

INFO COMPTA

BULLETIN D'INFORMATIONS FISCALES ET COMPTABLES

Taxe sur les titres au porteur par ici la monnaie

► La Cour constitutionnelle (12/2015) a annulé les articles à 61 à 68 et 69 al 2 de la loi du 28 décembre 2011 portant sur les dispositions diverses et annule de ce fait la taxe sur les titres au porteur. Cette disposition a été publiée au moniteur belge le 27 février 2015.

Il appartient donc à l'administration fiscale de rembourser (circulaire n° AGEFISC 23/2015 (CI.701.256) dd 03.06.2015)

Pour rappel, il s'agit de la taxe sur la conversion des titres au porteur en titre dématérialisé ou en titre nominatif perçu en 2012 au taux de 1 % et en 2013 au taux de 2 %.

La circulaire nous rappelle que la restitution de droits et de taxes divers ne se prescrit que par 2 ans à

compter du jour où l'action est née. Ce qui veut dire que toutes les réclamations doivent être faites avant le 27 février 2017.

Les redevables peuvent introduire une demande auprès du centre de contrôle des grandes entreprises sauf en ce qui concerne les communes de la région linguistique allemande pour lequel le centre de contrôle d'EUPEN est compétent. Je lis : Les demandes de restitution doivent se faire en fournissant la preuve du versement de la taxe puisqu'elles ont été faites soit auprès du 6^{ème} bureau de l'enregistrement, lequel n'est plus compétent pour percevoir les taxes qui ont été transférées à l'administration générale de la fiscalité par arrêté royal du 4 avril 2014, soit au centre de perception, service et taxes diverses.

Finalement, c'est où ? Au centre de perception ? demander à votre conseiller

N'oubliez pas de faire votre demande le plus rapidement possible car nous ne sommes pas encore sûr que les restitutions se feront sans aucune difficulté.

SOMMAIRE

- Taxe sur les titres au porteur par ici la monnaie p. 1
- Usufruit d'un immeuble privé en société : vers un renouveau ? p. 2
- Arnaque - Regain - vous êtes la cyber cible rêvée p. 3
- L'activité professionnelle après 65 ans devient illimitée p. 3
- Insaisissabilité du domicile de l'indépendant p. 4

Info Compta est distribué par :



Christophe REMON

Réviseur d'Entreprises
christophe.remon@remon.be



Usufruit d'un **immeuble privé** en société : vers un renouveau ?

Le dirigeant d'entreprise souhaitant faire l'acquisition d'un immeuble destiné totalement ou principalement à son domicile est placé face à un choix cornélien : soit il en fait l'acquisition à titre personnel, soit il le fait acquérir par sa société, laquelle lui octroie le droit de l'habiter à titre gratuit.

Acheter à titre personnel est sans conteste la meilleure des solutions, mais elle présente l'inconvénient majeur que les mensualités du crédit hypothécaire doivent être payées avec de l'argent ayant préalablement été taxé et soumis aux cotisations sociales, ce qui n'est pas toujours possible et empêche certaines acquisitions par des dirigeants ne disposant pas ou peu de fonds propres, ou dont la capacité de remboursement est réduite par le fait que leur société ne dispose pas de la trésorerie brute lui permettant de leur payer un revenu net suffisant.

Pour pallier cet inconvénient, un montage traditionnel consiste à faire acquérir par la société soit la pleine propriété soit l'usufruit de l'immeuble. Elle peut, pour ce faire, utiliser ses liquidités brutes ou sa capacité de crédit. Ensuite, l'immeuble est, totalement ou partiellement, mis à disposition du dirigeant pour y installer son logement personnel. Techniquement, cette mise à disposition constitue un avantage en nature, taxable dans le chef du dirigeant.

La base de calcul de cet avantage a été profondément revue à la hausse en 2012, et la base d'imposition est désormais d'environ 10 fois le montant du revenu cadastral non indexé de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble mis à disposition. En fonction du caractère élevé ou non de ce revenu cadastral, l'impôt sera plus ou moins important.

Cette nouvelle donne, assortie du fait que l'administration fiscale avait entamé à l'époque une offensive généralisée visant à combattre les abus générés par ce type de montages, avait engendré une certaine désaffection pour des opérations de ce type, d'autant que les banquiers, échaudés par les risques de contentieux fiscal, ne souhaitaient plus les financer.

Depuis quelques mois, cependant, on assiste à une recrudescence d'acquisitions financées par le biais de démembrements usufruit/nue-propriété. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet engouement.

Tout d'abord, l'offensive de l'administration fiscale a, dans de nombreux cas, tourné court et les tribunaux

fiscaux ont très souvent donné raison aux contribuables tout en sanctionnant le fisc dans nombre de dossiers où il avait lui-même adopté une attitude abusive ou ignorant la réalité juridique au profit de considérations d'ordre économique. Ainsi, la jurisprudence majoritaire considère désormais que de telles dépenses constituent bien des charges professionnelles déductibles dans le chef des sociétés, contrairement à la thèse défendue par nombre de contrôleurs fiscaux.

Ensuite, le taux et les conditions d'applications de la cotisation spéciale sur sommes non justifiée ont été réduits drastiquement, de sorte que les sanctions en cas de litige sont notablement moins dissuasives qu'auparavant.

Enfin, et surtout, ce type de montage est le plus souvent la seule solution permettant de faire aboutir des projets immobiliers d'une importance primordiale pour ceux qui les mènent, de sorte que les inconvénients fiscaux qui y sont attachés passent, par la force des choses, au second plan.

Face à ce paysage fiscal quelque peu apaisé et à cette nécessité de marché, la plupart des banques se montrent désormais à nouveau ouvertes à ce type de montage, voire en font la promotion.

Néanmoins, l'analyse de l'opportunité et des modalités de réalisation de ce type d'opérations est affaire de spécialiste, les risques de contrôle et de litige n'ont pas disparu et il convient notamment d'être attentif au partage des prix d'acquisition respectifs de l'usufruit et de la nue-propriété, à la prise en charge des travaux d'entretien par l'usufruitier et des grosses réparations par le nu-propriétaire et, plus généralement, au strict respect des dispositions du code civil, du code des sociétés et du Code des impôts sur les revenus à tous les stades de l'opération.

Mais croyez bien que, moyennant un peu de rigueur et de prudence, et quoi qu'en dise l'administration fiscale, ces montages ont encore de très beaux jours devant eux.



Thierry LITANNIE

tl@litannie.be

*Avocat spécialisé en droit fiscal
Professeur à l'UCL-Mons et à la
Febelfin Academy*

Arnaque - Regain vous êtes la cyber cible rêvée

- ▶ La plus connue d'entre elles est la fraude au président. Le principe: au téléphone, l'escroc se fait passer pour le PDG ou le directeur financier du groupe, et exige des virements sur des comptes à l'étranger. Qui peut être naïf à ce point et le faire, dites-vous?

Tout le monde car derrière cette simplicité se cache une opération très bien documentée sur base d'informations recueillies frauduleusement sur le net. On envoie au comptable des mails de confirmation interne signés par le patron, on confirme par téléphone.

1.200 plaintes, plus de 350 millions d'euros dérobés en quatre ans: les entreprises sont de plus en plus victimes de fraudes aux faux ordres comptables. La police judiciaire lutte contre ce phénomène, faire de la prévention dans les entreprises et réagir vite en cas d'attaque. PME ou grands groupes, personne n'est épargné. En France, Les entreprises du CAC 40 subissent au moins deux attaques par jour.



L'autre arnaque consiste à intercepter vos factures de ventes ou des factures fournisseurs dans la boîte aux lettres de la Poste et de modifier les comptes bancaires par le leur. C'est vrai qu'avec l'informatique, il est excessivement simple de falsifier des documents, surtout pour les factures électroniques.

N'oubliez pas que la principale protection réside dans la séparation des fonctions et dans un système écrit d'approbation des versements.

Je vous invite à lire la brochure établie récemment sur cette problématique. <https://www.ibr-ire.be/nl/DocumetsMailings/Brochure-betalingsfraude-FR-DEF.pdf>



Christophe REMON
Réviseur d'Entreprises
christophe.remon@remon.be

L'activité professionnelle après 65 ans **devient illimitée**



- ▶ Tout pensionné résidant dans le Brabant étant âgé de 65 ans, peut bénéficier de revenus professionnels de manière illimitée.

Ce dernier, doit cependant avoir eu une carrière professionnelle (en tant que salarié, indépendant, fonctionnaire,...) d'au moins 42 années au moment de la mise à la pension de retraite.

Les pensionnés n'ayant pas atteint l'âge de 65 ans, ni 42 ans de carrière seront quant à eux soumis à des limites indexées chaque année.

- ◆ Si le pensionné **ne dépasse pas la limite**, il bénéficiera de sa pension à 100%.
- ◆ Si le pensionné **dépasse la limite de moins de 25%**, il bénéficiera de sa pension mais une déduction du pourcentage équivalente au dépassement lui sera retenue.
- ◆ Si le pensionné **dépasse la limite de plus de 25%**, il aura une suspension de l'entièreté de sa pension pour l'année civile concernée.

Montant limité en 2015 avant l'âge normal de la pension			
Conditions	Charge d'enfant	Montant par type d'activité en euros	
		Salarié, fonction ou mandat	Indépendant
Avoir moins de 65 ans	Non	7.793,00 EUR	6.234,00 EUR
	Oui	11.689,00 EUR	9.351,00 EUR
Avoir moins de 65 ans et uniquement une pension de survie	Non	18.144,00 EUR	14.515,00 EUR
	Oui	22.680,00 EUR	18.144,00 EUR

Montant limité en 2015 après l'âge normal de la pension			
Conditions	Charge d'enfant	Montant par type d'activité en euros	
		Salarié, fonction ou mandat	Indépendant
Avoir moins de 65 ans	Non	22.509,00 EUR	18.007,00 EUR
	Oui	27.379,00 EUR	21.903,00 EUR
Avoir 65 ans et une carrière de 42 ans ou plus	Non	Aucune limitation	Aucune limitation
	Oui	Aucune limitation	Aucune limitation



Bruno DEGUELDRE
Fiscaliste agréé & Comptable
Formateur agréé à l'UCL Mons
Chargé de cours à la haute école de Namur (IESN)
Expert Judiciaire

Insaisissabilité du domicile de l'indépendant



**Cabinet Petta
& Associés sprl**

► Insaisissabilité du domicile

L'activité d'indépendant comporte souvent des risques dont notamment la saisie du domicile familiale. Il est donc important pour l'indépendant de trouver des solutions pour protéger son patrimoine privé en cas de difficulté de paiement vis-à-vis de ses créanciers. La loi du 25.04.2007 modifiée le 15.01.2014 a été mise en place pour réduire considérablement l'absence de distinction entre le patrimoine privé et professionnel du travailleur indépendant, en permettant à celui-ci de rendre, à certaines conditions, son domicile insaisissable.

Activités professionnelles concernées

- Seules les personnes physiques peuvent en bénéficier (les sociétés ne sont donc pas visées). C'est-à-dire les commerçants, les artisans, les titulaires de professions libérales et les dirigeants d'entreprise.
- L'activité professionnelle doit être exercée à titre principale.
- L'activité professionnelle doit être exercée en Belgique.

Protection du domicile

Le travailleur indépendant peut déclarer insaisissable les droits réels qu'il détient sur l'immeuble où est établie sa résidence principale (où il réside la majeure partie de l'année). Par droits réels, il faut entendre :

- Des droits réels de propriétés.
- Des droits de propriétés démembrees tel que l'usufruit.
- Des droits d'emphytéose ou de superficie.

Déclaration

- Cette déclaration doit être passée devant notaire et celle-ci doit contenir une description détaillée du bien immeuble et l'indication du caractère propre, commun ou indivis des droits réels que le travailleur indépendant retient.
- L'accord du conjoint est indispensable pour établir cette déclaration auprès du notaire.

- La déclaration est transcrite dans un registre au bureau du conservateur des hypothèques de l'arrondissement où le bien est situé.
- Le coût approximatif de cette déclaration s'élève à 1.000,00 € HTVA.

Attention : le travailleur indépendant ne peut pas acquérir de nouveaux droits dans un but de réduire son insolvabilité. S'il a délibérément réduit son insolvabilité et si les créanciers parviennent à le prouver, l'action paulienne (action prise par un créancier sur un débiteur si il y a une fraude) peut trouver à s'appliquer.

Usage mixte de l'immeuble

Si l'immeuble est à usage mixte (professionnel et privé), la distinction entre la surface professionnelle et privée doit être faite. En effet :

- Si la surface professionnelle représente moins de 30% de la surface totale, les droits sur la totalité de l'immeuble peuvent être déclarés insaisissables.
- Si la surface professionnelle représente plus de 30% de la surface totale, seuls les droits sur la partie privée peuvent être déclarés insaisissables.

Effet de la déclaration

Cette déclaration trouve uniquement son effet pour les créances postérieures à la transcription de l'acte.

Cependant les effets sont nuls pour les créances qui résultent d'infractions et pour les dettes qui présentent un caractère mixte (vie privée et professionnelle). L'effet est également réduit à néant dans les cas exceptionnels suivants :

- Lorsqu'il y a un conflit d'intérêts entre le gérant et la société.
- Lorsque la faillite d'une SA est liée à une faute grave et caractérisée de l'administrateur. Il doit couvrir l'insuffisance d'actif de la société dans le but de rembourser les créanciers. Son domicile peut, dans ce cas précis, être saisi.

Fin de la déclaration

La déclaration prend fin automatiquement :

- Au décès de l'indépendant.
- Dès le changement de statut de l'indépendant si celui-ci devient salarié ou fonctionnaire.



COMITÉ SCIENTIFIQUE

Thierry LITANNIE

Avocat spécialisé en droit fiscal
Professeur à la CBC, à l'EPHEC
et au CEFIAD - tl@litannie.be
www.litannie.be

Christophe REMON

Réviseur d'Entreprises
Professeur au CEFIAD
christophe.remon@remon.be

Bruno DEGUELDRE

Fiscaliste agréée & Comptable
Formateur agréée à l'UCL Mons
Chargé de cours à la haute école de Namur (IESN)
Expert Judiciaire
b.degueldre@comptaplan.be