

# News Entrepreneurs

Juin 2016

## Retour sur les règles fiscales dérogatoires pour les petites sociétés

Dans le droit fiscal belge, les petites sociétés sont soumises à certaines règles particulières. Depuis cette année, les critères utilisés pour déterminer si une société est petite ou pas ont changé. L'occasion de revenir sur les règles dérogatoires pour les petites sociétés, dont la liste s'est étoffée ces dernières années.

### Les investissements dans les petites sociétés peuvent bénéficier d'un traitement plus favorable

Les dividendes distribués par une petite société peuvent bénéficier d'un taux de précompte mobilier réduit à conditions que ceux-ci proviennent:

1. de nouvelles actions ou parts nominatives ;
2. acquises au moyen de nouveaux apports en espèces ;
3. après le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

Ces nouvelles actions doivent être détenues en pleine propriété par l'actionnaire sans interruption depuis leur émission.

Si ces conditions sont remplies, un taux de précompte mobilier de 20% est d'application pour les dividendes alloués ou attribués lors de la répartition bénéficiaire du deuxième exercice comptable après celui de l'apport. Pour les dividendes alloués ou attri-

bués lors de la répartition bénéficiaire des troisième exercice comptable et suivants après celui de l'apport, ce taux est de 15%. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le taux de base du précompte mobilier s'élève à 27%.

Par ailleurs, deux nouveaux avantages fiscaux ont été introduits l'année dernière afin d'encourager les investissements dans les petites sociétés starters. L'avantage dépend de la manière dont un contribuable effectue son investissement:

- > il investit, directement ou via un fonds starters, dans le capital à risque d'une petite société starter en échange d'actions ou de parts, et bénéficie d'une réduction d'impôt à l'impôt des personnes physiques;
- > il accorde un prêt par le biais d'une plateforme de crowdfunding agréée et bénéficie d'une exonération de précompte mobilier sur la première tranche d'intérêts qu'il perçoit sur le prêt.



#### INFORMATIONS FISCALES

Retour sur les règles fiscales dérogatoires pour les petites sociétés p. 1

Taux réduit à l'impôt des sociétés et rémunération du dirigeant d'entreprise p. 3

Transactions commerciales : les taux d'intérêt appliqués en cas de retard de paiement p.4

À vélo au travail ? Vos avantages fiscaux p. 5



#### INFORMATIONS SOCIALES

ONSS et indemnité forfaitaire de frais : la Cour de cassation accepte un forfait global p. 7



#### INFORMATIONS FISCALES

Bien comprendre le revenu cadastral p. 8



## Réserve d'investissement et déduction pour investissement

Les petites sociétés peuvent constituer une réserve d'investissement en exonération d'impôt. En outre, elles bénéficient de quelques catégories de déductions pour investissements spécifiques:

- > en cas d'investissements en sécurité et d'investissements numériques;
- > déduction pour investissement ordinaire de 8% pour les investissements effectués à partir de 2016.

## Règles favorables aux petites sociétés

Les petites sociétés ne sont pas soumises à la *fairness tax*, une cotisation distincte sur les dividendes distribués qui proviennent de bénéfices qui n'ont pas été effectivement imposés suite à l'application de la déduction des intérêts notionnels ou suite à une compensation avec des pertes fiscales reportées.

Les petites sociétés bénéficient en outre d'une exonération totale des plus-values réalisées sur des actions détenues au moins un an. Ceci contrairement aux grandes sociétés, qui sont soumises à une cotisation de 0,412% lorsqu'elles réalisent une plus-value sur des actions détenues depuis plus d'un an. Par contre, les petites sociétés sont, comme les grandes sociétés, imposables au taux de 25,75% lorsqu'elles réalisent une plus-value sur des actions qu'elles n'ont pas détenues pendant une période ininterrompue d'au moins un an. Rappelons également que les plus-values sur actions de sociétés qui ne sont pas soumises à un impôt des sociétés « normal » (p.ex. les sicavs) sont imposables au taux plein, que la société qui réalise la plus-value soit grande ou petite et indépendamment de la durée pendant laquelle l'action a été détenue.

Les petites sociétés bénéficient de quelques règles spécifiques en matière d'amortissements acceptés fiscalement. Elles peuvent ainsi déduire en une fois les frais accessoires au prix d'achat. Elles peuvent par ailleurs déduire une annuité complète d'amortissement durant l'année d'acquisition d'un actif. Les grandes sociétés qui achètent un nouvel actif ne peuvent amortir que partiellement cet actif dans l'année de l'achat.

**Une société a acheté, le 1<sup>er</sup> juillet 2015, une machine au prix de 50 000 euros, qui peut en principe être amortie sur cinq ans, soit 10 000 euros par an. Une grande société ne peut déduire fiscalement qu'un amortissement sur 184 jours en 2015 (le nombre de jours dans l'année à partir du 1<sup>er</sup> juillet): le premier amortissement fiscalement déductible est donc limité à 5 041 euros. Une petite société, quant à elle, peut d'emblée déduire une annuité d'amortissement complète (10 000 euros) en 2015.**

## Autres avantages pour les petites sociétés

- > les petites sociétés peuvent déduire les frais de sécurisation à concurrence de 120%;
- > elles bénéficient d'un taux de déduction des intérêts notionnels plus élevé (0,50% de plus que les autres sociétés);
- > les trois premières années suivant leur constitution, elles ne sont pas redevables d'une majoration d'impôt si elles n'ont pas effectué suffisamment de versements anticipés ;
- > elles bénéficient d'une dispense plus importante de versements du précompte professionnel et de la possibilité d'être reconnues comme Young Innovative Company, ce qui donne droit à une dispense de versement du précompte professionnel;
- > elles peuvent constituer une réserve de liquidation.





# Taux réduit à l'impôt des sociétés et rémunération du dirigeant d'entreprise

Le taux standard de l'impôt des sociétés est fixé à 33,99%. Les entreprises dont les bénéfices sont limités peuvent cependant bénéficier d'un taux réduit progressif, sous certaines conditions, dont celle de payer à un dirigeant d'entreprise au moins une rémunération brute de 36.000 euros.

## Le taux réduit progressif

Ce tarif s'applique lorsque le revenu imposable de la société n'excède pas 322.500 euros. Dans ce cas, la société est également imposée 'par tranches', comme à l'impôt des personnes physiques:

- > première tranche de 0 à 25.000 euros: 24,25%;
- > deuxième tranche de 25.000 à 90.000 euros: 31,00%;
- > troisième tranche de 90.000 à 322.500 euros: 34,50%.

## Exclusions

Sont exclues du taux réduit:

- > les sociétés financières, c.-à-d. les sociétés (autres que les sociétés coopératives agréées) qui détiennent des actions ou parts dont la valeur d'investissement excède 50%, du capital libéré augmenté des réserves taxées et des plus-values comptabilisées;

**Pour bénéficier du taux réduit une société doit allouer une rémunération minimale égale à 36.000 euros brut à un de ses dirigeants.**

- > les sociétés dont les actions ou parts représentatives du capital social sont détenues à concurrence d'au moins 50% par d'autres sociétés;
- > les sociétés dont les dividendes distribués excèdent 13% du capital libéré au début de la période imposable;
- > les sociétés d'investissement et les organismes de financement de pension.

**“ Dans le cas d'un taux réduit progressif, la société est taxée par tranches, comme à l'impôt des personnes physiques. ”**

## Rémunération minimale du dirigeant d'entreprise

Comme mentionné en introduction, une société ne bénéficie du taux réduit que si elle alloue une rémunération minimale égale à 36.000 euros brut à un de ses dirigeants d'entreprise (personne physique) ou au montant du bénéfice de la société si celui-ci est inférieur à 36.000 euros.

Il est tenu compte du revenu imposable de la société, c'est-à-dire du revenu déduction faite des frais - dont le coût de la rémunération du dirigeant d'entreprise.



## EXEMPLE

La SPRL Peeters et fils a un revenu imposable de 200.000 euros. L'impôt dont elle est redevable est calculé de la manière suivante:

- > première tranche: 25.000 euros x 24,25% = 6.062,50 euros;
- > deuxième tranche: 65.000 euros (90.000 - 25.000) x 31,00% = 20.150 euros;
- > troisième tranche: 110.000 euros (200.000 - 90.000) x 34,50 % = 37.950,00 euros;
- > total = 64.162,50 euros.

A cela s'ajoute encore la contribution complémentaire de crise de 3%. On obtient donc comme résultat final un montant de 66.087,38 euros.

Si la SPRL avait été taxée au taux ordinaire (33,99%), elle aurait payé 67.980 euros d'impôts.

## Que faut-il prendre en compte dans la rémunération du dirigeant d'entreprise?

Pour le calcul de ces 36.000 euros, il est non seulement tenu compte de la rémunération brute mais aussi de tous les autres revenus que le dirigeant d'entreprise perçoit de la société: avantages de toute nature, revenus locatifs requalifiés en revenus professionnels, prime de fin d'année, pécule de vacances, tantièmes.



# Les taux d'intérêt appliqués en cas de retard de paiement

Les retards de paiement dans les transactions commerciales peuvent être pénalisés par un intérêt de retard fixé par convention entre les parties ou par le législateur. Le taux variera selon le contexte dans lequel est conclue la transaction. Dans certains cas, à défaut de convenir d'un délai de paiement, certaines dispositions devront être respectées. Voici résumés pour vous les axes principaux des règles en vigueur.

## Taux d'intérêt en matière civile et commerciale

Au cours du second semestre 2015, le taux d'intérêt légal appliqué en matière civile et commerciale a baissé, passant de 2,50% à 2,25%. Ce taux d'intérêt reste valable toute l'année. La plupart des autres taux d'intérêt sont fixés par semestre ou par mois.

Si les parties conviennent de l'intérêt qui sera imputé en cas de retard de paiement, c'est ce taux d'intérêt conventionnel qui est appliqué.

Le taux d'intérêt légal n'est d'application que si aucun taux d'intérêt n'a été prévu dans le contrat. Pour cette année, le taux d'intérêt légal s'élève à 2,25%. Il est applicable: dans les affaires privées, entre personnes physiques ou personnes morales (matière civile); dans les transactions entre commerçants et particuliers (matière commerciale).

## Taux d'intérêt pour les transactions commerciales

Depuis le 16 mars 2013, les transactions commerciales sont soumises à un régime différent. Par transaction commerciale, il y a lieu d'entendre toute transaction intervenant, moyennant paiement:

- > entre entreprises et, par conséquent, aussi entre titulaires de professions libérales, indépendants ou entreprises du secteur non marchand;
- > entre entreprises et pouvoirs publics lorsque le pouvoir public est le débiteur et que le marché tombe sous le régime des 'petits marchés'. Dans le cadre d'un petit marché, le montant à payer est estimé à moins de 8.500 euros ou à moins de 17.000 euros lorsque la transaction a lieu dans les secteurs de l'eau, de la poste, de l'énergie ou du transport.

Les règles concernant le retard de paiement dans le cadre de transactions commerciales ne visent donc pas les transactions entre entreprises et consommateurs. Elles ne s'appliquent pas non plus aux transactions non commerciales, telles que le paiement de prix, subsides ou dommages et intérêts, ni au règlement de dettes fiscales ou sociales. En outre, la transaction doit donner lieu à la fourniture de biens, à la prestation de services ou à la conception et à l'exécution de travaux publics et de travaux de construction et de génie civil.

Depuis l'adaptation semestrielle, le taux d'intérêt applicable en cas de retard de paiement dans le cadre de transactions commerciales s'élève à 8,50% (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016). Ce taux d'intérêt reste valable jusqu'au 30 juin 2016 (premier semestre 2016). Le taux est resté inchangé par rapport au taux d'intérêt en vigueur durant le deuxième semestre 2015 (du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 31 décembre 2015).

Si aucun délai de paiement n'a été fixé dans le contrat, la facture doit être honorée dans les 30 jours. Ce délai commence à courir:

- > à partir de la réception de la facture;
- > à partir de la réception des marchandises, de la prestation de services ou de l'exécution des travaux;
- > après leur acceptation ou contrôle, et au plus tard à l'expiration du délai de vérification.

Dans le cadre de transactions commerciales entre des entreprises, les parties sont libres de prévoir dans leur contrat un délai de paiement plus long, pouvant même excéder 60 jours. Dans la pratique, un délai de paiement de 60 jours calendrier est accepté dans de nombreux secteurs. Dans le cadre de transactions commerciales entre entreprises et pouvoirs publics, tels que des communes, provinces et CPAS, les pouvoirs publics ne peuvent, en principe, pas convenir d'un délai de paiement plus long et

doivent s'en tenir au délai de paiement légal de 30 jours. Néanmoins, ils peuvent convenir d'un délai de paiement plus long - qui ne peut toutefois excéder 60 jours calendrier - pour autant qu'il soit objectivement justifié par la nature particulière ou par certains éléments du contrat.

Le créancier confronté à un retard de paiement a automatiquement droit à une indemnité forfaitaire de 40 euros destinée à couvrir les frais de recouvrement.

## Taux d'intérêt en matière fiscale et sociale

En matière fiscale, le taux en vigueur est un taux fixe de 7%. En cas de non-paiement de l'impôt dû dans les délais légaux, le contribuable est redevable d'intérêts de retard.

Ce taux fixe est également applicable en matière sociale.

Il est appliqué même si les lois fiscales ou sociales renvoient au taux d'intérêt légal en matière civile et commerciale.

## Taux d'intérêt pour les marchés publics

Pour les grands marchés publics - marchés pour lesquels le montant à payer estimé dépasse le seuil de 8.500 euros ou 17.000 euros - des taux d'intérêt différents sont d'application. Ceux-ci ont été publiés en avril 2016:

- > de 7,5% à 11,5% pour les marchés publics attribués entre le 8 août 2002 et le 15 mars 2013;
- > de 8,5% à 9% pour les marchés publics conclus à partir du 16 mars 2013;
- > un intérêt mensuel pour les marchés plus anciens.

Plus d'infos sur [www.publicprocurement.be](http://www.publicprocurement.be).



# À vélo au travail? Vos avantages fiscaux

Se rendre à vélo au travail n'est pas seulement bon pour l'environnement et pour votre santé. Sur le plan fiscal aussi, les déplacements à vélo s'avèrent intéressants. Si l'employeur octroie une indemnité vélo, celle-ci est en effet exonérée (jusqu'à 0,22 euro par kilomètre). Par ailleurs, certaines entreprises proposent un vélo de société à leur personnel. Et là encore, l'exonération est de rigueur.

L'indemnité kilométrique allouée aux travailleurs qui se rendent à vélo de leur domicile à leur lieu de travail est exonérée. Vous ne payez donc pas d'impôt sur cette indemnité si celle-ci s'élève à 0,22 euro maximum par kilomètre (montant pour les exercices d'imposition 2015 et 2016).

**Seuls les déplacements entre le domicile et le lieu de travail** donnent droit à l'indemnité kilométrique exonérée. Par « domicile », on entend le lieu effectif de résidence du contribuable à partir duquel, normalement, il se déplace pour se rendre à son lieu de travail (et auquel il revient).

## Train et vélo: double avantage

Pour rappel, le législateur a également prévu l'exonération intégrale de l'intervention de l'employeur dans les frais de déplacement du domicile au lieu de travail en transports en commun et une exonération de maximum 380 euros pour les autres moyens de transport (par ex. un vélo personnel). Les deux interventions de l'employeur sont exonérées à condition que le bénéficiaire ne déduise pas ses frais réels dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Toutefois, les deux exonérations concernant les déplacements à vélo ne peuvent pas se cumuler, ce qui implique qu'elles ne peuvent être octroyées pour les mêmes kilomètres parcourus. Par contre, il est possible de les combiner pour des parties distinctes du trajet au cours d'un même déplacement.

Le travailleur qui se déplace à vélo bénéficie non seulement de l'exonération d'impôt sur l'indemnité kilométrique mentionnée ci-dessus, mais peut par ailleurs déclarer des frais professionnels pour ses déplacements domicile-lieu de travail à vélo. Ceux-ci sont, à défaut de preuves, fixés forfaitairement à 0,22 euro par kilomètre parcouru. L'indemnité vélo accordée ne doit dans ce cas pas être déduite des frais professionnels calculés pour les frais de déplacement du domicile au lieu de travail.

Le travailleur qui déduit ses frais professionnels réels de sa déclaration fiscale peut, pour le calcul de ses frais de déplacements à vélo domicile-lieu de travail, déduire forfaitairement 0,22 euro par kilomètre s'il n'a pas de preuves de ses frais réels. Dans ce cas, l'indemnité vélo ne doit pas être déduite des frais professionnels.

**L'exonération s'applique pour chaque déplacement « domicile-travail » où il est effectivement fait usage du vélo.**

L'exonération s'applique pour chaque déplacement « domicile-travail » où il est effectivement fait usage du vélo, même si le vélo n'est pas utilisé tous les jours. L'indemnité doit être calculée sur le nombre de kilomètres réellement parcourus. Une indemnité vélo mensuelle et forfaitaire ne peut bénéficier de cette exonération.



## EXEMPLE

Un travailleur se rend à la gare avec un vélo pliable. Il prend ensuite le train puis à nouveau le vélo pour se rendre de la gare à l'entreprise où il travaille. Pour la première et la troisième partie de ce trajet, il reçoit une indemnité kilométrique pour les déplacements effectués à vélo. Pour le trajet en train, il bénéficie de l'exonération pour l'intervention de l'employeur dans les frais de déplacement du domicile au lieu de travail.



Par contre, s'il peut prouver ses frais professionnels pour ses déplacements domicile-lieu de travail à vélo (coûts du vélo, d'entretien, de réparation...), il se peut que le contrôleur fiscal déduise l'indemnité kilométrique des frais professionnels.

L'indemnité est également exonérée de cotisations de sécurité sociale pour le même montant de 0,22 euro par kilomètre.

### Vélos de société : exonération sur l'avantage

Outre l'indemnité vélo, les entreprises peuvent encore encourager leur personnel à utiliser le vélo pour leurs déplacements domicile-lieu de travail en mettant à leur disposition un vélo de société.

L'avantage résultant de la mise à disposition d'une bicyclette et d'accessoires (y compris les frais d'entretien et de garage) effectivement utilisés pour les déplacements entre le domicile et le lieu de travail est également exonéré d'impôt.

Celle-ci vaut tant pour les déplacements du domicile au lieu de travail que pour les déplacements strictement privés. L'exonération porte donc sur l'intégralité de l'avantage résultant de la mise à disposition d'un vélo de société qui est effectivement utilisé pour les déplacements entre le domicile et le lieu de travail.

Cette exonération peut être cumulée avec l'indemnité kilométrique exonérée de 0,22 euro par kilomètre parcouru à vélo dans le cadre des déplacements du domicile au lieu de travail.

**0,22** euro  
par kilomètre parcouru.

Si votre employeur vous octroie une indemnité vélo, celle-ci est en effet exonérée jusqu'à hauteur de ce montant.





# ONSS et indemnité forfaitaire de frais: la Cour de cassation accepte un forfait global

RUDY VAN DEN BOSSCHE,

Manager Legal Knowledge, Partena Professional

Les indemnités forfaitaires octroyées aux travailleurs par leur employeur constituent souvent un point de discordance lors des contrôles de l'ONSS. Particulièrement sur les preuves – que l'employeur doit apporter – de la réalité des frais exposés par les travailleurs. La Cour de cassation, dans un arrêt de septembre dernier, a clarifié la situation à ce propos. Résumé.

## Quelques mots de rappel

Selon la loi, les indemnités de frais peuvent bénéficier d'une exonération de cotisations sociales, car elles ne sont pas considérées comme une rémunération. Il s'agit notamment des remboursements des frais occasionnés par le déplacement domicile-lieu de travail, ainsi que les frais dont la charge incombe à l'employeur.

L'indemnité octroyée doit correspondre à des frais réels qui n'ont pas encore été indemnisés et qui, en outre, est effectivement octroyée en remboursement de frais. Les sommes qui dépassent le montant des frais réels sont considérées comme une rémunération soumise aux cotisations. En d'autres termes, il ne peut être question d'un enrichissement dans le chef du travailleur.

Depuis 2010, c'est à l'employeur de prouver la réalité des frais engagés par le travailleur.

Le remboursement s'opère soit sur une base forfaitaire, soit sur la base de factures, de documents justificatifs des frais exposés. Pour certains frais, il est difficile d'apporter une preuve. Par exemple, les frais liés

à l'utilisation de sanitaires pour les travailleurs qui sont constamment sur la route). Pour en faciliter la gestion administrative, l'employeur peut donc opter pour une indemnisation forfaitaire.

## Comment éviter les problèmes avec l'ONSS?

L'idéal est d'établir un dossier complet, afin d'éviter toute discussion avec l'ONSS. Concrètement, cela signifie que pendant un certain nombre de mois, l'employeur dresse, à l'aide de chiffres et de documents, la liste des frais qu'il a remboursés à ses travailleurs. Sur cette base, il peut déterminer avec précision le montant total des frais couverts par le forfait. Pour ce faire, l'employeur procédera à une ventilation par fonction exercée et par poste.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, c'est à l'employeur de prouver que l'indemnité forfaitaire de frais octroyée ne constitue pas une rémunération (et que dès lors, elle n'est pas soumise aux cotisations de sécurité sociale). En cas de contestation par l'ONSS de la réalité des frais à charge de l'employeur, c'est à l'employeur qu'il appartient d'en démontrer la réalité à l'aide de documents justificatifs.

Si cela s'avère impossible, l'employeur peut fournir la preuve par tous moyens de preuve autorisés par le droit commun, à l'exception du serment. À défaut de documents justificatifs fournis par l'employeur,

l'ONSS peut, sur proposition des services d'inspection compétents ayant entendu l'employeur, procéder d'office à une déclaration complémentaire compte tenu de toutes les informations utiles dont il dispose.

## La décision de la Cour de cassation du 7 septembre 2015

Un employeur occupait des travailleurs qui devaient se déplacer sur des chantiers. Pour ces déplacements, l'employeur leur octroyait une indemnité forfaitaire de frais.

L'ONSS a rejeté l'indemnité forfaitaire de frais parce que l'employeur ne pouvait pas apporter la preuve des frais réellement exposés par chacun des travailleurs. Selon l'ONSS, le fait que l'employeur ait octroyé une indemnité forfaitaire aux travailleurs qui se trouvaient dans la même situation ne constitue pas une preuve suffisante.

La Cour de cassation en a toutefois décidé autrement. Elle a estimé que la législation ne dit pas que les montants forfaitaires octroyés par un employeur aux travailleurs (qui se trouvent dans la même situation) à titre de remboursement de frais de déplacement ne peuvent échapper à la qualification de rémunération (et aux cotisations ONSS) que si ces frais sont démontrés pour « chaque travailleur ».

## En résumé

Il ressort clairement de l'arrêt de la Cour de cassation que lorsqu'un employeur octroie une indemnité forfaitaire de remboursement de frais (quelle que soit la nature des frais, frais de déplacement, frais de parking...) à des travailleurs qui se trouvent dans la même situation, il ne doit pas nécessairement être à même de prouver la réalité de ces frais pour chacun des travailleurs concernés. Ainsi, l'employeur qui octroie une indemnité forfaitaire de frais (frais de parking, frais de sanitaires...) à 5 travailleurs qui exercent exactement la même fonction (dans les mêmes conditions) dispose de suffisamment de preuves s'il peut démontrer pour 2 ou 3 de ces travailleurs que le forfait payé correspond aux frais réels.



# Bien comprendre le revenu cadastral

Pour comprendre le traitement fiscal des biens immeubles, il faut d'abord bien comprendre ce qu'est le revenu cadastral (RC). Celui-ci est en effet pris en compte non seulement pour la détermination des revenus immobiliers et du précompte immobilier mais aussi, par exemple, pour l'application du droit de vente réduit lors de la vente d'un bien immeuble.

## Valeur locative fictive moyenne

Le RC correspond au loyer que le contribuable pourrait percevoir s'il louait le bien immeuble. Ce dernier ne doit donc pas être réellement loué pour qu'il soit question de RC. Un RC est également attribué aux terrains, au matériel et à l'outillage.



## INFLUENCE SUR LE REVENU PROFESSIONNEL DES DIRIGEANTS?

Le RC peut également avoir une influence indirecte sur le revenu professionnel des dirigeants d'entreprise. Lorsqu'un dirigeant d'entreprise ou administrateur loue un immeuble à sa propre société, une partie du loyer perçu sera en effet considérée non pas comme revenu locatif mais comme rémunération. Il s'agit de la partie du loyer qualifiée «d'excessive». Est considérée comme excessive, la partie du loyer qui excède 5/3 du RC revalorisé. Cette règle a été instaurée afin d'éviter que les sociétés n'octroient à leur gérant/administrateur une rémunération artificielle, par le biais de loyers, plutôt qu'une rémunération socialement et fiscalement moins intéressante.

## Qui détermine le RC?

Le RC est déterminé forfaitairement et unilatéralement par le cadastre et vous est ensuite communiqué par écrit. Vous souhaitez le contester? Vous disposez de deux mois pour introduire une réclamation.

## Immeuble transformé, RC adapté

Vous transformez, rénovez ou agrandissez votre bien? Vous devez dès lors en informer le fisc, car ces travaux peuvent entraîner une augmentation de la valeur (locative) de l'habitation et par conséquent, du RC.

## Indexation du RC

Afin de tenir compte de l'augmentation des loyers, il avait été initialement prévu de revoir et d'adapter le RC de tous les immeubles tous les dix ans. Cette révision, appelée péréquation générale, n'a plus eu lieu depuis longtemps. En revanche, pour éviter que les RC ne s'écartent trop de la valeur locative, ils sont indexés chaque année depuis l'exercice d'imposition 1992.

## Application 1: le RC et les revenus immobiliers

Le revenu immobilier d'un bien loué à un particulier qui l'utilise comme habitation est égal au RC indexé, majoré de 40%.

Le revenu immobilier d'un bien loué à une entreprise ou un particulier qui utilise l'immeuble uniquement pour des fins professionnelles, n'est pas taxé sur le RC mais bien sur la base du loyer ou les autres avantages locatifs (p. ex le précompte immobilier payé par le locataire). Dans ce cas, le revenu locatif ne peut donc être inférieur au revenu cadastral majoré de 40% (pour les biens immobiliers bâtis situés en Belgique).

## Application 2: le RC et le précompte immobilier

Le RC joue un rôle dans le calcul du précompte immobilier. En Flandre, celui-ci est égal à 2,5% du RC, pour 1,25% en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale. Pour obtenir le précompte immobilier total à payer, il faut ajouter au précompte immobilier les centimes additionnels provinciaux et communaux.

Les droits d'enregistrement appliqués lors de la vente d'un bien immeuble s'élèvent normalement à 12,50% (en Wallonie et à Bruxelles) et à 10% (en Flandre). Pour les biens immeubles dont le RC est peu élevé (= moins de 745 euros, éventuellement augmenté en fonction du nombre d'enfants à charge), il est toutefois recouru à un taux réduit de 5% (Flandre) ou 6% (Wallonie). Dans ce cas, on parle aussi de 'droits d'enregistrement réduits'.

➤ **VOUS SOUHAITEZ VOUS DÉSINSCRIRE?**  
Téléphonez gratuitement au 0800 99900.

Cette News est composée avec soin. À cette fin, des sources et des références de qualité sont utilisées. Belfius Banque ne peut être tenue responsable de l'information et de l'utilisation des informations dans cette publication. Aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un système de récupération ou transféré de manière électronique, mécaniquement, au moyen de photocopies ou sous toute autre forme, sans autorisation préalable écrite de l'éditeur. Le traitement de vos données à caractère personnel est soumis à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée. Elles sont reprises dans notre fichier marketing. Vous pouvez exercer votre droit de contrôle et de rectification par écrit.