	Bénéficiaire
Paul	Paul	Charles

SI LA POLICE N'EST PAS ENCORE SOUSCRITE...

Pour éviter cet impôt, Paul pourrait verser 1.000.000€ dans une police pré-

voyant qu'au décès de son épouse les capitaux seront attribués à Charles.

Preneur	Assuré	Bénéficiaire
Paul	Marie	Charles

Au décès de Marie, Charles recueillera les capitaux assurés sans impôt et ce, sauf si Paul décède avant son épouse, ou moins de 3 ans après elle. Dans ce dernier cas, Charles sera redevable d'un impôt successoral dont il devra s'acquitter même s'il n'a pas encore perçu les capitaux assurés (cas où Paul viendrait à décéder avant Marie). Seule la Flandre a corrigé cette incongruité. Si Paul était résident flamand, Charles ne serait redevable de l'impôt successoral que lorsqu'il percevra effectivement les capitaux assurés.

Notons qu'il existe plusieurs manières de limiter sensiblement, voire d'exclure dans certains cas, le risque fiscal lié à un décès du preneur avant ou peu après le décès de la tête assurée.

Une autre manière pour Paul d'éviter à son fils tout impôt successoral consiste à lui donner, de son vivant, 1.000.000€. Charles les versera ensuite dans une assurance qu'il souscrira lui-même à son propre profit sur la tête de son père.



Preneur	Assuré	Bénéficiaire
Charles	Paul	Charles

Ainsi, c'est au décès de Paul que son fils recueillera les capitaux. Aucun impôt ne sera dû si Paul vient à décéder plus de trois ans après la donation. En cas de décès de Paul dans cette période, Charles sera redevable des droits de succession de 240.000 € sur les capitaux donnés. Le risque fiscal lié à un décès dans cet intervalle, peut être couvert en enregistrant la donation auprès des autorités fiscales belge au taux réduit de 3,3% (coût fiscal environ 8.000 €) ou en souscrivant une assurance-vie spécifique (le montant de la prime est, moyennant certaines conditions, significativement inférieure au coût d'un enregistrement de la donation).

Nous recommandons d'aménager ce schéma pour que Charles ne puisse en aucun cas disposer des biens logés dans la police avant le décès de son père et que ce dernier conserve, dans une certaine mesure, un accès aux fonds logés par son fils dans l'assurance. Ces aménagements doivent être pris avec soin pour éviter une éventuelle remise en cause de la police par l'administration fiscale (notamment, sur base d'un éventuel abus fiscal ou d'une éventuelle simulation).

SI LA POLICE EST DÉJÀ SOUSCRITE...

Si Paul a déjà versé 1.000.000€ dans

une police souscrite sur sa propre tête au profit de son fils, il est généralement encore possible d'aménager la situation pour éviter à Charles d'être redevable d'un impôt successoral d'environ 240.000€ au dénouement de la police.

A titre d'exemple, Paul pourrait donner l'ensemble de ses droits sur l'assurance-vie à son fils.

Preneur	Assuré	Bénéficiaire
Paul > Charles (don d'assurance)	Paul	Charles

Charles évitera, au décès de son père, tout impôt successoral sur les capitaux assurés et ce, si Paul décède plus de trois ans après la donation (à condition que la Compagnie accepte que le don d'assurance ne prenne pas la forme d'un acte notarié) ou si celle-ci a été enregistrée au taux réduit de 3,3%. Suite à la donation, il est recommandé que Charles procède à une nouvelle désignation bénéficiaire.

Notons que le traitement fiscal du don d'assurance diffère fondamentalement en Flandre.

PRIMES EN NATURE

Le droit belge autorise, dans certains cas, le versement de primes en nature dans une police d'assurance (par exemple, des titres d'une société familiale).

Cela peut présenter de nombreux avantages si ce versement est autorisé. Il permet tout d'abord d'économiser le

précompte mobilier sur les dividendes distribués par la société familiale. Il permet ensuite, moyennant une structuration adéquate de la police, d'éviter tout impôt successoral lors du transfert de l'entreprise familiale à la génération suivante. Enfin, il offre la faculté à l'actionnaire/chef d'entreprise de «détricoter», si besoin, la police et de pouvoir ainsi récupérer en nom propre les titres donnés.

Au final, l'assurance-vie permet de transférer ses avoirs financiers à ses enfants en exonération d'impôt successoral moyennant une structuration adéquate du contrat. Par rapport aux donations classiques, l'assurance permet d'accroître la rentabilité du portefeuille en réduisant la fiscalité sur l'épargne. En outre, elle permet aux parents de gratifier leurs enfants tout en continuant à disposer des droits et garanties souhaités sur les biens donnés et ce, moyennant un aménagement soigné de la police.



Grégory Homans

Managing partner du cabinet
Dekeyser & Associés
www.dekeyser-associés.com

LE MEILLEUR MOYEN DE PRÉVOIR
LE FUTUR C'EST DE LE CRÉER



PRIVATE BANKING & FAMILY OFFICE

WATERLOO OFFICE

Drève Richelle 161 B/39
1410 Waterloo - Belgique
Tel : +32 (0) 2 357 03 40
Fax : +32 (02) 2 357 03 49

LUXEMBOURG OFFICE

Place de Paris 2
L-2314 Luxembourg
Tel : +352 2 848 8882