

# Bulletin de l'Ordre

## des Experts-Comptables et Comptables Brevetés de Belgique [OECCBB]

Périodique d'actualité à l'attention des professionnels du chiffre



PB-PP | B-7  
BELGIE(N)-BELGIQUE

Mensuel - 5<sup>e</sup> année  
Bureau de dépôt :  
GENT X  
N° d'agrément : P924311

AVRIL 2023

[www.bulletinoeccbb.be](http://www.bulletinoeccbb.be)

[La Une]

### Renouvellement du Conseil de l'ITAA

Nous vivons pour l'instant la fin de la période transitoire de la fusion de l'IEC et de l'IPCF avec le renouvellement du Conseil de l'ITAA dans sa forme définitive. En effet, les élections ont eu lieu et nous vous présenterons la préférence de l'Ordre pour le renouvellement du Conseil de l'Institut durant les trois années à venir.

En dehors des candidats du Conseil de l'Ordre, c'est-à-dire, de Vincent Delvaux et de Nathalie Procureur qui se présentent au Conseil de l'ITAA, nous suggérons de soutenir les membres qui souscrivent à nos valeurs et qui s'engagent à les défendre dans le respect de notre profession.

Citons quelques principes de base que nos représentants devront mettre en évidence.

- ✓ *Tout d'abord, une organisation interne plus performante de l'Institut qui devra mieux communiquer avec ses membres.*
- ✓ **Un conseil pragmatique qui n'énoncera pas des principes hors sol de notre profession en entraînant nos membres dans un excès de forme, de normes et de complications administratives.**
- ✓ *Une meilleure collaboration avec les cabinets et notamment celui du ministre des Finances dont il faudra établir une discussion avec le SPF Finances afin de résoudre les nombreux problèmes rencontrés par nos membres qui devront recevoir l'information à temps, les documents administratifs... Les bugs informatiques devront être résolus afin de pouvoir respecter les délais imposés. Il est inacceptable de devoir appliquer des lois de manière rétroactive. Notre profession doit être respectée.*
- ✓ **L'objet social de nos associations professionnelles est « la formation continuée de ses membres ». Celle-ci doit rester aux associations professionnelles, et non à l'Institut.**
- ✓ *Le contrôle de qualité qui devra être revu dans un sens positif et non contraignant dans ses applications. Il s'agit avant tout d'un contrôle confraternel ayant pour but d'améliorer l'organisation de nos cabinets afin de garantir la qualité des services rendus.*
- ✓ *Les normes professionnelles devront rester dans la limite du raisonnable dans le cadre du caractère indépendant et libéral de notre profession.*

Oltre le fond, nous exigeons de la part de l'ensemble des futurs élus ces quelques principes énoncés de manière non exhaustive.

Une profession unie respecte chaque acteur et notamment nos associations, sans vouloir les remplacer.

Notre force, c'est aussi une capacité à nous aligner et à agir ensemble plutôt que seul contre tous.

La liste que nous soutiendrons sera soucieuse des équilibres effectifs en Belgique francophone et néerlandophone qui défendront nos valeurs.

● GÉRARD DELVAUX

Président de l'OECCBB

Réviseur d'entreprises honoraire  
Ancien membre du conseil de l'IRE et  
Président honoraire de l'IEC

### Votre courrier...

N'hésitez pas à faire parvenir vos questions et commentaires à

**CHARLOTTE PATERNOSTRE**  
Éditrice adjointe

Vos questions doivent porter sur des sujets d'ordre juridique d'intérêt général (c'est-à-dire susceptibles d'engendrer une réponse publiable comme telle dans le Bulletin de l'OECCBB).

[charlotte.paternostre@anthemis.be](mailto:charlotte.paternostre@anthemis.be)

Tél. : +32 10 42 02 96

Fax : +32 10 40 21 84

## Sommaire - n° 47

### Professionnels du chiffre

La nouvelle loi sur l'insolvabilité et une nouvelle mission pour les experts-comptables certifiés : à vos tablettes ! p.2

### Fiscal

Les revenus du « partage d'énergie » par des particuliers sont-ils taxables ? p.2

Dispense de versement du précompte professionnel pour recherche scientifique : l'inscription à Belspo doit se faire au préalable p.3

Les conséquences fiscales d'une remise de dette sous réserve de retour à meilleure fortune p.3

Un juge peut-il réduire une amende TVA ? p.3

Précompte professionnel : fin des barèmes p.4

Travaux de rénovation : position restrictive de la Cour de cassation p.4

Régime fiscal de la coparentalité : le crédit d'impôt peut désormais bénéficier au coparent p.5

TVA : vers une franchise européenne ? p.5

### Social

Restitution du véhicule en bon état : de l'intérêt d'un état des lieux contradictoire p.5

### ASBL

Qui peut signer pour le compte de l'ASBL ? p.6

L'organe de délégation journalière peut-il aussi signer pour le compte de l'ASBL ? p.6

### Dossier

La rentabilité de l'immobilier direct et indirect p.7

### Secteur public

Quelques modalités d'applications des principes de confiance légitime et de sécurité juridique p.15



Décidés d'exceller !  
[www.oeccbb.be](http://www.oeccbb.be)



ANTHEMIS  
[www.anthemis.be](http://www.anthemis.be)

## La nouvelle loi sur l'insolvabilité et une nouvelle mission pour les experts-comptables - certifiés - : à vos tablettes !

Quelques mots sur les nouvelles missions qui nous seront très prochainement confiées en conséquence des difficultés financières rencontrées par nos entreprises.

C'est ainsi qu'une nouvelle législation sur l'insolvabilité transposant les directives européennes va fixer pour le tribunal de l'entreprise et le juge désigné à l'homologation d'une procédure en réorganisation judiciaire par accord collectif de nouvelles obligations auxquelles le professionnel comptable sera associé.

**En effet, le juge devra se prononcer sur le meilleur intérêt pour les créanciers et la viabilité de l'entreprise.**

**Il s'agira d'évaluer celle-ci en comparaison aux effets éventuels d'une faillite ou d'une liquidation. Il s'agira d'une mission importante pour notre profession.**

En effet, le juge devra se prononcer avant l'homologation sur le « meilleur intérêt » pour les créanciers et la « viabilité » de l'entreprise. Il s'agira d'évaluer celle-ci en comparaison à l'évaluation qui pourrait être donnée en cas de faillite ou en cas de liquidation.

Cette mission est importante pour notre profession d'expertise comptable et sera exercée dans le cadre de la collaboration avec le tribunal de l'entreprise et à la demande de celui-ci.

En bref, le professionnel devra baser son opinion sur une situation la plus récente possible de la date de l'homologation.

Cette situation tiendra compte de la partie prescriptive du plan reprenant l'influence des abattements proposés dans le cadre de la restructuration financière de l'entreprise.

L'évaluation qui sera donnée doit être prudente et raisonnable en portant sur des éléments

concrets, permettant de démontrer le meilleur intérêt par rapport à l'évaluation qui pourrait résulter de la liquidation. Cette dernière devra tenir compte d'une cession du fonds de commerce pour une valeur de marché ainsi que de la liquidation des immobilisations corporelles, des stocks en tenant compte de l'état de discontinuité des créances certaines et liquides, du disponible formant ainsi une liquidité globale pour désintéresser les créanciers gagistes ou hypothécaires, le personnel tenant compte des préavis, les institutionnels (précomptes SPF Finances, ONSS) et, s'il reste un solde, les créanciers chirographaires qui seront payés au marc le franc.

Cette situation devra être comparée à la situation comptable tenant compte des abattements.

Le rôle du juge à l'homologation du tribunal de l'entreprise sera alors dans une deuxième phase d'évaluer la viabilité de l'entreprise. Celle-ci sera la résultante d'un business plan comportant un **budget d'investissements, de résultats et de trésorerie sur la période du moratoire demandé** pour le paiement du solde des créances ayant subi un abattement.

Ce plan financier établi **raisonnablement** permettra de conclure à la viabilité ou non de l'entreprise.

● GÉRARD DELVAUX

Président de l'OECBB  
Réviseur d'entreprises honoraire  
Ancien membre du conseil de l'IRE et  
Président honoraire de l'IEC

## Les revenus du « partage d'énergie » par des particuliers sont-ils taxables ?

Face aux problèmes toujours non résolus à l'heure actuelle de l'inflation et des coûts de l'énergie, les citoyens-contribuables belges semblent de plus en plus tentés par des alternatives en termes de gestion de l'énergie, notamment en produisant eux-mêmes de l'énergie (par exemple via des panneaux solaires) et en partageant les excédents éventuels.

En cas de vente d'électricité, la question se pose alors de savoir si les revenus ainsi perçus par des particuliers sont taxables. Telle fut, en l'espèce, la question posée par M. le député Verherstraeten au ministre des Finances<sup>1</sup>.

En termes de TVA, il est admis que la vente d'énergie provenant d'une installation électrique verte, avec une puissance AC maximale qui ne dépasse pas 10 kVA, n'est pas soumise à la TVA : dans cette hypothèse, la vente n'est pas considérée comme un acte posé par un assujetti à la TVA dans le cadre d'une activité économique.

La question se pose toutefois de savoir si cette tolérance administrative est également applicable à l'IPP, du moins dans l'hypothèse spécifique où la production (et la vente) d'énergie n'excède(nt) pas de « manière substantielle » la consommation propre.

Dans une telle hypothèse, les revenus ainsi perçus s'analysent-ils comme des revenus provenant de la gestion normale d'un patrimoine privé ou peuvent-ils être taxés à titre de revenus divers ?

En matière de TVA, la tolérance administrative est confirmée par M. le ministre des Finances.

En matière d'IPP, ce dernier considère que, « compte tenu de l'accélération de la transition énergétique au niveau de l'approvisionnement en énergie des ménages et du verdissement de la mobilité », cette tolérance peut également être acceptée comme « raisonnable », pour autant que l'installation en question soit utilisée exclusivement dans la sphère privée. En d'autres termes et dans ce cadre précis, les opérations en question relèvent effectivement de la gestion normale d'un patrimoine privé. Il en résulte que de telles opérations ne sont en principe pas imposables à l'IPP.

● GAËTAN ZEYEN

Avocat fiscaliste au barreau de Bruxelles

## Le droit fiscal en Belgique Édition 2023

Chacun dans leur domaine de spécialité, les auteurs de cet ouvrage font le bilan des modifications significatives intervenues en droit fiscal belge et international au cours de l'année écoulée. Qu'il s'agisse des nouveautés législatives, des évolutions jurisprudentielles ou de la doctrine les commentant, l'ouvrage offre une véritable vue d'ensemble des actualités en la matière.



2023 - 666 p. - 95 €

[www.anthemis.be](http://www.anthemis.be) - [commande@anthemis.be](mailto:commande@anthemis.be)

<sup>1</sup> Question n° 1204 de S. VERHERSTRAETEN du 26 octobre 2022, Q. R., Ch., 2022-2023, n° 55-098.

## Dispense de versement du précompte professionnel pour recherche scientifique : l'inscription à Belspo doit se faire au préalable

La loi accorde une dispense partielle de versement du précompte professionnel aux sociétés qui allouent des rémunérations à des personnes qui sont engagées dans des projets ou des programmes recherche et développement (ci-après, « R&D ») et qui ont un diplôme de docteur, de master ou de bachelier dans certaines matières scientifiques.

Pour les dispenses partielles qui concernent des rémunérations versées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014, la loi du 17 juin 2013 portant des dispositions fiscales et financières et des dispositions relatives au développement durable<sup>1</sup> a modifié l'article 275/3 du CIR92.

Un des grands changements de la loi précitée est la mise en place d'une procédure de notification des projets et/ou programmes R&D auprès du Belspo (qui est le service public de programmation de la politique scientifique fédérale), ainsi que l'instauration d'une procédure spéciale de *ruling* sur la conformité du projet ou du programme avec la nouvelle définition légale de recherche et développement.

Les projets et programmes R&D doivent donc être notifiés auprès du Belspo pour pouvoir entrer en ligne de compte pour la dispense partielle.

L'obligation de notification est précise. Ainsi, les projets ou les programmes doivent être notifiés au Belspo, avec une présentation détaillée de la nature de la recherche et l'indication de la date de début attendue et la date de fin envisagée du projet ou du programme.

À la suite de plusieurs conflits avec le fisc, la Cour de cassation vient de décider que l'inscription qui doit être faite auprès de Belspo pour pouvoir bénéficier de la dispense de versement d'une partie du précompte professionnel retenu dans le cadre de la recherche scientifique doit se faire au préalable<sup>2</sup>. Cela signifie qu'il faut faire cette notification préalablement à la date de début du projet ou du programme.

● BERNARD MARISCAL  
Conseiller fiscal

<sup>1</sup> M.B., 28 juin 2013.

<sup>2</sup> Cass., 6 janvier 2023, rôle n° F.20.0149.N., <https://juportal.be>.

## Les conséquences fiscales d'une remise de dette sous réserve de retour à meilleure fortune

La cour d'appel de Gand avait estimé, dans un arrêt du 11 février 2020, qu'une remise de dette sous réserve de retour à une meilleure fortune ne pouvait être déduite en tant que frais professionnel dans la mesure où il n'était pas prouvé que la perte de la créance était définitive et certaine.

Selon la cour, aucune circonstance factuelle concrète produite au cours de la période imposable n'est démontrée et ne montre l'effectivité de l'insolvabilité de la créance. Le caractère définitif de la perte ressort en outre de la clause de rétablissement de la dette en cas de meilleure fortune.

Un pourvoi en cassation fut introduit par le contribuable.

La Cour de cassation rappelle qu'en effet, conformément à l'article 49, § 2, du CIR 92, les frais sont considérés comme engagés ou supportés au cours de la période imposable lorsqu'ils ont été effectivement payés ou supportés au cours de cette période ou ont acquis le caractère de dettes ou de pertes certaines et définitives et ont été enregistrés en tant que tels.

En l'absence de disposition fiscale contraire, le caractère certain et définitif d'une dette ou d'une perte doit être évalué selon les principes du droit commun.

Le Code civil (ancien) prévoit en son article 1234 que les obligations s'éteignent par une remise volontaire.

L'article 1183 du Code civil (ancien) définit la condition résolutoire comme celle qui, lorsqu'elle est remplie, annule l'obligation et remet les choses dans le même état que s'il n'y avait pas eu d'obligation.

Elle ne suspend pas l'exécution de l'obligation, elle oblige seulement le créancier, en cas de réalisation de l'événement prévu par la condition, à restituer ce qu'il a reçu.

La Cour en conclut que la perte d'une créance par la remise de la dette sous réserve de retour du débiteur à une situation financière meilleure, à partir de la remise, constitue une perte certaine et définitive et est donc déductible en tant que frais professionnels.

En cas de remise de dette, le caractère de dette ou de perte certaine et définitive ne doit pas être démontré selon la Cour de cassation pour être déductible au cours de l'exercice d'imposition où la remise de dette est formalisée, et ce, même en cas de clause de retour à une meilleure fortune qui doit être analysée comme une condition résolutoire<sup>1</sup>.

● EMMANUEL DELANNOY  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>1</sup> Cass., 21 octobre 2022, rôle n° F20.129.N., <https://juportal.be>.

## Un juge peut-il réduire une amende TVA ?

L'application d'une amende prévue à l'article 70, § 1<sup>er</sup>, du CTVA représente une compétence liée pour l'administration en ce sens qu'elle n'a pas le pouvoir de modérer l'amende et qu'elle est dans l'obligation de réclamer une amende égale au double de la TVA éludée. En est-il de même pour le juge ?

Un assujetti avait introduit frauduleusement des cigarettes en Belgique. Les cigarettes n'étaient en effet pas munies des bandelettes fiscales, ce qui signifie que la TVA n'avait pas été payée. Constatant l'infraction, l'administration réclama la TVA éludée majorée d'une amende de 200 % conformément à l'article 70, § 1<sup>er</sup>, du CTVA.

La cour d'appel d'Anvers avait décidé de maintenir le montant de la TVA due, mais de réduire l'amende de 200 % à 50 %, en se fondant sur l'article 6 de la CEDH, à savoir le droit à un procès équitable, avec pour conséquence que les juges doivent avoir un pouvoir de pleine juridiction pour statuer sur des amendes fiscales.

L'affaire fut portée devant la Cour de cassation<sup>1</sup> qui finit par estimer que le fait que l'administration ne dispose en la matière d'aucune liberté d'appréciation ne peut pas empêcher le juge de contrôler la proportionnalité de la sanction. Il peut à cet effet prendre en considération des critères tels que la gravité de l'infraction, les taux des sanctions déjà appliquées, les décisions rendues dans des cas similaires et l'effet de la sanction pour la personne concernée. En l'occurrence, la cour d'appel avait estimé que l'application de l'amende de 200 % serait manifestement déraisonnable compte tenu notamment du fait que l'assujetti était déjà condamné à une peine d'emprisonnement et à une amende du chef des infractions à la législation sur les accises. La Cour de cassation ne voit pas d'objection à cette décision.

Notons tout de même que la Cour émet une réserve : l'existence d'une compétence liée dans le chef de l'administration peut jouer un rôle indirect comme facteur d'appréciation de la proportionnalité de la sanction.

Enfin, la Cour affirme clairement qu'il n'est pas requis que l'assujetti ait préalablement fait usage de la procédure visée par l'arrêté du Régent pour que le juge puisse se prononcer sur la proportionnalité de la sanction.

● FRANÇOIS COUTUREAU\*  
Conseiller général

<sup>1</sup> Cass., 23 septembre 2022, rôle n° F.20.0112.N., <https://juportal.be>.

\* Les propos de l'auteur n'engagent pas l'autorité à laquelle il appartient.

## Précompte professionnel : fin des barèmes

### La fin des barèmes

La nouveauté insérée au sein de l'arrêté royal du 19 décembre 2022, publié le 30 décembre 2022 au *Moniteur belge*, n'est pas des moindres : fin des barèmes échelonnés du précompte professionnel sur les rémunérations et pensions.

Lors des années antérieures, une annexe reprenant les barèmes du précompte professionnel était jointe à l'arrêté royal publié. Sur cette base, le débiteur avait la faculté de déterminer instantanément, dans la majorité des cas, le montant du précompte professionnel qu'il devait retenir sur le revenu attribué.

Le nouvel arrêté royal supprime tout renvoi à ces barèmes. Les débiteurs ont désormais l'obligation de calculer le précompte professionnel conformément aux règles d'application et au mode de calcul y relatif repris à l'annexe III<sup>1</sup>.

Bien que non soutenue par une loi, cette modification intervient à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. En effet, ledit arrêté est pris en exécution de l'article 275 du CIR 92. Cette disposition mentionne pourtant que le précompte professionnel doit être déterminé suivant « les indications des barèmes établis par le Roi » et renvoie à des « barèmes forfaitaires » pour chaque catégorie. Le législateur devra dès lors intervenir afin de rectifier cette lacune juridique, et ce, de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

La facilité octroyée aux débiteurs du précompte est donc levée.

Le précompte professionnel sera calculé sur la base d'une formule clef. Cette formule clef est disponible sur le site du SPF Finances. Les bases de cette formule sont finalement les mêmes qu'antérieurement. Le précompte professionnel est déterminé à raison d'un douzième de l'impôt estimé sur le revenu annuel net imposable.

Le précompte professionnel est donc calculé en quatre étapes :

1. Détermination du revenu brut annuel (addition des rémunérations/pensions perçues).
2. Transformation du revenu brut annuel en revenu net imposable (revenus bruts diminués des cotisations sociales et des frais professionnels forfaitaires<sup>2</sup>).
3. Calcul de l'impôt annuel.
4. Calcul du précompte professionnel.

### Les autres modifications

Certaines modifications concernant les rémunérations sont également à relever.

- Pour les étudiants, aucun précompte professionnel n'est dû sur les rémunérations attribuées ou payées dans le cadre d'un contrat d'occupation d'étudiants à raison de 600 heures déclarées d'occupation d'étudiants par année civile puisqu'elles ne sont pas soumises aux cotisations sociales normales.
- Pour quatre catégories de contribuables, un nouveau précompte professionnel uniforme

de 11,11 % est appliqué. Ces contribuables sont rémunérés selon des modalités spéciales. Il s'agit des rémunérations suivantes :

- les rétributions des joueurs de football ne percevant pas de rémunération et qui ne sont pas visées par le régime fiscal spécifique pour les jeunes sportifs ou pour les sportifs de plus de 23 ans;
  - les allocations exceptionnelles qui sont payées, à certaines occasions spéciales, aux entraîneurs, soigneurs, joueurs et joueuses de basketball;
  - les commissions d'assurances allouées aux personnes liées par un contrat de travail d'employé à une entreprise d'assurances, à un courtier ou à un agent d'assurances et qui traitent, en dehors de leurs prestations normales, des affaires d'assurances pour le compte de leurs employeurs en vertu d'une obligation découlant de ce contrat;
  - les rétributions payées ou attribuées aux travailleurs intérimaires salariés.
- Pour les revenus de remplacement, les sommes qu'un employeur ou une société paie à un travailleur ou un dirigeant d'entreprise, en réparation d'une perte temporaire de revenus, sont soumises de manière uniforme au même précompte professionnel que les allocations exceptionnelles.
  - Pour les sportifs, le CIR 92 prévoit, moyennant le respect des plusieurs conditions, un tarif de précompte spécifique. Une des conditions est celle de l'âge du contribuable. Pour apprécier cette condition, il y a lieu de tenir compte de celui-ci au 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les revenus 2023, contrairement à 2022 qui indiquait que l'âge devait être celui acquis au 1<sup>er</sup> janvier 2022<sup>3</sup>.

En conclusion, hormis la fin des barèmes échelonnés, aucun changement prépondérant n'est à relever.

● LISA DELINTE

Avocate au barreau de Bruxelles

## Travaux de rénovation : position restrictive de la Cour de cassation

Il n'est pas toujours aisé de déterminer si les travaux qu'on effectue relèvent de la notion de construction ou de la notion de transformation au sens large. La différence est pourtant capitale en matière de taux de TVA.

La rubrique XXXI de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 prévoit que certains travaux immobiliers sont soumis au taux réduit de 6 % pour autant qu'ils réunissent certaines conditions. Concrètement, il doit s'agir de travaux de transformation, d'achèvement, d'aménagement, de réparation et d'entretien, à l'exclusion du nettoyage, de tout ou partie d'un immeuble par nature. L'arrêté royal ne définit cependant pas ces termes, de telle sorte qu'en pratique, la distinction entre construction et rénovation suscite de nombreuses controverses et litiges.

C'est ainsi que la Cour de cassation a eu à se prononcer sur cette distinction dans un arrêt récent<sup>1</sup>. Dans cette affaire, il avait été constaté que :

- les sols du rez de chaussée et du premier étage avaient été entièrement renouvelés;
- la fondation avait été conservée mais n'était en aucun cas suffisante et devait être substantiellement renforcée;
- il était prévu de faire reposer les nouvelles constructions essentiellement sur celles existantes mais les structures porteuses étaient trop faibles et ont dû être renouvelées en grande partie;
- les murs étaient si vétustes qu'il avait fallu les démolir et le toit était complètement pourri;
- sur la base des plans, il apparaissait que la nouvelle structure ne reposait pas sur les anciennes fondations et murs porteurs qui avaient été conservés.

Comme l'administration l'indique dans ses commentaires<sup>2</sup>, la Cour estime qu'il y a « rénovation » lorsque les ouvrages s'appuient de manière pertinente sur les structures portantes préexistantes, notamment les murs extérieurs et, de manière plus générale, sur les éléments essentiels de la structure du bâtiment à rénover. Par conséquent, on parle de « travaux de construction », sur lesquels un taux de TVA de 21 % s'applique, si les travaux exécutés ne reposent pas sur les éléments essentiels de la structure du bâtiment et si ce dernier est reconstruit après démolition, même si certaines parties, comme les fondations, les caves ou simplement la façade sont conservées.

Mais la Cour de cassation va plus loin puisqu'elle considère que c'est également le cas lorsque des éléments essentiels de la structure du bâtiment et, notamment, la fondation du bâtiment, nécessitent un renouvellement ou un renforcement substantiel pour supporter les travaux en cours.

● FRANÇOIS COUTUREAU\*  
Conseiller général

<sup>1</sup> Art. 1, arrêté royal du 19 décembre 2022, M.B., 30 décembre 2022.

<sup>2</sup> Il n'est pas tenu compte des autres frais professionnels.

<sup>3</sup> Art. 1, 4<sup>e</sup>, arrêté royal du 23 décembre 2021 portant modification de l'AR CIR 92.

<sup>1</sup> Cass., 21 octobre 2022, RG n° F.21.0053.N, <https://juportal.be>.  
<sup>2</sup> Voy. Commentaire TVA, livre II, chapitre 7, section 4, point 8.  
<sup>\*</sup> Les propos de l'auteur n'engagent pas l'autorité à laquelle il appartient.

## Régime fiscal de la coparentalité : le crédit d'impôt peut désormais bénéficier au coparent

En matière fiscale, le parent qui a les enfants à sa charge bénéficie d'avantages fiscaux.

La coparentalité fiscale permet, dans une certaine mesure, de se partager les avantages fiscaux pour les enfants à charge.

Le CIR 92 prévoit une majoration de la quotité exonérée d'impôt lorsque les parents ont des enfants à charge<sup>1</sup>.

Le montant de la majoration est divisé par deux lorsque les parents se partagent cet avantage fiscal (ce qui est rarement le cas lorsque l'hébergement n'est pas égalitaire).

Il arrive, en pratique, que les suppléments à la quotité exonérée d'impôts ne puissent pas être effectivement imputés sur l'impôt dû.

Dans ces hypothèses, la majoration visée à l'article 134 du CIR 92 est convertie en crédit d'impôt.

Ce crédit d'impôt s'élève à 480 € maximum (indexation pour l'exercice d'imposition 2023, montant de base : 250 €).

Auparavant, en cas de coparentalité, ce régime ne pouvait faire l'objet d'une conversion en crédit d'impôt pour enfant à charge pour le coparent qui n'avait pas la charge de l'enfant.

La loi du 21 décembre 2022 portant des dispositions fiscales diverses<sup>2</sup> modifie l'article 134 du CIR 92 et permet désormais cette conversion.

En cas de coparentalité, le montant maximum par enfant du crédit d'impôt sera désormais réduit de moitié.

Ce montant réduit de moitié sera valable aussi bien pour le coparent qui a la charge de l'enfant et qui cède la moitié du supplément pour enfant à charge, que pour l'autre coparent qui bénéficie donc de la moitié du supplément pour enfant à charge.

Pour le coparent qui bénéficie de la moitié des suppléments pour enfant à charge et qui pourra désormais profiter du crédit d'impôt, le montant maximum du crédit d'impôt ne peut dorénavant plus être limité en fonction du nombre d'enfants à charge.

Pour déterminer le montant maximum du crédit d'impôt pour enfant à charge en cas d'enfants handicapés, ces deniers seront comptés pour deux.

Cette adaptation de régime sera applicable à partir de l'exercice d'imposition 2023.

Si on se réjouit que la fiscalité familiale s'adapte aux réalités de notre époque, un long chemin reste à accomplir en pratique. Beaucoup de réductions pour les enfants à charge nécessitent par exemple des attestations qui sont rarement éditées en deux exemplaires...

● EMMANUEL DELANNOY  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>1</sup> Art. 134 CIR 92.  
<sup>2</sup> M.B., 29 décembre 2022.

## TVA : vers une franchise européenne ?

Compte tenu des charges administratives découlant de l'application du régime classique de la TVA, certains assujettis préfèrent opter pour le régime de la franchise. Malheureusement, cette option n'est possible que pour les opérations localisées en Belgique.

L'article 56bis du Code de la TVA stipule que les assujettis, dont le chiffre d'affaires annuel réalisé en Belgique ne dépasse pas 25.000 €, peuvent bénéficier de la franchise de taxe pour les livraisons de biens et les prestations de services qu'ils effectuent.

Ce régime de franchise existe, avec des variations, dans les autres États membres, mais il ne permet cependant d'accorder une franchise qu'aux assujettis établis dans l'État membre dans lequel la TVA est due. Cela a une incidence négative sur la concurrence au sein du marché intérieur pour les entreprises non établies dans ledit État membre. En outre, le seuil de chiffre d'affaires annuel se compose uniquement de la valeur combinée des livraisons de biens et des prestations de services effectuées par une entreprise dans l'État membre dans lequel la franchise est octroyée. Des distorsions de concurrence pourraient s'ensuivre si un assujetti non établi dans cet État membre pouvait bénéficier de cette franchise indépendamment du chiffre d'affaires qu'il réalise dans d'autres États membres.

Pour remédier à cette situation et éviter de nouvelles distorsions, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la directive (UE) 2020/285 du Conseil du 18 février 2020 va permettre aux assujettis établis dans d'autres États membres que celui dans lequel la TVA est due, de pouvoir également bénéficier de la franchise.

Ce régime de franchise européenne devra cependant répondre à certaines conditions. En effet, seuls les assujettis dont le chiffre d'affaires annuel dans l'Union est inférieur à un certain seuil devraient pouvoir bénéficier de la franchise dans un État membre dans lequel ils ne sont pas établis. Les assujettis dont le chiffre d'affaires, dans l'État membre dans lequel ils sont établis, se situe en dessous du seuil national devraient pouvoir continuer d'effectuer des livraisons de biens et prestations de services en franchise dans cet État membre, indépendamment du chiffre d'affaires qu'ils génèrent dans d'autres États membres, même si leur chiffre d'affaires total dépasse le seuil de l'Union. Il y aura donc deux seuils à contrôler :

- un seuil national basé sur le chiffre d'affaires annuel dans l'État membre. En Belgique, il est, comme déjà indiqué, de 25.000 €, mais la directive 2020/285 permet aux États membres de prévoir un seuil de maximum 85.000 € ;
- un seuil européen, basé sur le chiffre d'affaires annuel dans l'Union de l'assujetti, qui ne peut excéder 100.000 €.

● FRANÇOIS COUTUREAU\*  
Conseiller général

\* Les propos de l'auteur n'engagent pas l'autorité à laquelle il appartient.

## Restitution du véhicule en bon état : de l'intérêt d'un état des lieux contradictoire

Dans un jugement du 2 décembre 2022<sup>1</sup>, le Tribunal du travail francophone de Bruxelles avait à connaître d'une retenue opérée sur le décompte de sortie par l'employeur sur la base de dégâts causés au véhicule de fonction qui avait été mis à disposition en vertu d'une convention spécifique.

Le tribunal rappelle qu'en application de l'article 17, 5°, de la loi du 3 juillet 1978, le travailleur a l'obligation de restituer en bon état à l'employeur les instruments de travail. Cela étant, en application de l'article 18 de la loi du 3 juillet 1978, en cas de dommages causés par le travailleur à l'employeur, le travailleur ne répond que de son dol, de sa faute lourde ou de sa faute légère habituelle.

En l'espèce, la convention de mise à disposition stipulait que la réparation de détérioration et de l'usure, tel qu'indiqué sur le procès-verbal de restitution, qui excède les détériorations et l'usure normalement acceptables pour un travailleur affichant un kilométrage et un âge comparable, sera à charge du collaborateur. Aucun procès-verbal de restitution n'a été établi conjointement, mais un état des lieux non signé l'a été. Le travailleur conteste ce document, car il signale que rien n'indique qu'il ait reçu un véhicule neuf. De plus, le document a été établi unilatéralement et il ne peut pas être exclu que le véhicule ait été endommagé après la restitution.

Le tribunal constate tout d'abord qu'aucune pièce du dossier n'indique que le travailleur aurait reçu un véhicule endommagé. Celui-ci lui a été délivré par la société de leasing en provenance d'un garage et qu'on ne peut donc pas partir du principe que les entreprises fourniraient à leurs clients des véhicules endommagés. Du reste, aucune remarque n'avait été formulée lors de la réception. Aucun élément ne permet, du reste, de suspecter des dommages postérieurs à la restitution du véhicule puisque les trois dommages les plus graves consistent en de profondes griffes sur les jantes. Or, le véhicule a été stationné dans un parc où la survenance de ce genre de dommages est peu probable. L'état des lieux n'a pas été établi contradictoirement, mais a été adressé au travailleur par courrier recommandé et par courriel. Le travailleur n'a émis aucune remarque. Il ne s'en est ému que plusieurs mois après, après qu'une retenue ait été effectuée. Dès lors, le tribunal retient que l'intéressé n'ayant pas contesté la réalité de l'état des lieux *in tempore non suspecto*, le tribunal estime que cet état des lieux peut être retenu comme valide. Il va souligner que l'état des lieux retenait trois dommages non acceptables et quatre acceptables et que seuls les trois premiers peuvent être considérés comme des détériorations excessives entraînant la responsabilité du travailleur conformément à l'article 18 de la loi du 3 juillet 1978.

● STEVE GILSON  
Avocat au barreau de Namur

<sup>1</sup> RG n° 21/3839/A.

## Qui peut signer pour le compte de l'ASBL ?

L'article 9:7, § 2, du CSA nous éclaire déjà sur la réponse à apporter à cette question puisqu'il stipule « l'organe d'administration représente l'association, en ce compris la représentation en justice [...] ». Or, le conseil d'administration est, conformément à l'article 9:5 du même Code, un organe collégial. La question qui s'en suit consiste à savoir comment le conseil d'administration exerce son pouvoir de représentation ? La doctrine majoritaire considère que la collégialité est de rigueur, ce qui implique que tous les administrateurs doivent signer les actes<sup>1</sup>, ce qui, sur le plan pratique, pose de sérieuses difficultés.

Une manière d'échapper à cette contrainte est que le conseil d'administration réuni au complet confère par un mandat spécial le pouvoir, à des administrateurs qu'il désigne, de signer certains actes. Cela a pour conséquence que ces administrateurs peuvent être en mesure de démontrer qu'ils détiennent bien une procuration accordée par tous les administrateurs du conseil d'administration.

Avant la loi du 2 mai 2002 modifiant la loi du 27 juin 1921, il était de pratique courante que les statuts prévoient, comme en sociétés, une clause de double signature qui établissait une présomption que les administrateurs signant l'acte exécutaient une décision préalable du conseil d'administration, ce qui dispensait les tiers de vérifier si ces signataires agissaient bien en vertu d'une décision valablement prise par le

conseil d'administration. Cette manière de procéder est encore très largement répandue, mais elle repose, en ASBL, sur une présomption qui ne s'appuie sur aucun texte légal.

Depuis la loi du 2 mai 2002, il est possible pour les ASBL de créer, par une *disposition statutaire*, un organe de représentation générale. L'avantage du recours à cette possibilité instaurée par la loi est que, à l'égard des tiers, l'ASBL institue un organe (c'est-à-dire que les représentants ne sont plus des mandataires puisqu'ils « incarnent » la personne morale elle-même) qui dispose d'un pouvoir de représentation générale (c'est-à-dire qu'il est habilité à représenter l'ASBL dans tous les actes). Cette disposition est reprise actuellement dans l'article 9:7, § 2, du CSA qui précise : « [...] les statuts peuvent prévoir que l'association est représentée par un ou plusieurs administrateurs agissant seuls ou conjointement. Une telle clause de représentation est opposable aux tiers aux conditions fixées à l'article 2:18 ». En conséquence, quand les administrateurs agissent en qualité de représentants généraux, le CSA postule qu'ils agissent bien au nom de l'ASBL et que l'acte de représentation qu'ils signent est présumé posé sur la base d'une décision valablement prise par le conseil d'administration.

Maintenant, il reste, pour que la décision soit opposable aux tiers (art. 2:18 CSA), à publier aux *Annexes du Moniteur belge* (art. 2:15 CSA) l'identité (nom, prénom, domicile<sup>2</sup>) des admi-

nistrateurs autorisés à représenter l'ASBL (art. 2:9, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup>, a)). Autrement dit, l'identité de chaque administrateur disposant de ce pouvoir de représentation générale doit être reprise de manière distincte de l'énumération générale des administrateurs. Ainsi, leurs noms seront repris deux fois (l'une comme administrateur, l'autre comme représentant général) dans la publication de l'acte aux *Annexes du Moniteur belge* (formulaire I, volet B), le document à destination de la BCE (formulaire I ou II, volet C) et la déclaration UBO.

En conclusion, pour éviter que tous les administrateurs signent au nom de l'ASBL, nous conseillons vivement d'instaurer une clause statutaire créant un organe de représentation générale et précisant la manière dont ce pouvoir est exercé (individuellement ou conjointement). Et, évidemment, il ne faut pas oublier de procéder aux mesures de publicité requises.

● MICHEL DAVAGLE  
Conseiller juridique

- 1 M. COIPEL, M. DAVAGLE et V. SÉPULCHRE, « ASBL », in *Rép. not., Larcier, Bruxelles*, 2017, p. 744, n° 975.
- 2 Pour les personnes morales, leurs dénominations, leurs formes légales, leurs numéros d'entreprise et leurs sièges.

## L'organe de délégation journalière peut-il aussi signer pour le compte de l'ASBL ?

L'organe de gestion journalière est aussi habilité à signer au nom de l'ASBL. En effet, l'article 9:10, alinéa 1<sup>er</sup>, du CSA confère à cet organe un pouvoir de décision et de représentation en ce qui concerne la gestion journalière.

Précisons d'abord que ce pouvoir est attribué par le CSA à l'organe de gestion journalière, ce qui présuppose qu'un tel organe soit créé, soit en vertu d'une décision du conseil d'administration, soit en application d'une clause statutaire. Mais pour que cette décision soit opposable aux tiers (art. 2:18 CSA), il conviendra aussi de publier l'identité (nom, prénom, domicile) des personnes chargées de la gestion journalière (art. 2:9, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup>, b)) non seulement aux *Annexes du Moniteur belge* (formulaire I, volet B), mais aussi dans le volet C du formulaire I ou II à destination de la BCE et dans la déclaration UBO.

Mais le pouvoir de représentation (comme celui de décision) de l'organe de gestion journalière est limité à la gestion journalière, telle que définie dans l'article 9:10, alinéa 2, du CSA. Or, celui-ci donne une définition restrictive de la notion de gestion journalière, parfois bien éloignée de ce que la grande majorité des dirigeants d'ASBL pensent.

Pour le CSA, la gestion journalière porte sur les actes et décisions :

- qui n'excèdent pas les besoins de la vie quotidienne de l'association ;
- qui, en raison de l'intérêt mineur qu'ils représentent, ne justifient pas l'intervention de l'organe d'administration ;
- qui, en raison de leur caractère urgent, ne justifient pas l'intervention de l'organe d'administration.

Les actes qui n'appartiennent pas à l'une de ces trois catégories d'actes ne relèvent donc pas de la gestion journalière et ne peuvent être signés par l'organe de gestion journalière.

Toutefois, le conseil d'administration (ou l'organe de représentation générale) peut toujours conférer à des mandataires, par un mandat spécial, le pouvoir de signer certains actes. Ces délégations de pouvoirs par le biais du mandat sont, en pratique, fréquentes, mais elles ne peuvent être attribuées que par l'un de ces deux organes (le conseil d'administration ou l'organe de représentation générale), agissant dans le cadre de leur pouvoir légal de représentation<sup>1</sup>. Il est important alors que le délégué à la gestion

journalière, comme tout autre mandataire, précise qu'il agit au nom et pour le compte de l'ASBL. Faute d'une telle précaution, il pourrait être considéré, aux yeux des tiers, comme agissant à titre personnel. Cette règle est notamment destinée à protéger le cocontractant, celui-ci pouvant invoquer (et prouver, le cas échéant) que le délégué à la gestion journalière a agi au nom de l'ASBL afin d'imputer l'engagement à celle-ci<sup>2</sup>.

● MICHEL DAVAGLE  
Conseiller juridique

- 1 M. COIPEL, M. DAVAGLE et V. SÉPULCHRE, « ASBL », in *Rép. not., Larcier, Bruxelles*, 2017, p. 748, n° 981.
- 2 *Ibid.*, p. 749, n° 982.

# La rentabilité de l'immobilier direct et indirect

MICHEL PLEECK

Président honoraire de Home Invest Belgium  
Formateur à l'UCLouvain (FUCaM Mons) et à

l'Executive Master en immobilier (UCLouvain Saint-Louis - Bruxelles)

L'objet de ce résumé des dispositions juridiques et fiscales ayant trait au secteur de l'immobilier en Belgique se veut essentiellement pratique. Il reprend un ensemble de commentaires de ces matières, élargis aux volets financiers et opérationnels d'un investissement immobilier direct et indirect, principalement dans le chef d'un investisseur particulier<sup>1</sup>.

## 1. Immobilier direct et indirect

« Le Belge a une brique dans le ventre ... », entend-on généralement.

Les particuliers détenaient en 2020 un patrimoine immobilier s'élevant à 1.648 milliards d'euros selon l'Institut des comptes nationaux et la Banque nationale de Belgique. Ce patrimoine était composé de terrains pour une valeur de 1.031 milliards d'euros (63 % du total), dont 77,2 % de terrains supportant des bâtiments résidentiels, 5,1 % de terrains à bâtir et 3,9 % de terres agricoles, et de bâtiments estimés à 617 milliards d'euros (37 % du total), principalement constitués d'immeubles résidentiels (599 milliards d'euros).

Mais, depuis une bonne vingtaine d'années, on pourrait ajouter « ... et des SIR<sup>2</sup> (ex-Sicafi<sup>3</sup>) dans son portefeuille » ! Plus particulièrement des SIRP ou Sociétés immobilières réglementées publiques de droit belge, lesquelles sont cotées en Bourse et bénéficient d'une exonération quasi totale de l'impôt des sociétés, qu'il s'agisse de leurs résultats courants ou des plus-values réalisées sur vente d'actifs.

L'investissement immobilier *direct* a de quoi séduire : surtout depuis le début de la tendance baissière des taux d'intérêt à la fin des années 1980 et son accélération dans la perspective de l'arrivée de l'euro au 1<sup>er</sup> janvier 2002, pour avoir atteint un niveau déjà très bas au cours des années qui ont suivi la crise financière et bancaire de 2008-2009. Celui-ci ne s'est avéré finalement qu'un palier par rapport à la chute des taux enregistrée au cours des années de pandémie, jusqu'à passer au-dessous de 0 % durant de longs mois en 2021, avant de remonter depuis le début de la guerre en Ukraine avec ses effets secondaires, pour atteindre 3,30 % récemment au niveau des OLOs<sup>4</sup> 10 ans.

Mais l'investissement immobilier *direct* a aussi ses contraintes : mise de fonds importante en une fois, d'où une diversification du risque difficile à obtenir au départ d'un patrimoine privé, soucis et lourdeur de la gestion au quotidien à partir d'un porte-

feuille d'une certaine dimension, relative « illiquidité » et droits de mutation plus ou moins élevés en fonction du pays, de la région, du type d'immeuble et de la forme de la transaction.

L'investissement immobilier *indirect* peut constituer, dans certains cas, un excellent dérivatif. Il permet d'obtenir une bonne diversification de son risque d'investissement au départ d'un budget modéré. La gestion est déléguée à des professionnels spécialisés et bénéficie d'effets d'échelle pour ce qui est des coûts inévitables de maintien, de rénovation et d'élargissement du portefeuille.

Si le véhicule choisi est coté en Bourse, la liquidité des titres, qui s'est sensiblement améliorée ces deux dernières décennies, est un atout supplémentaire pour l'investisseur. Les frais de transfert et de détention se limitent par ailleurs à un courtage, une TOB<sup>5</sup> et des droits de garde chez un intermédiaire financier. Si, au surplus, le véhicule coté bénéficie d'avantages fiscaux comme les SIRP, soit pour compte propre, soit pour le compte des détenteurs de ses titres émis, soit pour les deux, la rentabilité d'un tel placement peut s'en trouver parfois substantiellement améliorée.

Au surplus, l'investissement immobilier *indirect* offre la possibilité d'investir dans des classes d'actifs habituellement inaccessibles pour les investisseurs particuliers – parcs commerciaux, plateformes logistiques, bureaux et locaux d'activité, immeubles résidentiels de grande taille, maisons de retraite, kots d'étudiants, etc., – vu le budget privé relativement limité au regard de la contrainte de la diversification du risque.

## 2. Comment rentabiliser au mieux son investissement immobilier ?

La rentabilité (*total return*<sup>6</sup>) d'un investissement immobilier, qu'il soit *direct* ou *indirect*, se mesure à l'aune d'un certain nombre de facteurs, les uns plus importants que les autres, dépendant de la classe d'actifs prise en considération :

<sup>1</sup> Tiré à part de la contribution exhaustive éponyme parue en juin 2022 dans l'ouvrage *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier aux éditions Anthemis*.

<sup>2</sup> Société immobilière réglementée de droit belge.

<sup>3</sup> Société d'investissement à capital fixe immobilière de droit belge.

<sup>4</sup> Obligation linéaire/Lineaire obligatie = taux d'intérêt payé sur les obligations d'État.

<sup>5</sup> Taxe sur les opérations de Bourse.

<sup>6</sup> Retour moyen sur investissements pendant toute la durée de détention (revenus périodiques et plus (ou moins-)values lors de la cession par rapport au prix d'acquisition tous frais et taxes compris).

- le niveau de PEB<sup>7</sup>. Depuis une décennie environ, les approches ESG<sup>8</sup> et *Sustainability*<sup>9</sup> (isolation des toitures et façades, installation de systèmes de ventilation, remplacement des vieilles chaudières par des chaudières à condensation, installation de cogénération et de panneaux photovoltaïques, triple vitrage, pompe à chaleur, etc.) d'un immeuble, d'un portefeuille immobilier, d'une société immobilière, ont pris une place déterminante dans les critères d'investissement, au point d'en dégager l'existence d'un *marché immobilier à deux vitesses* ;
- le niveau du prix d'acquisition, fruit d'une négociation, si possible ;
- le statut juridique de l'acquéreur (en personne physique ou en société) ;
- la hauteur du revenu locatif brut pendant la période de détention ;
- la qualité de la signature du bail par le locataire et sa durée restante ;
- le taux d'occupation moyen pendant la période de détention ;
- les frais de transaction (droit d'enregistrement, TVA, notaire, courtage) ;
- la hauteur des frais de gestion (commerciale, administrative, financière et technique) et d'exploitation dont une partie pourrait ne pas être répercutée sur les locataires ;
- la plus (ou moins)-value réalisée lors de la cession ;
- la classe d'actifs immobiliers choisie ;
- le contexte fiscal, et donc la forme de la transaction, dans lesquels s'opèrent l'acquisition, la détention et la cession de cet actif ;
- le mode de financement (fonds propres et/ou fonds empruntés), et donc indirectement le coût moyen du capital et l'impact du niveau et de l'évolution des taux d'intérêt (si variables) des prêts hypothécaires ou des crédits d'investissement pendant la durée de détention. Un prix d'acquisition apparemment élevé, financé largement avec de la dette, mais à un taux très favorable, comme en 2021, pourrait s'avérer à la limite plus avantageux, compte tenu de l'actualisation de tous les *cash-flows* nets mensuels, que l'inverse.

### a. Cas de l'investissement immobilier direct

Pour un investissement effectué sous forme *directe*, le *revenu brut* est le loyer dans le cas d'un bail, soit résidentiel, soit commercial, soit civil, ou la redevance périodique dans le cas d'un contrat d'emphytéose, de *leasing* ou de mise à disposition par exemple. Ce revenu sera récurrent pour un taux d'occupation maintenu au niveau maximal durant toute la durée du bail, d'où l'importance à accorder à la diversification de son risque d'investissement dans le cadre de la constitution d'un portefeuille immobilier *direct*.

Il sera généralement *indexé*, si les conditions particulières du contrat le prévoient : en Belgique, sur la base de l'indice santé<sup>10</sup> pour tous types de baux, les baux emphytéotiques pou-

vant cependant être indexés sur la base de l'indice des prix à la consommation.

Outre les *charges de financement* susmentionnées, les *charges de gestion du propriétaire* (maintenance, gros entretien, réparation, rénovation, mise aux normes énergétiques, gérance, etc.) ainsi que les *charges fiscales* (précompte immobilier et toute autre taxe<sup>11</sup> non répercutée sur les occupants en raison des dispositions légales ou des contrats) affectent, de leur côté, le revenu brut de l'investissement immobilier.

Il en est de même des *frais de transaction* qui concernent les frais d'évaluation éventuelle par un expert indépendant, la commission de l'agent immobilier, les honoraires du notaire (tous soumis à la TVA au taux de 21 %), les frais d'acte, ainsi que les droits d'enregistrement et/ou la TVA et qui viennent grever le prix d'acquisition.

### b. Cas de l'investissement immobilier indirect

Pour un investissement effectué sous forme *indirecte*, le *revenu brut* distribué, après prise en compte de tous les frais de fonctionnement, les charges d'exploitation, de gestion, de financement de la structure en amont (SIR ou autre) et fiscales, est le dividende ou l'intérêt ou une combinaison des deux pour un titre hybride. Les *frais de transaction* – à l'achat et à la vente – se résument à un courtage et à une TOB, les *frais de gestion* hors structure sont constitués du seul droit de garde des titres en dépôt chez l'intermédiaire financier. Quant à l'impact de la fiscalité – précompte mobilier et impôt éventuels sur les revenus encaissés et sur les plus-values –, il dépend essentiellement de la personnalité juridique du bénéficiaire.

Au nombre des critères d'investissement généralement pris en compte, on relèvera :

- le rendement (brut ou net) calculé au départ du cours de Bourse ou du prix d'émission en cas d'augmentation de capital ;
- la prime ou la décote dégagée par le cours de Bourse par rapport à la dernière valeur nette d'inventaire publiée, fruit du résultat de l'expertise indépendante du portefeuille et du niveau d'endettement ;
- le taux de distribution bénéficiaire : plus il est proche du minimum imposé de 80 % du résultat net courant corrigé des variations d'éléments non monétaires, plus le résultat reporté pourra lisser la croissance de la courbe du dividende en cas d'année d'exploitation moins aisée ;
- le niveau d'endettement, précisément, par rapport au plafond autorisé de 65 % du total des actifs (hors instruments de couverture des taux), le taux moyen et la maturité de ces dettes ;
- le taux d'occupation moyen sur la période (*pas* en fin de période) des immeubles du portefeuille ;
- la capacité de la SIRP à réaliser rapidement et de manière récurrente des plus-values lors d'une rotation de ses actifs ;
- l'âge moyen des immeubles constituant le portefeuille.

<sup>7</sup> Performance énergétique du bâtiment.

<sup>8</sup> Environmental, Social and Governance.

<sup>9</sup> Durabilité.

<sup>10</sup> Hors influence des prix des boissons alcoolisées, tabacs et carburants.

<sup>11</sup> Taxe de seconde résidence provinciale et/ou communale, sur les bureaux, les meublés, les immeubles inoccupés, etc.

### 3. « Cohabitation » patrimoniale entre les deux formes d'immobilier

Quoi qu'il en soit, l'optimisation de la rentabilité fiscale et financière d'un investissement immobilier, qu'il soit *physique* ou *indirect*, se mesure à l'aune de la *complexité belgo-belge* et de ses dispositions légales et réglementaires parfois surprenantes et peu cohérentes.

C'est dire combien il est important de s'être bien informé avant de s'engager dans une voie plutôt que l'autre.

L'*habitation propre* est et restera la première démarche à entreprendre, les autorités, fédérale ou régionale, l'ont bien compris, elles qui prévoient une batterie de stimulants fiscaux sous conditions.

À cet égard, attention de bien choisir le « bon trottoir » d'une avenue faisant la séparation entre deux Régions, pour y établir ou acquérir sa maison unifamiliale unique, en fonction du niveau très différent des droits d'enregistrement !

L'*épargne-logement* pour des habitations non propres et l'*épargne à long terme* qui peut concerner aussi tout autre type d'immeuble physique, quand on en a les moyens financiers, entrent en concurrence avec tous les autres types de placements financiers, et notamment avec les produits financiers issus de la titrisation d'immobilier, tels que les REIT<sup>12</sup>, terme générique qui en Belgique a pris la forme de SIRP cotées et destinées plus particulièrement au grand public, et tels que les OPCA<sup>13</sup>, autre terme générique, qui a pris la forme en Belgique de FIIS<sup>14</sup>, non cotés, mais qui sont plutôt destinés aux investisseurs professionnels.

Les un(e)s comme les autres – SIR et FIIS – bénéficient de régimes fiscaux particuliers, se révélant comme des soutiens indéniables au secteur de la construction et de ses sous-traitants, un des moteurs principaux de l'économie.

Pour ma part, il me paraît que les deux formes d'investissement – *directe et indirecte* – sont plutôt complémentaires qu'exclusives dans un patrimoine privé, mais que le timing d'intervention idéal est particulièrement important, et peut s'avérer différent, dans les deux cas.

### 4. Rentabilité comparée des deux formes d'immobilier

Très peu d'études approfondies ont été réalisées dans le passé pour tenter de discerner le meilleur mode d'investissement en immobilier, ne fût-ce que résidentiel. Ce ne sont probablement pas les agents immobiliers qui se lanceraient dans pareille démarche !

Dans le cadre de l'EMI (*Executive Master* en immobilier), une étude récente a comparé les *total returns* enregistrés par des investissements en immobilier résidentiel *direct* et *indirect*.

Ce qui est intéressant dans le cadre de cette contribution, c'est le fait que son auteur, Quentin Depreter, ait choisi de comparer sur deux périodes différentes – de 2001 à 2020 et de 2011 à

2020 – la *rentabilité*, exprimée en *total return*, d'un appartement bruxellois, situé dans une commune moyenne, de type tout à fait standard (75 m<sup>2</sup>, 2 chambres, sans terrasse ni garage et financé à 80 % hors frais d'acquisition par de la dette bancaire au début de chacune de ces périodes), respectivement par rapport :

- à celle du meilleur référentiel belge coté actuel en résidentiel qu'est la SIRP Home Invest Belgium, couplée à celle d'un autre acteur dans cette classe d'actif particulière qu'est TAG Immobilien AG, mais dont la performance boursière a été particulièrement médiocre (seulement deux valeurs mobilières possibles sur vingt ans) ;
- à celle d'un portefeuille immobilier résidentiel européen composé de huit SIRP ou assimilées européennes résidentielles (sur les dix dernières années), et
- à celle des dix-sept (à l'époque) SIRP de droit belge composant l'indice EPRA Belgique/Luxembourg.

Sans entrer dans le détail des autres hypothèses de travail, notamment d'ordre fiscal, les éléments de conclusion sont interpellants.

#### Comparaison des *total returns* en immobilier *direct* et *indirect*

Total return	Immobilier physique		Investissement en actions SIRP		
	Durée	20 ans	10 ans	20 ans	10 ans
Appartement (a)		7,70 %	4,20 %		
Home Invest Belgium (cotée depuis juin 1999)				9,70 %	9,70 %
				6,70 % (b)	22,40 % (c)
EPRA Belgium/Luxembourg Index (d)				5,90 %	8,40 %

Source : travail de fin d'études présenté par Quentin Depreter, « Brique ou papier ? Modélisation et comparaison des *total returns* d'investissements en immobilier *direct* et *indirect* entre 2001 et 2020 ».

Net avantage donc apparemment à un investissement immobilier indirect au cours des deux périodes retenues.

Son auteur avertit le lecteur « des évidentes limites méthodologiques dues à l'ampleur et à la nature de l'étude ». On ajoutera toutefois que l'effort est tout à fait louable, dès lors qu'il constitue, semble-t-il, une première à l'échelle nationale.

Pour terminer, son auteur ne s'en cache pas : « Il serait très intéressant d'effectuer le même type d'analyse, mais de façon plus approfondie, en élargissant le spectre de l'étude, en apportant de nouveaux échantillons (plus larges), en faisant varier les paramètres et les hypothèses, pour arriver à des conclusions, si pas différentes, peut-être plus nuancées. »

Dans le tableau suivant, on retrouvera justement les chiffres clés des quinze SIRP actuelles, basés sur leurs derniers résultats et estimations de dividendes publiés, ainsi que les cours de Bourse relevés juste avant la mise sous presse de ce tiré à part.

<sup>12</sup> Real Estate Investment Trust.

<sup>13</sup> Organisme de placement collectif en immobilier.

<sup>14</sup> Fonds de placement immobilier spécialisé.

06/04/2023	BUREAUX		LOGISTIQUE		COMMERCIAL		NEXTENSA		RESIDENTIEL		IMMOBILIER SONS DE SANTE		DIVERSIFICATION		
															
<b>SIR PUBLIQUES</b>															
<b>Portefeuille</b>	1 333 418 000	6 656 000 000	2 171 024 000	1 855 000 000	3 172 590 000	300 779 000	94 923 93 000	258 880 000	744 600 000	7720 10 000	214 000 000	3 026 885 000	6 200 000 000	5 703 734 000	1 131 000 000
<b>Actifs immobiliers (€)</b>															
<b>Type d'immeubles</b>															
bureaux		11,6%	7,8%			11,3%	9,9%			1,8%			22,0%		
coworking															
retail/réseaux de distribution															
semi-industriel/logistique				100,0%	100,0%	66,4%	90,1%	91,3%	100,0%	5,9%			8,0%		
résidence immobilière de tourisme/kolts		73,0%	81,7%			19,0%				91,7%					
immobilier de santé										0,6%					
créche/écoles/terrains/autres			7,9%			0,9%									
<b>Taux d'occupation (%)</b>	90,0%	99,1%	99,4%	97,9%	99,5%	97,1%	95,2%	99,4%	96,5%	99,1%	99,2%	98,0%	96,7%	100,0%	100,0%
<b>Chiffres globaux</b>															
<b>Total bilantaire (€)</b>	1 428 780 000	7 063 848 000	2 327 711 922	1 929 389 000	3 182 242 000	3 07 498 000	993 298 000	289 002 000	785 342 000	812 363 000	228 374 415	321 589 900	6 803 000 000	6 085 540 000	11 745 151 976
<b>Fonds propres (€)</b>	689 335 1000	4 273 375 000	1 065 235 068	1 022 157 000	232 032 000	169 257 000	70 943 000	125 380 000	450 904 000	41 006 400	170 083 669	1 488 268 000	3 637 415 000	3 163 977 000	5 633 394 815
<b>Capitalisation boursière (€)</b>	5 12 198 374	5 142 688 845	13 800 731 852	867 655 251	155 910 718	123 487 143	478 238 654	82 272 686	320 564 871	34 668 833	109 936 536	1 000 872 238	0	2 939 037 743	341 468 551
<b>Ratio d'endettement (%)</b>	48,0%	37,6%	42,1%	46,5%	26,1%	45,1%	28,8%	53,6%	43,1%	52,0%	36,5%	52,0%	45,6%	43,6%	52,4%
<b>Prix par mètre carré (€)</b>	78%	68%	68%	68%	32%	43%	30%	45%	80%	54%	67%	77%	95%	95%	100%
<b>En % de la capitalisation boursière totale</b>	3,1%	31,0%	8,3%	5,2%	0,9%	0,7%	2,9%	0,5%	1,9%	2,1%	0,7%	6,0%	16,6%	17,7%	2,1%
<b>Capitalisation boursière du free float (€)</b>	389 978 136	3 504 944 817	9 688 193 271	6 02 152 744	49 111 876	52 803 102	140 553 077	36 659 168	255 361 976	188 870 013	73 382 652	786 768 888	2 584 276 285	2 782 338 855	341 384 105
<b>Chiffres par action</b>															
<b>Nombre d'actions ordinaires (hors actions détenues en propre)</b>	28 235 067	18 981 267	18 025 220	13 226 452	5 076 525	3 166 337	8 886 001	7 582 737	6 595 985	17 865 765	7 428 347	34 752 543	32 846 154	38 854 986	28 931 116
<b>Cours récent (€)</b>	17,52	27,66	76,60	65,60	30,70	39,00	53,60	10,85	48,60	19,66	22,30	28,80	83,50	73,75	12,68
<b>Valeur nette d'immatérielle (€) (juste valeur hors impact IAS 39) (a)</b>	25,64	22,60	78,33	73,28	45,69	53,46	78,89	15,65	68,36	21,40	25,08	42,96	118,15	79,38	19,83
<b>Prime-débite du cours sur (a)</b>	<b>-31,7%</b>	<b>22,4%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>-10,5%</b>	<b>-32,8%</b>	<b>-27,0%</b>	<b>-32,1%</b>	<b>-30,7%</b>	<b>-28,9%</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-35,0%</b>	<b>-29,3%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-36,1%</b>
<b>Dividende brut (€)</b>	1,53	1,00	3,30	4,90	2,48	3,29	4,20	1,66	3,95	1,10	0,70	1,66	6,00	3,70	1,00
<b>Rendement brut (en %)</b> (1) (2)	<b>8,88%</b>	<b>3,68%</b>	<b>4,38%</b>	<b>7,57%</b>	<b>7,46%</b>	<b>8,59%</b>	<b>7,99%</b>	<b>7,50%</b>	<b>8,16%</b>	<b>5,92%</b>	<b>4,81%</b>	<b>5,86%</b>	<b>7,31%</b>	<b>5,11%</b>	<b>8,02%</b>
<b>Rendement net (en %)</b> (1) (2) après 30 ou 15% de précompte mobilier	6,22%	2,98%	3,06%	5,30%	5,22%	6,01%	5,59%	5,25%	5,71%	4,14%	3,37%	4,10%	5,12%	4,34%	6,82%
<b>Prochain mois de paiement du dividende</b>	25-mai-23	17-mai-23	13-juin-23	14-août-23	11-mai-23	4-mai-23	19-avr-23	28-mai-23	8-juin-24	10-mai-23	26-mai-23	24-mai-23	17-mai-23	18-mai-23	24-mai-23

(1) Le rendement est calculé sur base du prochain dividende estimé tel que communiqué par la SIRP. Si la SIRP ne donne pas d'estimation sur le prochain dividende, le dernier dividende payé est pris en compte.

(2) Après ajustement pour leur complexité des différents dates de paiement (diacomplex) de dividendes.

(3) A l'exclusion de Lesimmes Real Estate, devenu Nextensa qui s'est converti en SA, et de Befimmo qui a pris le statut de FIIS

**Avertissements:**

Les chiffres repris dans le tableau ci-dessus sont basés sur les informations publiques (rapports annuels, semestriels, trimestriels) diffusés par les SIRP et, dans certains cas, sur des estimations faites à partir de ces informations et données à titre indicatif.

Ce tableau met en exergue une situation absolument exceptionnelle que l'on n'a rencontré que deux fois par le passé : en 2001 et 2008/9, à savoir une très forte décote de la plupart des SIRP par rapport à leur VNI<sup>15</sup>. En réalité, la décote moyenne du secteur des SIRP de 11,37 %, qui apparaît dans la dernière colonne du tableau, masque l'ampleur de ces décotes en raison du poids d'une seule SIRP – WDP – dont la prime s'est certes considérablement dégonflée – de plus de 100 à 22 – au cours des neuf derniers mois, mais reste importante.

Cette évolution est due à différents facteurs, au rang desquels la hausse des taux d'intérêt est évidemment le principal. Ce qui est paradoxal quand on sait que de 80 à 90 % des dettes existantes de ces SIRP sont couverts par des contrats de couverture de type IRS<sup>16</sup>. Le marché y voit probablement un frein à la croissance future par financement externe.

On notera aussi que de nombreuses SIRP ont procédé depuis un an à des augmentations de capital en numéraire très avantageuses, notamment pour y faire entrer de nouveaux actionnaires, avec pour effet induit de faire chuter les cotations au détriment des actionnaires préexistants. Le coût du capital devrait pourtant être sensiblement le même, hormis une traditionnelle décote, pour tous les actionnaires, qu'ils soient existants ou nouveaux, comme du temps du strict respect du droit d'allocation prioritaire.

Enfin, les différences constatées d'un secteur immobilier à l'autre, voire à l'intérieur même d'un secteur, sont symptomatiques de l'appréciation divergente que peuvent avoir les marchés financiers. C'est le cas, par exemple :

- au sein du secteur du commerce et de la distribution où une seule SIRP semble +/- échapper aux conséquences de la crise énergétique et du pouvoir d'achat ;
- au sein du secteur des soins de santé qui a tout d'abord souffert de la crise sanitaire, puis de l'une ou l'autre déconvenue au niveau des opérateurs d'institutions et peut-être aussi d'un début d'interrogation de la part des investisseurs sur la valeur réelle d'une maison de repos au terme d'un bail de vingt-cinq ans ou plus ;
- au sein du secteur du logement où la branche du résidentiel traditionnel semble émerger.

Mais c'est surtout le rendement moyen immédiat offert par le secteur des SIRP – 5,44 % en brut et 4,04 % en net – qui interpelle, certes avec de grandes divergences encore entre les différentes classes d'actif, mais qui n'a rien à envier, tout en s'épargnant les soucis de gestion, avec ce que l'on peut tirer actuellement comme rendement, lui aussi immédiat, d'un investissement direct, par exemple, dans un appartement 2 chambres et sans en avoir les soucis de gestion.

On remarquera aussi que le total des actifs immobiliers titrisés sous la forme de SIRP cotées – 31 milliards d'euros – ne représente que 2 % du patrimoine des Belges : la titrisation immobilière en Belgique a donc du potentiel !

Quoi qu'il en soit, les performances du passé ne pouvant en aucune façon constituer une garantie pour l'avenir, on en restera là au terme de cette contribution.

<sup>15</sup> Valeur nette d'inventaire (fonds propres attribuables aux actionnaires) hors variations de la juste valeur des instruments de couverture des taux.

<sup>16</sup> Interest Rate SWAP ou échange de taux d'intérêt (variable → fixe).

## L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier – 5<sup>e</sup> édition

### Comment et où investir dans l'immobilier face aux contraintes civiles et fiscales ?

Investir dans l'immobilier n'est pas chose facile : se pose en effet la question du choix de la structure juridique la plus adéquate pour détenir un immeuble en tenant compte de la situation patrimoniale et familiale de l'investisseur et des conséquences civiles et fiscales qui découlent de chacune des options.

À l'occasion de cette nouvelle édition de l'ouvrage *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*, sept experts réputés se penchent sur les évolutions que la matière a connues ces dernières années et y apportent des explications claires et pertinentes au travers de cinq parties distinctes.

Cet ouvrage répondra certainement aux interrogations de tous les praticiens impliqués dans la planification patrimoniale, qu'ils soient notaires, avocats, investisseurs immobiliers ou bien encore conseillers fiscaux.



[www.anthemis.be](http://www.anthemis.be) - [commande@anthemis.be](mailto:commande@anthemis.be)

Notre programme de formations se décline en plusieurs volets.  
Toutes les **Après-Midi de la Fiscalité** et les **Pratiques de Stage** sont déjà disponibles pour 2023.  
Ce programme s'enrichit au fur et à mesure de **Cycles** et de **Journées thématiques**.  
Nous vous proposons aussi un **catalogue d'E-learning** riche de plus de 50 formations.

**Informations et inscriptions sur [www.oecbb.be](http://www.oecbb.be).**

<b>PREMIER SEMESTRE 2023</b>		
	<b>APRÈS-MIDIS DE LA FISCALITÉ</b> EN PRÉSENTIEL AU COMPLEXE IMAGIBRAINE, À BRAINE-L'ALLEUD DE 13H30 À 16H30	
Les opérations immobilières et la TVA - Constitution, cession ou rétrocession de droits réels sur des bâtiments - Impôts directs, droits d'enregistrement ou TVA	17.05.2023	Thierry Litannie, Sophie Sprio, <i>Avocats</i>
Commentaire de la déclaration IPP de l'exercice d'imposition 2023 (partie 1)	07.06.2023	Bernard Mariscal, <i>Conseiller fiscal et Benefits Expert</i>
Commentaire de la déclaration IPP de l'exercice d'imposition 2023 (partie 2)	14.06.2023	Roland Rosoux, <i>Conseiller technique IPP</i>
Commentaire de la déclaration I.SOC. de l'exercice d'imposition 2023 (partie 1)	21.06.2023	Roland Rosoux, <i>Conseiller technique IPP</i>
Commentaire de la déclaration I.SOC. de l'exercice d'imposition 2023 (partie 2)	28.06.2023	Olivier Evrard, <i>Conseiller-Expert ESO, SPF Finances</i>
<b>PREMIER SEMESTRE 2023</b>		
Les APMF reprendront le 13 septembre ! Retrouvez toutes les dates sur notre site internet		
<b>CYCLES</b>		
	<b>CYCLES</b> EN PRÉSENTIEL BUSINESS CENTER, OHAIN	
Cycle Déclaration IPP 2023 - revenus 2022 12 heures 4 soirées	15, 16, 23 et 30.05.2023 De 18 à 21h	Roland Rosoux, <i>Conseiller technique IPP</i>
Cycle Déclaration I.SOC 2023 - revenus 2022 12 heures 4 soirées	06, 13, 20 et 27.06.2023 De 18h à 21h	Olivier Evrard, <i>Conseiller, expert SO, SPF Finances</i>
Cycle I.SOC en profondeur ! 30 heures 10 soirées	04, 11, 17 et 25.05.2023 01, 08, 15, 22 et 29.06.2023 06.07.2023 De 18h à 21h	Pascale Hautfenne, <i>Avocate</i>
Cycle Valorisation d'entreprises 8 heures 2 matinées	05 et 12.12.2023 De 9h30 à 13h30	Alexandre Streel, <i>Réviseur d'entreprises</i>



**JOURNÉES THÉMATIQUES**  
EN PRÉSENTIEL BUSINESS CENTER, OHAIN

Cybersécurité : maîtriser ou périr	08.06.2023 De 13h30 à 16h30	Michel Claise, <i>Juge d'instruction</i> Olivier Bogaert, <i>Commissaire</i> Gérard Delvaux, <i>Président OECCBB</i> Nathalie Ragheno, <i>Conseillère cyber FEB</i>
Mission spéciale « Liquidation » : Aspects CSA, fiscaux, comptables et mission d'audit	03.10.2023 De 9h30 à 17h30	Caroline Gillot, <i>Avocate</i> Damien Philippot, <i>Avocat</i> Cathy Duchesne, <i>Réviser d'entreprises</i>
Mission spéciale « Transformation » : Aspects CSA, fiscaux, comptables et mission d'audit	23.11.2023 De 9h30 à 17h30	Edouard-Jean Navez, <i>Notaire</i> Jérôme Terfve, <i>Avocat</i> Véronique Lebrun, <i>Réviser d'entreprises</i>
Droit et assurance de la responsabilité professionnelle de l'expert-comptable	28.11.2023 De 13h30 à 17h30	Renaud Vanbergen, <i>Avocat</i> Hughes de Montjoye, <i>Expert-comptable certifié</i>



**PRATIQUES DE STAGE**  
EN WEBINAIRE OU EN PRÉSENTIEL BUSINESS CENTER, OHAIN DE 18H À 21H

Comptabilité générale - comptes annuels et règles d'évaluation - WEBINAIRE -	05 et 06.09.2023	Abdel Serghini, <i>Reviser et</i> <i>Expert-comptable certifié</i>
Le CSA en pratique - WEBINAIRE -	07 et 11.09.2023	Emma Dassy, <i>Avocate</i>
IPP - PRÉSENTIEL -	12 et 25.09.2023	Roland Rosoux, <i>Conseiller technique IPP</i>
Contrôle interne et externe - WEBINAIRE -	18 et 20.09.2023	John Lebrun, <i>Expert-comptable certifié et</i> <i>Réviser d'entreprises</i> Bernard Vandendorre, <i>Expert-comptable certifié</i>

Fusions - PRÉSENTIEL -	19.09.2023 et 03.10.2023	Christophe Remon, <i>Réviseur d'entreprises</i>
TVA - PRÉSENTIEL -	21.09.2023 et 11.10.2023	Laurent Tainmont, <i>Avocat fiscaliste</i>
Procédure fiscale - WEBINAIRE -	26 et 28.09.2023	Julien Buy, <i>Avocat fiscaliste</i>
Valorisation d'entreprises - WEBINAIRE -	02.10.2023	Charles Maldague, <i>Expert-comptable certifié</i>
Successions et donations - WEBINAIRE -	05 et 12.10.2023	Daphné De Laveleye, <i>Avocate</i>
Fusions, aspects fiscaux - WEBINAIRE -	10.10.2023	Emmanuel Sanzot, <i>Conseil fiscal et Expert-comptable certifié</i>
I.SOC - WEBINAIRE -	25 et 26.10.2023	Geoffroy Galéa, <i>Avocat</i>
Gestion financière - PRÉSENTIEL -	08.11.2023	Philippe Dothée, <i>Expert-comptable et fiscal certifié</i>
Audit fiscal des comptes - WEBINAIRE -	06 et 10.11.2023	Vincent Delvaux, <i>Expert-comptable et fiscal certifié</i>

**Des questions ?  
N'hésitez pas à nous contacter au 02/ 343 02 12  
ou à l'adresse [info@oecobb.be](mailto:info@oecobb.be)**

## L'impôt des personnes physiques – Édition 2023

**Véritable référence pour tout fiscaliste et tout contribuable amené à remplir sa déclaration fiscale, ce manuel pratique aborde d'une manière méthodique et précise les différents aspects de l'impôt des personnes physiques.**

Le texte est divisé en 10 parties abordant successivement l'assujettissement à l'impôt des personnes physiques, l'assiette de l'impôt, la fiscalité de la famille, la fiscalité immobilière, la fiscalité mobilière, la fiscalité professionnelle, la cessation d'activité et les pensions, les autres revenus imposables, les revenus d'origine étrangère et, enfin, des notions de calcul de l'impôt. Il est ainsi facile de s'orienter vers le sujet que l'on veut aborder.

Pour chaque thème, l'analyse théorique est suivie de schémas explicatifs, d'exemples particulièrement illustratifs et de références aux cadres de la déclaration à l'impôt des personnes physiques.

Parmi les nouveautés de cette année, épinglons notamment :

- Le régime des droits d'auteur
- Les nouveaux délais d'imposition
- Le régime des contribuables et chercheurs impatrisés
- Le nouveau régime des travailleurs associatifs
- Le crédit d'impôt pour l'intervention de l'employeur dans la hausse des frais de déplacements de ses travailleurs
- Etc.

Cet ouvrage didactique vous accompagnera utilement que ce soit dans le cadre de votre mission de conseil ou lorsque vous serez amené à compléter votre déclaration fiscale à l'IPP.

**[www.anthemis.be](http://www.anthemis.be) - [commande@anthemis.be](mailto:commande@anthemis.be)**



2023 – 750 p. – 91 €

## Quelques modalités d'applications des principes de confiance légitime et de sécurité juridique

La confiance légitime, principe général du droit et norme de droit objectif<sup>1</sup> et principe de bonne administration, placée au niveau constitutionnel<sup>2</sup>, est régulièrement invoquée, notamment en matière fiscale.

### 1. Définitions

Ce principe se définit comme celui en vertu duquel «le citoyen doit pouvoir se fier à une ligne de conduite claire et constante de l'autorité ou à des concessions ou des promesses que les pouvoirs publics ont faites dans un cas concret»<sup>3</sup>. Il a été consacré par la Cour de justice de l'Union européenne à de très nombreuses reprises<sup>4</sup>.

Ce principe est une manifestation et découle de celui de sécurité juridique. La Cour de cassation fait le lien entre ces deux principes dans la mesure où «les principes généraux de bonne administration comprennent le droit à la sécurité juridique» et «que cela implique notamment que le citoyen doit pouvoir faire confiance aux services publics et doit pouvoir être assuré qu'ils respectent des règles et poursuivent une politique constante qui n'est pas susceptible d'une interprétation différente par le citoyen»<sup>5</sup>.

Il semble utile de préciser que ces principes ne sont pas absolus. La prévisibilité du droit ne s'impose qu'en principe et dans une mesure raisonnable. Ne sont sanctionnées que les atteintes jugées excessives<sup>6</sup>.

De plus, la loi du changement est également un principe qui l'emporte sur celui de la confiance légitime. Aucun citoyen n'a droit à l'intangibilité d'une règle.

Rappelons que toute décision doit être adéquatement motivée, sur la base de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, c'est-à-dire qu'elle doit répondre à une double exigence : elle doit permettre non seulement au destinataire de l'acte de comprendre les raisons qui ont amené l'autorité, le cas échéant, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire à adopter celui-ci, mais également au Conseil d'État de contrôler l'exactitude, l'admissibilité et la pertinence des motifs exprimés dans la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin que les intéressés puissent vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Lorsqu'une autorité – qui a toujours le droit de changer d'avis – se départit d'une précédente appréciation, une motivation s'impose. Et cela, tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction<sup>7</sup>.

Le plus souvent, la violation de ce principe de confiance légitime est invoquée dans le cadre de décisions individuelles pour lesquelles l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation, en prenant une décision qui s'écarter, sans motif apparent, d'une ligne de conduite constante à laquelle l'administré a pu légitimement se fier, ou de promesses ou d'assurances précises qui ont été données sans réserve, à propos d'un cas concret.

C'est l'évidence, mais pour alléguer ce principe, il est nécessaire que l'autorité – la même et pas deux ou plusieurs autorités différentes<sup>8</sup> – ait, antérieurement, fourni au citoyen des assurances précises susceptibles de faire naître dans son chef des espoirs fondés et ait prouvé l'existence de ces assurances. Cette preuve est souvent délicate à établir.

Le principe de confiance légitime ne peut être invoqué que si celui qui s'en prévaut le fait sur la base d'une première décision régulière de l'administration. Ce principe ne permet pas de justifier une décision illégale<sup>9</sup>.

Le Conseil d'État, dans son arrêt du 30 mai 2022, rappelle que trois conditions doivent être rencontrées pour appliquer le principe de confiance légitime à des cas individuels : une erreur de l'administration, une atteinte légitime suscitée à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance.

Il appartient en fait au juge d'apprécier souverainement si la confiance raisonnable est créée dans l'esprit du citoyen, compte tenu des circonstances concrètes de la cause. L'on ne peut donc prédire, avec certitude, l'issue d'une procédure fondée sur la violation du principe de confiance légitime.

### 2. Jurisprudence évolutive

Constatons avec M. Pâques<sup>10</sup> que la jurisprudence est, par nature, évolutive et susceptible de tromper la confiance légitime. La Cour constitutionnelle a estimé que, même si selon la Cour européenne des droits de l'homme, «les exigences de la sécurité juridique et de protection de la confiance légitime des justiciables ne consacrent pas de droit acquis à une jurisprudence constante»<sup>11</sup>, les cours et tribunaux doivent veiller à la cohérence de leur jurisprudence. Il est dans l'intérêt de la sécurité juridique, de la prévisibilité et de l'égalité devant la loi qu'ils ne s'écarter pas sans motif valable de leurs précédents<sup>12</sup>.

Les cours et tribunaux peuvent estimer nécessaire de revenir sur leur précédente jurispru-

dence, notamment lorsque le contexte juridique dans lequel ils s'étaient prononcés a subi une évolution normative susceptible d'affecter la motivation de leurs décisions antérieures. Le citoyen n'a pas «droit» à une jurisprudence constante<sup>13</sup>.

De surcroît, la sécurité juridique peut exiger qu'au terme d'un examen de leur jurisprudence, les juridictions fassent évoluer certains des critères qu'ils ont retenus au gré des affaires.

### 3. Conclusion

L'on peut donc constater que le principe de confiance légitime est bien établi et son existence dans la sphère juridique n'est pas contestée. Néanmoins, son usage concret est fortement nuancé. Sa violation est complexe à établir et lorsqu'on l'invoque, son application est très incertaine, sachant que le droit à l'intangibilité n'existe pas et que tant la loi que l'appréciation d'un cas individuel par la jurisprudence évoluent!

● BERNARD GARCEZ

Juriste

Juge consulaire au Tribunal de l'entreprise du Brabant wallon

1 CE, 8 septembre 2020, n° 248.222.

2 CC, 16 juin 2011, n° 107/2011, motif B.6.3.

3 CE, 30 mai 2022, n° 253.875.

4 F. MARTUCCI, *Les principes de sécurité juridique et de confiance légitime dans la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne*, <https://www.conseil-constitutionnel.fr/publications/titre-vii/les-principes-de-securite-juridique-et-de-confiance-legitime-dans-la-jurisprudence-de-la-cour-de-justice>.

5 Cass., 14 juin 1999, Pas., n° 352.

6 M. PÂQUES, *La confiance légitime en droit administratif belge*, [https://www.aca-europe.eu/seminars/2016\\_Vilnius/Belgique.pdf](https://www.aca-europe.eu/seminars/2016_Vilnius/Belgique.pdf).

7 CE, 29 janvier 2009, n° 189.817.

8 Voy. not. CE, 6 octobre 2011, n° 215.626.

9 CE, 8 août 2022, n° 254.317; CE, 27 mars 2018, n° 241.123.

10 Voy. note 6.

11 Cour eur. D.H., arrêt *Unediac c. France*, 18 décembre 2008, § 74.

12 Cour eur. D.H. (*gde ch.*), arrêt *Micaleff c. Malte*, 15 octobre 2009, § 81.

13 Cour eur. D.H., arrêt *Unediac c. France*, 18 décembre 2008, § 74.

14 Cour eur. D.H. (*gde ch.*), arrêt *Micaleff c. Malte*, 15 octobre 2009, § 81.

## Le RCD et... l'indexation des honoraires et frais du médiateur de dettes

Les honoraires et frais du médiateur de dettes<sup>1</sup> sont soumis à un tarif adapté à l'évolution de l'indice des prix à la consommation<sup>2</sup>.

Les montants, qui étaient en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022<sup>3</sup>, sont indexés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023<sup>4</sup>.

Article	Acte	1 <sup>er</sup> janvier 2023	Observations
2, 1°	Déclarations de créance <b>Plan amiable/p-v de carence</b> Mentions sur l'avis de RCD	651,01 € = 5 créanciers max. + 43,41 € par créancier suppl.	Prise en considération des créanciers ayant introduit une déclaration de créance ou même, à notre estime, des créanciers ayant figuré sur la structure (en ce compris, les créanciers déchus et les parties qui ne sont pas ou plus titulaires d'une créance)
2, 2°	Prestation liée à un <b>versement au bénéfice</b> du débiteur	10,83 €	En général, prise en considération des seuls versements opérés par le médiateur : – pécule de médiation (un versement par mois, sauf justification), – budgets exceptionnels
2, 2°	Prestation liée à un <b>versement au nom</b> du débiteur	10,83 €	En général, prise en considération des seuls versements suivants : – dividendes pour les créanciers (un versement par an, sauf justification), – budgets exceptionnels
2, 3°	Suivi et <b>contrôle du plan</b> Rapport (annuel/clôture)	260,39 € = 5 créanciers max. + 17,36 € par créancier suppl.	Seul importe le nombre de créanciers qui participent au plan; montant prévu sur une base annuelle, ce qui justifie, le cas échéant, une proratisation
2, 4°	<b>Difficulté/fait nouveau/révocation</b>	216,99 €	Déclaration écrite (demande de fixation via courrier/requête) + jugement
2, 5°	<b>Renseignements</b>	130,20 €	Déclaration écrite
3	<b>Audience</b>	108,47 €	Présence
4, 1°	<b>Correspondance ordinaire</b>	15,19 € + frais d'envoi recommandé	Lien direct avec la médiation <sup>5</sup> Assimilation, à notre estime, de diverses pages (notes d'audience, etc.)
4, 2°	<b>Lettre circulaire</b>	8,70 € + frais d'envoi recommandé	Lien direct avec la médiation + envoi à 3 créanciers/débiteurs au minimum
4, 3°	<b>Frais administratifs</b> (téléphone, courrier électronique, photocopies)	130,20 €	Par dossier (hormis, à notre estime, en cas de remplacement du médiateur)
4, 4°	<b>Déplacement</b>	0,28 €	Lien direct avec la médiation
6	<b>Extraits/pièces/expéditions</b>	Remboursement des frais exposés	Lien direct avec la médiation

Rappelons enfin que le juge doit veiller au respect du principe de limitation du coût de la médiation, également qualifié de « principe de modération »<sup>6</sup>, qui découle à la fois des objectifs du règlement collectif de dettes et du principe général du droit relatif à l'interdiction d'abus de droit.

● CHRISTOPHE BEDORET

Magistrat

Chargé d'enseignement à l'UMons

1 Art. 1675/19 C. jud.

2 Art. 5 de l'arrêté royal du 18 décembre 1998 (M.B., 31 décembre 1998).

3 M.B., 24 janvier 2022.

4 M.B., 25 janvier 2023.

5 Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 29 février 2008, RG n° C.06.0633.F, www.juportal.be.

6 C. trav. Liège, sect. Liège (10<sup>e</sup> ch.), 22 mai 2012, inédit, RG n° RCDL 2012-AL-206.

# Bulletin

[de l'OECBB]

## Comité de rédaction

### Droit fiscal

**BERNARD MARISCAL**

Conseiller fiscal  
bmariscal@deloitte.com

**OLIVIER D'AOUT**

Avocat aux barreaux de Liège et de Charleroi  
Maître de conférences à l'ULiège  
Co-directeur de la licence spéciale de l'UCL Mons  
o.daout@defenso.be

### Droit de l'entreprise

**GUILLAUME RUE**

Avocat au barreau de Bruxelles  
gr@caimlegal.be

### Droit social et droit judiciaire

**CHRISTOPHE BEDORET**

Magistrat  
Chargé d'enseignement à l'UMons  
c.bedoret@skynet.be

### Droit pénal et droit civil

**VÉRONIQUE LAFARQUE**

Juriste au Parquet de Namur  
veronique.lafarque@just.fgov.be

### Référents

*Jurisprudence sociale* : **STEVE GILSON**

*Droit des étrangers* : **CÉLINE VERBROUCK**

*Droit de la procédure pénale* : **CLÉMENCE PHILIPS**

*Droit administratif* : **BERNARD GARCEZ**

*Impôts indirects* : **FRANÇOIS COUTUREAU**

*Droit comptable* : **JEAN PIERRE VINCKE**

*Droit de l'enseignement* : **BÉNÉDICTE BEAUDUIN**

*Droit des ASBL* : **MICHEL DAVAGLE**

*Droit de l'environnement et de l'urbanisme* : **BERNOÛT HAVET**

## Coordination

**GÉRARD DELVAUX**

Président de l'OECBB  
gerard.delvaux@oecbb.be

**MICHELINA CLAES**

Administrateur de l'OECBB  
mclaes@oecbb.be

## Secrétariat de rédaction

**CHARLOTTE PATERNOSTRE**

Place Albert I, 9 à 1300 Limal  
Tél. 010/42.02.96 - Fax. 010/40.21.84  
charlotte.paternostre@anthemis.be  
www.anthemis.be

Toutes les communications concernant la rédaction doivent être adressées au secrétariat de rédaction.  
Abréviation recommandée : *Bull. OECBB*

### Éditeurs responsables

**PATRICIA KEUNINGS** et **MARC-OLIVIER LIFRANGE**

Place Albert I, 9 à 1300 Limal

Le *Bulletin de l'OECBB* est un mensuel tiré à part du *Bulletin Juridique & Social*.

### ANTHEMIS

Place Albert I, 9 à 1300 Limal  
Tél. 010/42.02.90 - Fax. 010/40.21.84  
abonnement@anthemis.be - www.anthemis.be  
Maquette et mise en page par **Michel RAJ**

© 2022 Anthemis s.a.

ISSN : 2593-8274

Toutes reproductions ou adaptations totales ou partielles des contributions paraissant dans cette revue, par quelque procédé que ce soit et notamment par photocopies, sont interdites sans l'accord préalable et écrit de l'éditeur.



Décidés d'exceller !  
www.oecbb.be

