

Lettre d'information pour l'entrepreneur

Août 2019

Prêt(e) pour les actions de contrôle du fisc?

Comme chaque année, le fisc annonce les actions de contrôle qu'il prévoit. Pour 2019-2020, il y a une dizaine de points d'action auxquels il est préférable que vous portiez l'attention nécessaire. Parmi ceux-ci figurent notamment la déduction de vos frais professionnels, la déclaration de vos éventuels revenus locatifs si votre locataire utilise le bien immobilier à des fins professionnelles et la constitution de la réserve de liquidation dans votre société.

L'administration fiscale est passée maître dans l'art de déceler des situations qui sortent de l'ordi-

naire, tant sur la base de données propres que sur la base de données extraites de différentes bases de données. Vous avez récemment eu une dépense particulière ou votre chiffre d'affaires diffère des montants habituels dans votre secteur? Il est probable que les indicateurs du fisc passent au rouge et qu'un contrôleur vienne vous poser des questions ou ouvre une enquête. En dehors des points d'action spéciaux, l'ordonnateur peut également sélectionner votre nom sur

la base d'indicateurs standard, comme la date du dernier contrôle.

Un contrôle vous a été annoncé? Dans ce cas, une bonne préparation et une documentation transparente de vos opérations suffisent généralement pour répondre aux questions du fisc.

Plus d'infos? Consultez le site du SFP Finances

Avant-propos: Prêt(e) pour les actions de contrôle du fisc?	1
Investissez dans les entreprises débutantes ou en croissance et profitez d'un avantage fiscal	1
Exemption de TVA pour certains dons de biens	2
Les droits de superficie et d'emphytéose sont toujours d'actualité!	3
Registre UBO: le 3 ^e essai est le bon	4



Investissez dans les entreprises débutantes ou en croissance et profitez d'un avantage fiscal

Vous investissez dans une entreprise débutante ou en croissance? Une belle initiative qui peut vous faire bénéficier d'une belle réduction d'impôts! En 2018, le législateur en a assoupli les conditions d'accès notamment vis-à-vis des dirigeants d'entreprise et des représentants permanents. Il a depuis fait machine arrière... mais pas tout à fait.

Une belle réduction d'impôt

Si vous décidez d'acquérir de nouvelles actions d'une entreprise débutante (directement, via une plateforme de crowdfunding ou via un autre véhicule de financement), vous pouvez en contrepartie bénéficier d'une réduction d'impôts. Cette réduction s'élève à 30% du montant investi si vous investissez dans une petite entreprise et à 45% si vous investissez dans une micro-entreprise. La réduction est cependant limitée à 100.000 euros.

Si vous investissez dans une entreprise en croissance, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt similaire. Pour rappel, une entreprise est dite en croissance si, au cours des 2 derniers exercices d'imposition, le chiffre d'affaires ou l'emploi y a augmenté d'au moins 10% par exercice d'imposition en moyenne. La réduction d'impôt s'élève ici

à 25% du montant investi (ou de 100.000 euros si vous avez investi davantage).

Cette réduction est soumise à plusieurs conditions, mais nous nous intéresserons aujourd'hui à l'exclusion applicable aux dirigeants d'entreprise, aux administrateurs et aux gérants.

En principe, les dirigeants qui investissent dans leur propre entreprise ne bénéficient pas de cet avantage fiscal

Initialement, si, en tant que dirigeant, vous aviez investi dans votre propre entreprise, vous ne pouviez pas bénéficier de cette mesure fiscale. Lors de l'introduction de la réduction d'impôts pour les entreprises en croissance en 2018, cette exclusion a été adaptée si vous n'étiez pas encore dirigeant d'entreprise lors de l'apport en capital.

En 2019, le législateur a à nouveau fait machine arrière, de sorte qu'à partir de l'exercice d'imposition 2020, vous serez à nouveau exclu(e) des réductions en tant que dirigeant d'entreprise, sauf si:

- vous n'étiez **pas dirigeant d'entreprise au moment de l'apport en capital** et
- vous restez **dirigeant d'entreprise non rémunéré** pendant 48 mois après la libération des actions

Si cette dernière condition n'est pas respectée, la réduction d'impôt est reprise proportionnellement au nombre de mois restant à courir.

L'exclusion s'applique également aux représentants permanents

Lorsque l'administrateur d'une société est une autre société, il faut désigner une personne physique pour exercer effectivement et physiquement le mandat dans cette société. Cette personne est appelée le représentant permanent. Au même titre qu'un administrateur, celui-ci ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt, sauf si les deux conditions susmentionnées sont respectées.

À partir de l'exercice d'imposition 2020

Si vous avez investi dans une entreprise débutante ou en croissance en 2018 et si vous êtes ensuite devenu(e) dirigeant d'entreprise, vous pouvez continuer à bénéficier de la réduction d'impôt. Mais si vous investissez en 2019, vous perdrez la réduction d'impôt si vous devenez dirigeant d'entreprise, sauf si vous exercez cette fonction à titre gratuit pendant au moins 48 mois.



Exemption de TVA pour certains dons de biens

En tant qu'entrepreneur, vous devez payer la TVA sur les biens que vous prélevez de votre stock pour les utiliser personnellement. Mais qu'en est-il si vous donnez ces biens à une organisation caritative?

Pourquoi faut-il payer la TVA?

Lorsqu'un entrepreneur achète des biens, il paie la TVA qu'il déduit ensuite lorsqu'il les revend. S'il les utilise personnellement, il devient le consommateur final et doit du coup rembourser la TVA déjà déduite. Et même s'il donne ces biens à des membres de sa famille, à des connaissances ou à des organisations caritatives dans le besoin, il doit rembourser la TVA déduite parce qu'il ne les a pas revendus.

Depuis 2013, tous les dons alimentaires sont exonérés de TVA

Si les biens sont détruits, aucune TVA n'est due parce que les biens ne peuvent plus être utilisés ou consommés. En tant qu'entrepreneur, vous auriez donc en principe intérêt à détruire les biens alimentaires dont la date de péremption approche plutôt que les donner. Ce qui serait bien dommage... Heureusement, en 2013, le législateur a compris que cette pratique n'était pas compatible avec la lutte contre le gaspillage alimentaire et a décidé d'exempter de TVA les dons de biens alimentaires destinés à la consommation humaine. Moyennant le respect de certaines conditions évidemment.

Et pour les biens non alimentaires?

Depuis le 16 mai 2019, l'exemption de TVA s'applique également aux dons de certains biens non alimentaires. Il doit en l'occurrence s'agir de biens qui:

- a) sont vitaux
- b) ne peuvent pas être utilisés de manière durable (autrement dit, il doit s'agir de biens de consommation) et
- c) ne peuvent plus se retrouver dans le circuit économique

Le législateur les définit comme des biens «qui sont indispensables dans la vie quotidienne des



“ Depuis le 16 mai 2019, l'exemption de TVA s'applique également aux dons de certains biens non alimentaires.

personnes concernées et qui leur permettent de vivre dignement».

Entrent assurément en considération: les produits d'hygiène (savon, papier hygiénique, brosse à dents...), les produits médicaux domestiques de base, les produits pour bébés (langes) et le matériel scolaire et de bureau.

Pour le fisc, il est important que ces biens ne puissent plus se retrouver dans le circuit économique. Les biens durables, tels que les tondeuses, les fours à micro-ondes et les meubles sont donc exclus. Le raisonnement sous-jacent est que ces biens peuvent encore être vendus dans un circuit parallèle.

Gratuit

Vous ne pouvez pas demander d'argent en échange de votre don. Mais vous pouvez facturer les frais d'emballage ou de transport. L'organisme qui reçoit les biens ne peut pas non plus les revendre, pas même contre une partie de leur valeur. Il peut en revanche demander une sorte de contribution générale limitée pour le service et l'entreposage des biens.

Formalités

Tout comme pour les dons de biens alimentaires, l'exemption de TVA ne s'applique que si vous donnez les biens à une plateforme de distribution, à une autorité locale (par exemple une commune), régionale ou fédérale, ou à une organisation caritative reconnue par une telle autorité. C'est important, car cette organisation doit confirmer que votre don satisfait à toutes les conditions. Vous ne pouvez donc pas remplir le coffre de votre voiture et rouler jusqu'à la banque alimentaire la plus proche. Comme toujours en matière d'impôts, l'administration de la preuve et la documentation sont essentielles. Même lorsqu'il est question de charité.



Les droits de superficie et d'emphytéose sont toujours d'actualité!

Si vous vendez un bâtiment et qu'à cette occasion vous réalisez un bénéfice, il est possible que vous deviez payer des impôts sur cette plus-value. Et ce taux d'imposition peut aller jusqu'à 33%. La cession d'un droit de superficie ou d'emphytéose était jusqu'il y a peu toujours soumise aux taux «ordinaires» d'imposition à l'impôt des personnes physiques de 40% voire plus. Depuis 2019, vous pouvez parfois l'éviter. Explications.

De César à vous en passant par Napoléon

Les droits de superficie et d'emphytéose sont des concepts juridiques qui existent déjà depuis l'époque romaine. Napoléon Bonaparte les a repris dans son Code civil, code que nous appliquons toujours pour le droit civil.

Les droits de superficie et d'emphytéose ont beau avoir plus de deux mille ans, ils sont toujours utilisés à l'heure actuelle. Par exemple, dans le cadre d'une planification patrimoniale, entre des dirigeants d'entreprise et leur société, ou entre un entrepreneur et un maître d'ouvrage. Les communes aussi les utilisent parfois pour rendre le préfinancement de gros projets de construction abordable.

Mais en quoi consistent précisément les droits de superficie et d'emphytéose?

- **Le droit de superficie est le droit de placer ou de posséder des bâtiments ou des plantations (constructions) sur un terrain appartenant à autrui.** Si vous construisez sur un terrain appartenant à autrui, ce bâtiment devient en principe la propriété du propriétaire foncier. Avec un droit de superficie, vous pouvez l'éviter. Un bail de superficie vous permet d'acquérir le droit de propriété du bâtiment que vous avez placé sur le terrain pour une durée maximale de 50 ans. Le bâtiment revient ensuite au propriétaire du terrain (éventuellement contre paiement d'une indemnité).
- **Un bail emphytéotique donne à l'emphytéote le droit de jouir pleinement du bien immobilier.** Le bail a une durée qui varie de 27 ans à 99 ans et ne s'éteint pas avec le décès de l'une des parties. L'emphytéose s'apparente davantage à un bail de longue durée, car vous ne devenez pas propriétaire du bien.



Qu'en est-il de la plus-value en cas de vente?

Imaginons que vous vendiez une habitation (en tant que particulier)

Il y a en l'occurrence 3 possibilités, chacune assortie de conséquences fiscales propres à l'impôt des personnes physiques.

A. Vous vendez une habitation

La plus-value est imposée au taux de 33%, si le fisc peut prouver l'intention spéculative.

B. Vous vendez une habitation dans les 5 ans (une vente dite rapide)

La plus-value est imposée au taux de 16,5%, même à défaut d'intention spéculative.

C. Vous vendez votre propre maison d'habitation (occupée personnellement pendant au moins 12 mois avant la cession)

La plus-value est exonérée d'impôts, même si vous vendez dans les 5 ans, sauf si le fisc peut prouver l'intention spéculative.

Imaginons que vous vendiez un droit d'emphytéose ou de superficie

Dans ce cas, la plus-value est soumise aux taux ordinaires de l'impôt des personnes physiques. À partir de 2019, elle pourra même être exonérée moyennant le respect des conditions suivantes:

- il s'agit d'une cession (et non d'une constitution) d'un droit d'emphytéose ou de superficie
- il y a un bâtiment sur le terrain et
- la cession intervient au moins 5 ans après la constitution du droit (une vente rapide sera donc impossible). Si le droit d'emphytéose/de superficie porte sur la propre maison d'habitation, la cession est toujours exonérée, même dans le cas d'une vente rapide



Registre UBO: le 3^e essai est le bon

Nous savons depuis 2017 que les sociétés, les associations sans but lucratif (ASBL), les fondations et les trusts belges doivent publier l'identité des personnes qui en sont les bénéficiaires effectifs (actionnaires, propriétaires...). Leurs coordonnées sont enregistrées dans le registre UBO.

Nouvelle date limite fixée au 30 septembre 2019

La date limite de déclaration avait été fixée initialement au 31 octobre 2018. L'administration n'était cependant pas encore prête et a donc reporté l'entrée en vigueur au 31 mars 2019. Mais ce délai aussi s'est avéré trop court. La nouvelle date limite a été fixée au 30 septembre 2019 et il semblerait que cette fois, le coup d'envoi du registre UBO (UBO: Ultimate Beneficial Owner ou bénéficiaire effectif) pourra enfin être donné.

Qui est concerné par l'UBO?

Comme nous l'avons exposé dans notre lettre d'information de décembre 2018, vous pouvez identifier une personne UBO en 3 étapes.

Étape 1: quelles personnes physiques détiennent directement ou indirectement au moins 25% des droits de vote?

Un UBO direct est la personne physique qui possède ou contrôle directement l'entreprise sans l'intervention d'autres entités juridiques. Dans le cas d'un UBO indirect, il y a intervention d'une ou plusieurs entités juridiques intermédiaires.

Par exemple:

- vous détenez 26% des actions avec droit de vote de la société anonyme 1: vous êtes l'UBO direct
- vous détenez 90% de la société anonyme 2, qui détient elle-même 30% de la société anonyme 3: 30% de 90 % font 27%, de sorte que vous êtes un UBO indirect de la société anonyme 3



Dans le cas d'une indivision (par exemple des actions se trouvant dans une communauté matrimoniale), les participations doivent être additionnées et toutes les personnes de l'indivision doivent être enregistrées comme UBO.

Étape 2: qui exerce le contrôle de la société «par d'autres moyens»?

Par exemple, une convention d'actionnaires vous habilita à nommer ou à révoquer la majorité des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance.

Étape 3 (uniquement si les étapes 1 et 2 ne permettent pas d'y voir plus clair): les dirigeants principaux

Dans une société, par exemple, il s'agit des administrateurs. Dans une association de fait, il s'agit de la personne habilitée à représenter l'association.



UBO signifie
Ultimate Beneficial Owner
ou bénéficiaire effectif.

Le registre UBO

Le registre UBO contient des informations détaillées sur l'UBO: l'identité (nom, date de naissance, adresse...), l'étendue de l'intérêt effectif, la catégorie d'UBO, direct ou indirect (si indirect: toutes les parties intermédiaires)...

Si vous êtes repris(e) dans le registre UBO, la société, l'ASBL, la fondation... doit vous en informer. Vous pouvez consulter ces données et demander à ce que certaines données demeurent masquées.

Le registre est accessible au parquet et au fisc, ainsi qu'aux organismes financiers, avocats et notaires dans le cadre de la vigilance à l'égard de la clientèle.

Les citoyens aussi ont accès au registre, fût-ce contre paiement et moyennant motivation.

Tout non-respect de l'obligation de déclaration est puni d'une amende administrative de 250 à 50.000 euros.

Plus d'infos

L'administration a créé un [site web](#) sur lequel vous pouvez enregistrer vos UBO. Mais vous y trouverez également des informations détaillées sous la forme d'une *brochure pratique* et d'une *foire aux questions*.

 **Belfius**
Banque & Assurances

Est publiée six fois par an.

ÉDITEUR 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 ©2019 - 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.