



Ludo Lievens, Lievens & Co Consulting

## NOG 90 "SLAPELOZE" NACHTEN ... DE TIJD DRINGT VOOR DE LIQUIDATIETEST VAN VENNOOTSCHAPPEN

De roerende voorheffing op de liquidatiebonus die momenteel nog 10% bedraagt, stijgt naar 25% met ingang van 1 oktober 2014. Reeds heel wat vennootschappen werden vereffend om te kunnen genieten van het voordelige tarief van 10%.

Voor wie nog niet beslist heeft, begint de tijd nu echt wel te dringen.

### WIE VEREFFENT BEST NOG ZIJN VENNOOTSCHAP?

Met het oog op de nakende tariefverhoging tot 25% zal een vereffening in eerste instantie overwogen worden door vennootschappen die sowieso al van plan waren om op relatief korte termijn hun activiteiten stop te zetten.

Voor vennootschappen die onroerend goed in portefeuille hebben, vormt een vereffening vóór 1 oktober 2014 mogelijks een laatste kans om het onroerend goed naar de privé-sfeer te halen met zo min mogelijk belastingen.

Het privé-bezit van onroerend goed, zeker voor wat de gezinswoning betreft, biedt onmiskenbare voordelen, o.m.:

- Er dient geen jaarlijks "voordeel van alle aard" aangerekend te worden. De fiscaliteit is de voorbije jaren sterk verzwaaard voor villavenootschappen. Gezien het risico bestaat dat deze fiscale trend zich in de toekomst zal doorzetten, lijkt het een veilige en meer rechtszekere keuze naar de toekomst toe om de woning naar het privé-vermogen te trekken.
- Tussen echtgenoten en samenwonenden is de gezinswoning vrijgesteld van successierechten.
- Bij latere verkoop is de meerwaarde vrijgesteld en komt de verkoopprijs rechtstreeks bij de privé-persoon terecht.

Met het oog op de nakende tariefverhoging doen deze vennootschappen best een "liquidatietest". (zie voorbeeld iets verder)

### LIQUIDATIETEST

De aandeelhouders kunnen het opgebouwde vermogen fiscaal afrekenen en naar de privé-sfeer halen. De fiscale afrekening moet op 3 vlakken onderzocht worden.

#### • Vennootschapsbelasting (33,99%)

Bij toedeling van de activa (bv. onroerend goed) aan de aandeelhouders is de meerwaarde (nl. het verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de reële waarde) belastbaar aan 33,99%.

#### • Registratierecht (10%)

Bij de toedeling van het vastgoed van de vennootschap aan de privé-personen, is er in principe 10% registratierecht verschuldigd.

Uitzondering: Voor BVBA's, VOF's, gewone Comm.V's en landbouwvennootschappen kan de onttrekking van het onroerend goed gebeuren aan een vast recht van 50 EUR of aan een verlaagd tarief van 2,5%, op voorwaarde dat het onroerend goed verkregen wordt door:

- de vennoot die het goed zelf ingebracht heeft;
- een vennoot die reeds vennoot was op het moment waarop de vennootschap het onroerend goed verworven heeft met betaling van registratierecht of BTW.

#### • Liquidatiebelasting (10%)

De opgebouwde reserves, te verhogen met de netto-meerwaarde op het gerealiseerde actief (liquidatiebonus), wordt bij de toedeling aan de vennoten belast aan 10%. Vanaf 1 oktober 2014 wordt dit tarief opgetrokken tot 25%.

### LIQUIDATIETEST - VOORBEELD

Georges heeft een 20-tal jaar geleden een villa gekocht via zijn managementvennootschap, BVBA MANCO. Door de jaren heen heeft BVBA MANCO ook nog een beleggingsportefeuille opgebouwd van 500.000 EUR.

Vandaag is de villa 1.000.000 EUR waard, maar deze is boekhoudkundig grotendeels afgeschreven en staat in de boeken voor 400.000 EUR. Er is dus een meerwaarde van 1.000.000 - 400.000 = 600.000 De balans ziet eruit als volgt:

ACTIEF		PASSIEF	
Woning	400.000	Kapitaal	100.000
Beleggingsportefeuille	500.000	Reserves	800.000
<b>TOTAAL</b>	<b>900.000</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>900.000</b>

De afweging die Georges dient te maken is niet eenvoudig en kadert in een ruimere persoonlijke financiële planning.

#### Vereffenen

Indien Georges beslist om nu te vereffenen, kunnen de belastingen geraamd worden op ca. 324.000 EUR:

- Vennootschapsbelasting:  $600.000 \times 33,99\% =$  afgerond 204.000 EUR
- Liquidatiebelasting:  $(800.000 + 600.000 - 204.000) \times 10\% =$  afgerond 120.000 EUR
- Registratierecht = vast recht van 50 EUR

Nà vereffening verkrijgt Georges privé de villa ter waarde van 1.000.000 EUR en de resterende beleggingsportefeuille, nl.  $500.000 - 324.000 =$  **176.000 EUR**.

#### Niet vereffenen

Indien Georges beslist om de vennootschap te behouden, blijft hij jaarlijks een voordeel van alle aard verschuldigd van bv. 27.000 EUR per jaar (kadastraal inkomen van ca. 2.500 EUR). Ook de kos-

ten van de vennootschap (administratie, boekhouding, sociale bijdrage, etc.) blijven doorlopen.

Indien Georges komt te overlijden zal de waarde van de aandelen belast worden in de successie (tarieven tussen echtgenoten, samenwonende partners en in rechte lijn tot 27%). Bovendien worden de erfgenamen op dat moment opgezadeld met de kost om de vennootschap op te doeken.

Uitzondering: In het kader van successieplanning is het bezit van onroerend goed via een vennootschap wel nuttig voor wie geen kinderen nalaat (cf. ons artikel van maart 2014) of indien de vennootschap eigenaar is van een omvangrijk vastgoedpatrimonium.

### TIMING - PROCEDURE

Een vennootschap die geen schulden heeft aan derden (uitgezonderd eventuele schulden aan de enige aandeelhouder, bv. rekening courant), kan vereffenen in één notariële akte. Er is wel een verslag van een bedrijfsrevisor of extern accountant vereist. Onderneem dus tijdig actie!

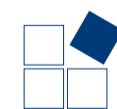
Voor vennootschappen die wel nog schulden hebben, moet in principe de gewone procedure gevolgd worden (tenzij het bedrag van de schulden geconsigneerd wordt). In dat geval kan de vereffening pas gesloten worden na goedkeuring van de rechtbank van koophandel. Deze procedure vergt doorgaans meerdere maanden waardoor het moeilijk zal zijn om dit nog volledig rond te krijgen vóór 1 oktober.

De minister van Financiën heeft evenwel een opening gelaten voor vennootschappen die in vereffening gesteld worden vóór 1 oktober 2014, maar waarvan de vereffening niet tijdig afgesloten. Voor deze vennootschappen is het nl. mogelijk om de reserves uit te keren aan de aandeelhouders aan 10% bij wijze van voorschot.

Als de vennootschap eigenaar is van onroerend goed, moeten alle formaliteiten vervuld worden zoals bij een koop-verkoop (o.m. hypothecaire opzoekingen, ruimtelijke ordening, bodemattest, etc.). Gezien deze opzoekingen meerdere weken in beslag kunnen nemen, is er geen tijd meer te verliezen om de notaris te contacteren.

### CONCLUSIE

Het is vijf voor twaalf om op uw vennootschap de liquidatietest toe te passen, gezien de procedure om effectief tot vereffening over te gaan en het onroerend goed te onttrekken enige tijd in beslag kan nemen. Vanaf 1 oktober 2014 worden liquidatieboni belast aan 25%, nl. hetzelfde tarief als gewone dividenden.



LIEVENS & Co Consulting  
Corporate Finance  
www.lievens.be

Mei 2014  
Ludo Lievens  
Vennoot-Belastingconsulent  
Lievens & Co Consulting  
Corporate Finance  
www.lievens.be  
Wittemolenstraat 47, 8200 BRUGGE  
Bischoffsheimlaan 36, 1000 BRUSSEL

Deze nieuwsbrief wordt u aangeboden door Stroke Fund  
www.strokefund.be