

Lettre d'information pour l'entrepreneur

Décembre 2018

Avant-propos: Le temps des cadeaux	1
Mise à disposition gratuite d'un logement de société à son dirigeant: nouvelle fiscalité pour 2019!	1
Régime optionnel de TVA sur la location immobilière	2
Le terme UBO à la loupe	3
Nouvelles obligations pour les sociétés simples	4

Le temps des cadeaux

Décembre est le mois idéal pour remercier vos collaborateurs. Qui plus est, vous pouvez leur offrir un cadeau à l'occasion de la Saint-Nicolas, de la Noël, du Nouvel An ou d'une fête patronale à des conditions fiscalement intéressantes! En effet, votre geste généreux sera traité par le fisc comme un avantage social et non comme une rémunération. Vos collaborateurs ne sont donc pas taxés sur ce présent. Une fois par an, vous pouvez ainsi, pour marquer une occasion, faire un cadeau de 35 euros à vos collaborateurs. Pour la Saint-Nicolas, vous pouvez même leur offrir 35 euros par enfant. Vous pouvez le faire sous forme de bon de valeur, en nature

ou en espèces. Les frais sont normalement déductibles.

Ces cadeaux bénéficient également d'un traitement social avantageux. Vos collaborateurs ne paieront pas de cotisations de sécurité sociale supplémentaire. Au 1^{er} janvier 2017, l'ONSS a encore revu ces montants à la hausse: la valeur maximale est portée de 35 à 40 euros.

Vous ne devez par ailleurs pas toujours attendre la fin de l'année. Vous pouvez également faire preuve de générosité à d'autres occasions:

35 euros maximum par année de service complète lors du départ à la retraite d'un collaborateur, avec un minimum de 105 euros (social: 40 euros/an, avec un minimum de 120 euros), et une prime de 200 euros maximum (social: 245 euros) lors d'un mariage.

Pour le fisc les nouveaux montants maximums entrent en vigueur pour les cadeaux payés ou octroyés à partir du 1^{er} janvier 2018.

Mise à disposition gratuite d'un logement de société à son dirigeant: nouvelle fiscalité pour 2019!

Lorsqu'une personne physique ou une personne morale (société) met gratuitement un logement à disposition d'un dirigeant, celui-ci bénéficie d'un avantage de toute nature (ATN) imposable à titre de revenu professionnel. Jusqu'il y a peu, le montant de cet ATN était évalué différemment selon le type de propriétaires. Au 1^{er} janvier 2019, cette distinction disparaîtra et le fisc appliquera la même formule dans les 2 cas. Explications.

Aujourd'hui: différence de traitement selon que le propriétaire du logement soit une personne physique ou une personne morale

Personne physique

$RC \text{ logement}^1 \times 100/60$

Personne morale

$RC \leq 745 \quad RC \text{ logement}^1 \times 100/60 \times 1,25$

$RC > 745 \quad RC \text{ logement}^1 \times 100/60 \times 3,8$

Exemple

Imaginons qu'un dirigeant se voit mettre un logement avec un RC indexé de 1.000 euros à disposition par sa société. L'ATN est en l'occurrence évalué forfaitairement à $1.000 \times 100/60 \times 3,8$ soit 6.333 euros. S'il se voyait mettre le même logement à disposition par un individu, l'avantage de toute nature ne serait que de 1.666 euros.

“ *Celui qui se voit mettre un logement à disposition par sa société bénéficiera à partir de 2019, d'un plus faible avantage imposable.* ”

Comme vous le constatez, la différence est énorme. Le même logement mis à disposition par une personne physique ou morale fait l'objet d'une évaluation près de quatre fois plus élevée. Pourtant, il n'y a en réalité aucune raison objective pour que la formule diffère sur la simple base du type de personne qui met le logement à disposition. Différents tribunaux ont d'ailleurs condamné cette inégalité.

À partir du 1^{er} janvier 2019: même formule pour les 2 cas

En 2019, l'ATN résultant de la mise à disposition gratuite d'un logement sera évalué selon

une nouvelle formule applicable à toutes les situations:

Personne physique / Personne morale

$RC \text{ logement}^1 \times 100/60 \times 2$

Cette formule s'appliquera en vue de l'évaluation de l'ATM résultant de la mise à disposition gratuite d'un logement, sans considération de la qualité de la personne qui met le logement à disposition. La distinction entre personne morale et personne physique n'est donc plus pertinente. Celui qui se voit mettre un logement à disposition par sa société ou personne morale bénéficiera donc, à partir de 2019, d'un plus faible avantage imposable: le coefficient de 3,8 est en effet ramené à 2.

¹ Il s'agit en l'occurrence toujours du RC indexé.



Régime optionnel de TVA sur la location immobilière

Au 1^{er} janvier 2019, les assujettis pourront décider d'appliquer la TVA en cas de location immobilière. Ce choix revient au preneur et au bailleur. En outre, le preneur doit utiliser le bien loué pour les besoins de son activité économique.

Régime optionnel

Les nouvelles règles introduisent un régime optionnel. Cela signifie que les parties peuvent choisir de louer des biens immobiliers avec application de la TVA. Mais le preneur et le bailleur doivent être tous les deux d'accord de soumettre la location à la TVA. Le preneur doit utiliser le bien pour les besoins de son activité économique. Les assujettis exerçant une activité exonérée, tels les médecins, entrent également en considération.

Le choix d'appliquer la TVA s'applique à **toute la durée du contrat**. Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location ou en cas de prolongation d'un contrat existant, les preneur et bailleur peuvent renouveler ou revenir sur leur choix d'appliquer la TVA.

Il est également possible de n'appliquer la TVA qu'à **une fraction de bâtiment** loué. Une fraction d'un bâtiment est une partie qui **peut être exploitée de manière autonome sur le plan économique** (p. ex. loué ou utilisé) et qui **est directement accessible de l'extérieur**.

Uniquement pour les nouveaux bâtiments: importance de la date du 1^{er} octobre 2018

La location avec application de la TVA est possible à partir de janvier 2019. Mais le 1^{er} octobre 2018 est également une date importante. Le régime optionnel ne s'applique en effet qu'aux constructions à l'état neuf et aux rénovations. C'est à dire, **sur lesquelles la TVA est devenue exigible au 1^{er} octobre 2018**. Cela signifie en substance qu'aucune facture n'a été émise ou qu'aucun acompte n'a été payé avant cette date.

Location de courte durée

Une location de courte durée, pour une période de moins de 6 mois, est toujours soumise à la TVA.



L'obligation d'application de la TVA en cas de location de courte durée connaît néanmoins plusieurs exceptions:

- le preneur est une personne physique qui utilise le bien comme logement
- le preneur est une ASBL
- le bien est utilisé pour des activités sociales et culturelles

La location d'emplacements de stationnement, de logements meublés dans des hôtels et motels, d'emplacements de camping, de machines fixées à demeure et de coffres-forts est également toujours soumise à la TVA.

Location d'entrepôts et d'emplacements d'entreposage

La location d'entrepôts et d'emplacements d'entreposage avec application de la TVA est également possible pour les **bâtiments existants**. Dans ce cas précis, la règle décrivant que seules les constructions à l'état neuf sur lesquelles la TVA est devenue exigible au 1^{er} oc-

tobre 2018 entrent en considération pour le régime optionnel n'est donc pas d'application.

La location d'emplacements d'entreposage était par ailleurs déjà soumise à la TVA avant la modification de loi. Cette exception ne doit donc pas être appliquée dans une relation B2B. Cette exception reste néanmoins pertinente lorsque l'option «location avec TVA» ne peut être choisie. Une entreprise pourra ainsi louer un espace d'entreposage à un particulier avec application de la TVA.

La règle des 10%, qui stipule que seuls 10% maximum de l'emplacement d'entreposage peuvent être utilisés comme bureau pour la gestion des stocks, disparaît. À partir du 1^{er} janvier 2019, il suffira que plus de 50% du bâtiment soient utilisés pour l'entreposage de biens pour qu'il soit question d'emplacement d'entreposage. Une nouvelle restriction sera toutefois d'application: l'emplacement d'entreposage ne pourra être utilisé à plus de 10% comme espace de vente.



Le terme UBO à la loupe

Le registre UBO est un registre national des bénéficiaires effectifs de sociétés et autres entités juridiques. Ce registre a été introduit par la loi anti-blanchiment du 18 septembre 2017¹. Ce registre a pour but de pouvoir connaître la personne derrière une entité juridique afin de lutter plus efficacement contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et autres infractions connexes.

Ultimate Beneficial Owner

UBO est l'abréviation de Ultimate Beneficial Owner, qui signifie bénéficiaire effectif. Il s'agit de la (des) personne(s) physique(s) qui possède(nt) ou contrôle(nt) un redevable d'information.

Les redevables d'information sont les entités juridiques: sociétés, ASBL, fondations, trusts, fiducies et autres entités juridiques similaires.

Le but final est de pouvoir relier les redevables d'information aux personnes physiques qui les contrôlent effectivement.

L'administration générale de la Trésorerie du Service Public Fédéral Finances (AGTrés) recueille, conserve, gère et contrôle les données.

Différentes catégories d'UBO

Pour les sociétés:

- la ou les personnes physiques qui possèdent directement ou indirectement un pourcentage suffisant de droits de vote ou une participation suffisante dans le capital de cette société (indication d'un pourcentage suffisant = 25%) ou
- la ou les personnes physiques qui exercent le contrôle de cette société par d'autres moyens (p. ex. pacte d'actionnaires, droit de nommer les membres du conseil d'administration, droit de veto) ou
- la ou les personnes physiques qui font partie des dirigeants principaux (cette 3^e option ne peut être utilisée que si aucun UBO n'a pu être trouvé dans les deux premiers cas)

Pour les fiducies, trusts ou autres constructions juridiques similaires:

- le constituant
- le(s) fiduciaire(s) ou trustee(s)
- le protecteur
- les bénéficiaires ou, lorsque ces personnes n'ont pas encore été désignées, la catégo-

rie des personnes dans l'intérêt principal desquelles la fiducie ou le trust a été constitué ou opère

- toute autre personne physique qui exerce le contrôle en dernier ressort sur la fiducie ou le trust du fait qu'elle en est le propriétaire direct ou indirect, ou par d'autres moyens

Pour les ASBL et les fondations:

- les membres du conseil d'administration
- les personnes qui sont habilitées à représenter l'association
- les personnes chargées de la gestion journalière
- les fondateurs
- les personnes physiques ou la catégorie dans l'intérêt principal desquelles l'ASBL (internationale) ou la fondation a été constituée ou opère
- toute autre personne physique exerçant par d'autres moyens le contrôle en dernier ressort sur l'association (internationale) ou la fondation

Modalités de fonctionnement du registre UBO

Un arrêté royal du 30 juillet 2018 règle le fonctionnement du registre UBO. Cet A.R. définit notamment:

- le type d'informations à communiquer (telles que les données d'identification, s'il s'agit d'un bénéficiaire effectif direct ou indirect, l'étendue de l'intérêt effectif détenu dans le redevable d'information)
- les modalités d'accès au registre des autorités compétentes, des entités assujetties (telles que les titulaires de professions économiques, les conseillers, les notaires, les avocats, les banques) et des membres du grand public, y compris les personnes morales
- les possibilités d'exemption: p. ex. dans le cas où le bénéficiaire effectif est enregistré dans un registre similaire d'un autre État membre et qu'un extrait des informations est communiqué à l'Administration de la Trésorerie

- les compétences de contrôle de l'AGTrés: à la demande d'un bénéficiaire effectif, l'accès de certaines personnes et organisations redevables d'information aux informations concernant ce bénéficiaire effectif peut être limité (p. ex. en cas de risque de fraude, d'enlèvement, de chantage, d'extorsion, de harcèlement moral, de violence ou d'intimidation ou lorsque le bénéficiaire effectif est mineur ou incapable)
- les sanctions en cas d'infraction: une amende administrative qui va de 250 euros à 50.000 euros

Déjà en vigueur?

L'entrée en vigueur était prévue pour le 31 octobre 2018. Entre-temps, le SPF Finances a reporté cette date, de sorte que vous avez jusqu'au 31 mars 2019 pour enregistrer pour la première fois vos bénéficiaires effectifs. Un nouvel enregistrement s'impose ensuite dans le mois de toute modification de ces informations. Vous pouvez dès à présent enregistrer vos bénéficiaires effectifs via le portail MyMinFin.

Les sociétés et autres redevables d'information sont également tenus de confirmer annuellement la correction des informations contenues dans le registre.

Les informations sont conservées dans le registre UBO pendant 10 ans à partir du jour où le redevable d'information perd la personnalité juridique ou cesse définitivement ses activités. Toute consultation du registre est également enregistrée et conservée pendant 10 ans.

¹ Il s'agit de la transposition en droit belge de la 4^e directive anti-blanchiment — il existe en effet un registre UBO dans chaque État membre de l'UE.



Nouvelles obligations pour les sociétés simples

La réforme du droit de l'entreprise et l'introduction d'une nouvelle définition de l'entreprise ont des conséquences pour la société simple. Cette forme de société doit désormais tenir une comptabilité et s'enregistrer auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises. Cette obligation d'enregistrement vaut pour toutes les sociétés simples constituées au 1^{er} novembre 2018 ou plus tard. Les sociétés simples constituées avant cette date ont encore un peu de répit.

Nouvelle définition de l'entreprise

Le terme entreprise désigne «toute personne physique ou personne morale poursuivant de manière durable un but économique, y compris ses associations» (loi du 15 avril 2018). Cette définition générale repose sur des critères formels plutôt que sur le critère matériel (exercice d'une activité économique).

Qui relève du champ d'application de la nouvelle définition de l'entreprise?

- toute personne physique qui exerce une activité professionnelle à titre indépendant, comme les commerçants, les artisans, les titulaires d'une profession libérale ou les administrateurs de sociétés
- toute personne morale, à l'exception des personnes morales de droit public qui ne proposent pas de biens ou services sur un marché. P. ex., les sociétés dotées de la personnalité juridique, telles la SA, la SRL et la SNC, ainsi que les autres personnes morales de droit privé, telles les associations et les fondations, même si elles ne poursuivent pas un but économique (nouveau)
- toute autre organisation sans personnalité juridique, telle la société simple

La société simple est un contrat aux termes duquel deux ou plusieurs associés mettent quelque chose en commun pour réaliser un objectif commun et dans le but de procurer aux associés un bénéfice patrimonial direct ou indirect. Son fonctionnement peut être organisé en toute liberté dans les statuts.

La distinction entre les sociétés simples commerciales (à but commercial) et les sociétés simples civiles (à but civil, p. ex. conservation et gestion d'un immeuble familial ou du patrimoine



familial, partenariats entre professions libérales) est supprimée.

La société simple civile n'était jadis pas considérée comme une «entreprise».

Obligation d'enregistrement dans la BCE

Depuis le 1^{er} novembre 2018, les nouvelles sociétés simples sont tenues de s'enregistrer auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) via un guichet d'entreprises avant le début de leur activité. La date limite d'enregistrement pour les sociétés simples existantes est fixée au 1^{er} mai 2019 (sauf si le Roi décide d'avancer cette date). Une fois enregistrée, la société simple se voit attribuer un numéro d'entreprise, à l'instar de toute société.

Tenue d'une comptabilité

Si le chiffre d'affaires de la société simple pour le dernier exercice est inférieur à 500.000 eu-

ros (hors TVA), elle peut utiliser le schéma simplifié (comptabilité simple). Si son chiffre d'affaires dépasse les 500.000 euros, elle doit tenir une double comptabilité complète. Les pièces justificatives sont conservées pendant 7 ans.

Les sociétés simples existantes ne doivent satisfaire à cette obligation qu'à partir du 1^{er} exercice complet qui suit le 30 avril 2019. Pour les sociétés simples dont l'exercice comptable coïncide avec l'année civile, cela signifie à partir du 1^{er} janvier 2020 (sous réserve d'une autre date fixée par arrêté royal). Aucune obligation de publication ne s'applique pour l'instant.

Responsabilité solidaire

Le régime de responsabilité est étendu compte tenu de la suppression de la distinction entre les sociétés simples commerciales et les sociétés simples civiles. Tous les associés sont désormais solidairement responsables des dettes de la société simple.

Tribunal de l'entreprise

La qualification de la société simple au titre d'entreprise a également une autre conséquence: le tribunal de l'entreprise (l'ancien tribunal de commerce) est compétent pour tous les litiges entre sociétés simples et/ou autres entreprises.

 **Belfius**
Banque & Assurances

Est publiée six fois par an.

EDITEUR RESPONSABLE Belfius Banque SA •
Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles
E-MAIL info@belfius.be

RÉDACTION Département Communication
Belfius Banque SA

CONCEPTION GRAPHIQUE Perplex, Aalst
RÉALISATION ET PRODUCTION Belfius Banque SA.

Copyright ©2018 - Belfius Banque SA.
Cette lettre d'information est disponible en
2 langues et a été envoyée conformément à la
loi sur la vie privée. Si vous ne souhaitez plus
recevoir cette lettre d'information, si vous
souhaitez modifier vos coordonnées, recevoir
cette lettre d'information dans une autre langue
ou prendre contact avec nous, cliquez [ici](#).

Les informations et opinions dans cette publication sont reprises par Belfius Banque sans engagement et à titre d'information. Belfius Banque n'est aucunement liée par le contenu qui peut être modifié à tout moment sans avis préalable. Belfius Banque met tout en œuvre pour veiller à la qualité de l'information publiée, sur la base des sources les plus récentes et les plus fiables, mais n'offre cependant aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité de l'information. Ni Belfius ni aucun administrateur ou employé ne peuvent être tenus responsables de fautes ou omissions dans cette présentation, quelle qu'en soit la cause. Ils ne peuvent en aucune manière être responsables de tout dommage matériel ou immatériel qui pourrait découler de l'utilisation ou de la référence à ces informations. La mise à disposition de cette publication ne peut en aucune manière être considérée comme un avis juridique, fiscal ou comptable.