

## Sujets

Au sommaire de cette lettre d'information :

- Alternatives à la *Kaasroute* pour les donations
- Déduction pour investissement pour l'exercice d'imposition 2022 : à quel pourcentage avez-vous droit ?
- Nouveau régime d'imposition des biens immobiliers étrangers



## Alternatives à la *Kaasroute* (Route du fromage) pour les donations

*Depuis le 15 décembre 2020, les donations faites à l'intervention d'un notaire étranger doivent être enregistrées en Belgique. Des droits de donation sont donc dus en Belgique. Bien que les honoraires du notaire néerlandais soient souvent moins élevés que ceux du notaire belge, le jeu n'en vaut peut-être plus la chandelle. N'y a-t-il dès lors plus d'alternatives ?*

### Quels biens ?

Il convient avant tout de souligner que la *Kaasroute* n'était possible que pour les donations de biens mobiliers, allant des espèces aux actions. Les cessions de biens immobiliers, tels que terrains ou constructions, doivent de toute façon être enregistrées en Belgique, de sorte qu'elles ne peuvent jamais échapper aux droits d'enregistrement.

### Donation d'espèces

Dans la Région flamande, la donation de biens meubles est soumise à deux tarifs.

En ligne directe (donation de parents/grands-parents à leurs enfants/petits-enfants ou vice versa), le tarif applicable à une donation de biens mobiliers est de 3 %. Ce tarif s'applique également entre partenaires.

Entre toutes autres personnes, le tarif est de 7 %.

Donc, si vous donnez une somme d'argent à vos enfants, par exemple, ils devront en principe payer 3 % de droits de donation lors de l'enregistrement de la donation. Le document sur lequel vous actez la donation doit en effet obligatoirement être enregistré. Si vous faites acter la donation par un notaire, le notaire se chargera de l'enregistrement. Dans le cas d'un acte sous seing privé, vous devrez vous en charger vous-même.

Vous pouvez également faire une donation sans acte : le don manuel, où l'argent est transmis de la main à la main, est une technique acceptée. Le don manuel présente toutefois deux inconvénients. La preuve de la donation (par exemple s'il y a d'autres parties en jeu qui se

sentent lésées) et la date du don manuel sont difficiles à établir. Cette date peut être importante, car si une donation a lieu peu de temps avant le décès du donateur (peu de temps signifie en l'occurrence moins de trois ans), le fisc partira du principe que la somme est encore présente dans la succession. Il revient alors au donataire de prouver que la donation a eu lieu plus de trois ans avant le décès ou que des droits de donation ont été payés.

Une autre manière de faire des donations sans acte est de procéder par simple virement. Il suffit de virer la somme sur le compte du donataire (en cas de don manuel, les espèces sont littéralement transmises de la main à la main). La date peut alors être assez vite établie. Mais prouver qu'il s'agissait bien d'une donation (et pas, par exemple, de la liquidation d'un compte ou d'un prêt) reste difficile.

### Donation de parts ou actions

Celui qui veut donner des parts ou actions dispose encore de plusieurs autres possibilités.

Tout d'abord, il existe des tarifs particuliers pour la donation d'entreprises familiales. Si vous cédez votre entreprise à la génération suivante par le biais d'une donation de parts ou actions, vous pouvez bénéficier d'une exonération dans les trois Régions (techniquement, la Région wallonne applique un tarif nul). Vous devez toutefois remplir une série de conditions, sans compter qu'il s'agit d'une décision plutôt radicale : peut-être n'êtes-vous simplement pas encore prêt(e) à transmettre votre entreprise à la génération suivante.

Le simple virement d'actions ou parts constitue une deuxième alternative. Un tel virement n'est possible qu'avec des titres dématérialisés. Cela suppose que les parts ou actions se trouvent en réalité sur un compte auprès d'une banque. Tout comme les espèces, vous pouvez virer les actions ou parts d'un compte à l'autre. Et comme pour les espèces, ce virement sera considéré comme une donation indirecte.



Par le passé, les donations faisaient parfois l'objet d'une simple annotation dans le registre des actionnaires. Tous les actionnaires sont repris dans ce registre. Si les noms des actionnaires changent, cela constitue en principe un début de preuve qu'une cession a eu lieu. Comme pour le don manuel d'espèces, le principe reste qu'il faut non seulement prouver qu'une cession a eu lieu et à quel moment elle a eu lieu, mais aussi que cette cession était une donation.

Il est par ailleurs difficile de dire si cette alternative est toujours possible en vertu du nouveau Code des sociétés et des associations (CSA). Selon la doctrine, une simple inscription dans le registre n'entraîne en principe pas un transfert de propriété. Cela signifierait que l'inscription en soi n'est pas encore une donation.

Mais de manière générale, le CSA offre d'autres possibilités de répartition des parts ou actions d'une société. La possibilité d'émettre des actions sans droit de vote ou des actions à double droit de vote surtout vous offre de nombreuses possibilités de scission de la gestion et de la propriété de la société.

### Une planification saine est possible même sans passer par les Pays-Bas

Il est clair qu'une donation de biens mobiliers sur laquelle vous ne devez pas payer de droits de donation est toujours possible dans un cadre parfaitement légal. Il est vrai que l'acte notarié néerlandais offrait la possibilité d'affiner la donation et surtout d'acter sur papier votre volonté de procéder à une donation. Ce n'est en principe pas possible sans le paiement de droits de donation, sauf pour la donation d'une entreprise familiale. Mais il reste de nombreuses alternatives.



# Déduction pour investissement pour l'exercice d'imposition 2022 : à quel pourcentage avez-vous droit ?

Fin 2020, le législateur a augmenté le taux standard de la déduction pour investissement de 8 % à 25 % pour les immobilisations acquises ou constituées entre le 12 mars 2020 et le 31 décembre 2022. Le taux standard est de ce fait supérieur au taux majoré. Quel est dès lors le taux applicable ?

L'aperçu des taux de la déduction pour investissement est plus complexe que jamais. En cause ? La pandémie. Pour encourager les investissements, le gouvernement a décidé, mi-2020, de porter la déduction pour investissement à 25 % pour les investissements acquis ou constitués entre le 12 mars 2020 et la fin de l'année. Pour la période jusqu'au 11 mars 2020, le taux standard était de 8 %. Fin décembre, le gouvernement a prolongé cette mesure jusqu'à fin 2022.

En plus du taux standard, il y a toutes sortes de taux spéciaux. Les investissements numériques ou les investissements en sécurisation, par exemple, bénéficient d'une déduction pour investissement de respectivement 13,5 % et 20,5 %. C'est plus avantageux que 8 %... mais moins que 25 %.

L'administration a fait savoir que, pour ces investissements spéciaux bénéficiant d'un taux spécial, vous pouviez quand même appliquer le taux standard.

## Qu'est-ce que cela signifie pour la déduction pour investissement relative aux investissements réalisés durant la période imposable se rattachant à l'exercice d'imposition 2022 ?

### Déduction unique - Personnes physiques

Pour les investissements qui se rattachent à l'exercice d'imposition 2022, mais qui ont été acquis ou constitués entre le 1er janvier 2020 et le 11 mars 2020 :

- brevets, investissements pour la recherche et le développement respectueux de l'environnement, investissements économiseurs d'énergie, systèmes d'extraction ou d'épuration d'air dans des établissements horeca : 13,5 % ;
- investissements numériques, à condition que la personne physique soit considérée comme une PME au sens du CSA : 13,5 % ;
- investissements en sécurisation : 20,5 % ;
- autres investissements : 8 %.

Pour les investissements qui se rattachent à l'exercice d'imposition 2022 et qui ont été acquis ou constitués à partir du 12 mars 2020, les taux sont les suivants :

- brevets, investissements pour la recherche et le développement respectueux de l'environnement, investissements économiseurs d'énergie, systèmes d'extraction ou d'épuration d'air dans des établissements horeca : 25 % ;
- investissements numériques, à condition que la personne physique soit considérée comme une PME au sens du CSA : 25 % ;
- investissements en sécurisation : 25 % ;
- autres investissements : 25 %.

### Déduction unique - Toutes sociétés (quelle que soit leur taille)

Les sociétés bénéficient des déductions pour investissement suivantes :

- brevets, investissements pour la recherche et le développement respectueux de l'environnement, investissements économiseurs d'énergie, systèmes d'extraction ou d'épuration d'air dans des établissements horeca : 13,5 % ;
- investissements encourageant la réutilisation de récipients pour boissons et produits industriels : 3 %.

Les sociétés qui ont opté pour le crédit d'impôt pour recherche et développement ne peuvent le combiner avec la déduction pour investissement pour brevets et pour investissements pour la recherche et le développement respectueux de l'environnement. La société doit donc choisir l'un ou l'autre.

### Déduction unique - PME

En plus de la déduction pour investissement ci-dessus, les sociétés considérées comme PME au sens du CSA peuvent également bénéficier des déductions suivantes :

Pour les investissements qui se rattachent à l'exercice d'imposition 2022, mais qui ont été acquis ou constitués entre le 1er janvier 2020 et le 11 mars 2020 :

- brevets, investissements pour la recherche et le développement respectueux de l'environnement, investissements économiseurs d'énergie, systèmes d'extraction ou d'épuration d'air dans des établissements horeca : 13,5 % ;
- investissements numériques : 13,5 % ;
- investissements en sécurisation : 20,5 % ;
- tous autres investissements : 8 %.

Pour les investissements qui se rattachent à l'exercice d'imposition 2022 et qui ont été acquis ou constitués à partir du 12 mars 2020, les taux sont les suivants :

- brevets, investissements pour la recherche et le développement respectueux de l'environnement, investissements économiseurs d'énergie, systèmes d'extraction ou d'épuration d'air dans des établissements horeca : 25 % ;
- investissements numériques : 25 % ;
- investissements en sécurisation : 25 % ;
- tous autres investissements : 25 %.

### Déduction unique - Sociétés recueillant exclusivement des bénéfices provenant de la navigation maritime

Ces sociétés bénéficient d'une déduction pour investissement de 30 % sur les investissements en navires.

### Déduction étalée

Si, au premier jour de la période imposable qui se rattache à l'exercice d'imposition 2022 (si vous tenez votre comptabilité par année civile, il s'agit du 1er janvier 2021), vous (personne physique) occupez moins de 20 travailleurs, vous pouvez, si vous le désirez, étaler la déduction pour investissement relative aux investissements de cette période imposable sur la période d'amortissement de ces immobilisations. Dans

ce cas, la déduction pour investissement pour ces immobilisations est égale à 10,5 % des amortissements admis pour chaque période imposable de cette période.

La déduction étalée s'élève même à 20,5 % des amortissements sur les investissements pour la recherche et le développement respectueux de l'environnement qui ont été acquis ou constitués au cours de la période imposable. Cela vaut tant pour les personnes physiques que pour les personnes morales.

Ces taux restent donc les mêmes que les années précédentes.

## Demande d'attestations

Une attestation d'investissements pour la recherche et le développement respectueux de l'environnement peut être obtenue, selon le lieu de l'investissement, auprès de :

- la Région flamande : Vlaamse Overheid, Departement Omgeving - Afdeling Partnerschappen met besturen en maatschappij, Bâtiment Comte de Ferraris, Boulevard du Roi Albert II 20 boîte 8, 1000 Bruxelles, tél. 0492 22 58 11 (nouveau), e-mail: attest-OenO.omgeving@vlaanderen ;
- la Région wallonne : Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, Chaussée de Louvain 14, 5000 Namur, tél. 081/64.94.70 ou 081/64.96.97, e-mail : jonas.nunesdecarvalho@spw.wallonie.be www.environnement.wallonie.be ;
- la Région de Bruxelles-Capitale : Bruxelles Environnement, site de Tour & Taxis-site, Avenue du Port 86/C3000, 1000 Bruxelles, tél. 02/775.75.75, www.environnement.brussels.

Une attestation d'investissements économiseurs d'énergie peut être obtenue, selon le lieu de l'investissement, auprès de :

- la Région flamande : Vlaamse Overheid, Vlaams Energieagentschap, Bâtiment Comte de Ferraris, Boulevard du Roi Albert II 20 boîte 17, 1000 Bruxelles, tél. 02/553.46.00, e-mail : investeringsafrek.veka@vlaanderen.be, www.energiesparen.be ;
- la Région wallonne : Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie, Département de l'Énergie et du Bâtiment durable, Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes, tél. 081/33.25.44.ou 081/48.63.11, e-mail : energie@spw.wallonie.be, www.energie.wallonie.be ;
- la Région de Bruxelles-Capitale : Bruxelles Environnement, site de Tour & Taxis-site, Avenue du Port 86/C3000, 1000 Bruxelles, tél. 02/775.75.75, www.environnement.brussels.



# Nouveau régime d'imposition des biens immobiliers étrangers



*Après deux condamnations par l'Europe, la Belgique a finalement adapté son régime d'imposition des biens immobiliers étrangers. Vous avez jusqu'à fin 2021 pour déterminer la valeur du revenu de ces biens immobiliers étrangers via une déclaration spéciale. Ensuite, vous devrez - peut-être - payer des impôts sur ce revenu.*

## Jusque 2020

En 2020, la Belgique a une nouvelle fois été condamnée par la Cour de justice de l'Union européenne parce qu'elle impose les biens immobiliers étrangers plus lourdement que les biens immobiliers belges. Cette différence d'imposition tient à la valorisation du revenu de ces biens immobiliers.

Le revenu annuel des biens immobiliers belges est estimé sur la base de normes qui datent de 1975. La valeur du bien immobilier a une influence, mais elle n'est certainement pas prépondérante. Si aujourd'hui, vous construisez un nouvel immeuble, son revenu imposable sera déterminé sur la base de la valeur locative de cet immeuble en 1975 (certes indexée).

Le revenu annuel des biens immobiliers étrangers est quant à lui estimé sur la base du loyer réel ou de la valeur locative réelle qui, dans la pratique, sont sensiblement plus élevés.

Après deux condamnations, la Belgique était donc obligée d'assurer l'égalité de traitement entre les biens immobiliers étrangers et belges.

## À partir de 2021

À partir de 2021, le revenu immobilier étranger sera donc également déterminé sur la base des normes applicables aux biens immobiliers belges, soit sur la base d'un revenu cadastral étranger. Cela vaut uniquement pour les habitants du Royaume de Belgique et les assujettis à l'IPM (comme les ASBL) qui disposent d'un droit réel sur un bien immobilier étranger.

Les droits réels sont la propriété, le droit d'emphytéose, le droit de superficie et l'usufruit.

Aucun revenu cadastral étranger n'est donc attribué aux biens immobiliers appartenant à des sociétés, parce que ces dernières ne sont pas imposées sur ce revenu.

## Le revenu cadastral étranger

Les règles de détermination du revenu cadastral changent et deviennent également applicables aux biens immobiliers étrangers. Le revenu cadastral sera désormais déterminé en trois étapes successives.

**Étape 1 :** l'administration se base sur la valeur locative nette normale au 1er janvier 1975 de l'immeuble proprement dit ou d'une parcelle de référence adéquate. À défaut de parcelle de référence adéquate, elle passe à l'étape 2.

**Étape 2 :** l'administration applique un taux de 5,3 % à la valeur vénale normale de la parcelle au 1er janvier 1975. Si la valeur vénale à cette date n'est pas connue (et il s'agit là d'une nouveauté), elle passe à l'étape 3.

**Étape 3 :** l'administration se base sur la valeur vénale normale actuelle, divisée par un facteur de correction à déterminer annuellement et multipliée par 5,3 %. Pour l'année 2020, ce facteur de correction s'élève à 15,036, et pour 2021 à 15,018 %.

Il y a donc deux nouveautés : premièrement, la manière dont la base imposable des biens immobiliers étrangers est déterminée et, deuxièmement, l'introduction du facteur de correction, lequel constitue également une nouveauté pour les biens immobiliers belges.

## Obligation de déclaration

Vous serez désormais aussi obligé(e) de déclarer, dans les quatre mois, toute acquisition ou aliénation d'un droit réel sur un bien immobilier étranger.

Quiconque possédait un bien immobilier étranger au 31 décembre 2020 peut en faire la déclaration via MyMinfin à partir de juin.

Si vous construisez ou transformez un immeuble à l'étranger, vous êtes soumis(e), comme pour les immeubles belges, à une obligation de déclaration (de première occupation ou de fin des travaux). Vous disposez de seulement trente jours pour faire cette déclaration.

Le défaut de déclaration est passible de sanctions sévères : l'amende administrative s'élève à 250 euros minimum et 3 000 euros maximum. Cette amende constitue non seulement une nouveauté pour les biens immobiliers étrangers, mais elle représente également une augmentation importante de l'amende due par toute personne qui néglige de déclarer la construction ou la transformation d'un bien immobilier belge.

## Mais la Belgique est-elle effectivement autorisée à percevoir des impôts ?

Vous vous demandez - à juste titre - si les revenus de biens immobiliers à l'étranger sont effectivement imposables en Belgique. La réponse est la suivante : dans la plupart des cas, ils ne le sont pas. En effet, les conventions préventives de la double imposition conclues par la Belgique prévoient toujours que le pouvoir d'imposer des revenus immobiliers revient au pays où est situé le bien immobilier.

Cette nouvelle réglementation est malgré tout importante. La Belgique a beau ne pas être autorisée à percevoir des impôts sur le revenu immobilier étranger, elle peut en tenir compte pour déterminer le taux d'imposition de vos revenus. Du fait de l'augmentation de votre revenu étranger, vous devrez, dans la pratique, payer plus d'impôts sur la totalité de vos autres revenus.

Ces nouveautés entrent en vigueur à partir de cette année. Quiconque a déclaré un bien immobilier ces dernières années recevra, d'ici quelques mois, un courrier explicatif de l'administration fiscale. Le nouveau revenu cadastral étranger devra être déclaré pour la première fois dans la déclaration de 2022.

