



# Fiduciaire

## Actualités.

### La convention d'actionnaires: pas un luxe superflu

Entreprendre ensemble implique que des bons arrangements doivent être pris. Disposer d'un panel élargi de droits et d'obligations semble très utile dans la pratique.

#### Où?

Vous pouvez consigner de tels arrangements entre actionnaires dans une convention ou dans les statuts de la société. La convention offre l'avantage de la discrétion, étant donné qu'elle n'est connue qu'entre les parties. Le revers de la médaille, c'est que des violations des arrangements ne peuvent que déboucher sur une indemnisation (à payer par le contrevenant) mais que la violation proprement dite ne pourra pas la plupart du temps être annulée. Pour ce faire, mieux vaut que les accords soient consignés dans les statuts.

#### A propos de quoi?

##### Arrangements en matière de cessibilité des actions

Saviez-vous que les actions d'une SA sont librement cessibles? Un co-actionnaire peut donc céder ses actions à un tiers, à votre insu. Un nouvel actionnaire (par ex. un concurrent) pourrait donc subitement apparaître autour de la table et avoir un droit de regard sur pas mal de données financières. Si vous êtes un actionnaire majoritaire, pensez à l'obligation de suite: en effet, lorsque vous trouvez un acheteur pour votre société (qui souhaite acquérir toutes les actions), il serait fort regrettable que ce rachat soit bloqué parce qu'une personne détentrice d'une action ne souhaite pas vendre. Si vous êtes un actionnaire minoritaire, un droit de suite est alors très utile: de cette manière, vous pouvez, vous aussi, profiter de la belle offre d'un tiers. Vous pensez peut-être que de tels problèmes ne se présentent pas dans une SPRL, vu que c'est quand même une société "privée". Il est pourtant nécessaire de régler certaines choses. Un exemple: lorsque lors du décès d'un

associé, les actions passent au conjoint ou aux enfants de celui-ci, ces derniers deviennent automatiquement des associés. Si vous ne le souhaitez pas, une autre disposition doit être élaborée dans les statuts (par ex. droit de rachat).

##### Arrangements en matière d'organisation du processus décisionnel

Est-il logique que quelqu'un nomme l'ensemble du conseil d'administration avec 51 % des actions? Une représentation de l'actionnaire minoritaire n'est-elle pas souhaitable? Toutes les décisions (y compris les très importantes) peuvent-elles être prises à la majorité simple? Telles sont quelques-unes des nombreuses questions que l'on peut se poser.

##### Arrangements en matière de partage des bénéfices

Faut-il attribuer autant de bénéfices à chaque action ou une distinction entre les différents actionnaires doit-elle pouvoir être opérée? Pour pouvoir attirer des investisseurs qui souhaitent un certain rendement sur leur investissement, une telle distinction s'avérera souvent utile.

##### Arrangements en matière de gestion des conflits

Que faisons-nous dans un rapport 50/50 lorsque les visions diffèrent les unes des autres et que le processus décisionnel est bloqué? Y a-t-il de la marge pour un comité consultatif? Des scénarios de sortie sont-ils prévus si besoin pour que la continuité de l'entreprise ne reste pas menacée?

*Joachim Colot, jcolot@deloitte.com*

**Vous voyez:** les raisons ne manquent pas de prendre de bons arrangements, aussi bien dans votre propre intérêt d'actionnaire que dans l'intérêt de l'entreprise.



## Contenu

- 1 La convention d'actionnaires: pas un luxe superflu
- 2 La fiscalité de l'habitation propre et unique à Bruxelles et en Wallonie
- 3 En bref
- 3 Questions et réponses
- 4 Private Governance

# La fiscalité de l'habitation propre et unique à Bruxelles et en Wallonie

**L'habitation qui, au 31 décembre de l'année de la conclusion de l'emprunt, peut être considérée comme l'habitation propre et unique d'un contribuable bénéficie d'un régime fiscal favorable lequel, depuis le 1er janvier 2014, varie en fonction des Régions. Nous nous attarderons dans le présent article à examiner le régime fiscal applicable tant en Région Wallonne qu'en Région Bruxelloise.**

## Région wallonne

### Régime applicable aux emprunts conclus jusqu'au 31.12.2015

L'avantage fiscal est lié aux amortissements en capital, intérêts et primes éventuelles de l'assurance de solde restant dû. Cet avantage fiscal est appelé communément le "bonus logement" et se présente actuellement comme suit pour l'année 2015.

Emprunts conclus entre 2005 et 2014	Emprunts conclus en 2015
Max. 3.130 EUR (2.290+760+80)	Max. 3.130 EUR (2.290+760+80)
Habitation propre et unique	Habitation propre et unique
Déduction calculée au taux marginal (30 % à 50 %)	Réduction d'impôt calculée au taux fixe de 40 %
Economie d'impôt maximale: 1.565 EUR par contribuable	Economie d'impôt maximale: 1.252 EUR par contribuable

La Région wallonne devrait cependant prochainement revoir ce régime fiscal en n'indexant plus les différents plafonds qui seront donc maintenus au niveau qu'ils avaient au 1er janvier 2015. Elle devrait également limiter l'application du bonus logement à la durée initiale de l'emprunt (il ne sera donc plus possible de prolonger la durée du bénéfice du bonus logement en allongeant la durée de remboursement de l'emprunt).

### Nouveau régime à partir du 01.01.2016

La Région wallonne devrait prochainement remplacer le régime du bonus logement par celui du 'chèque habitat' lequel ne sera octroyé qu'aux contribuables dont les revenus annuels nets imposables sont inférieurs à 81.000 EUR. Cette limite devrait s'apprécier par contribuable et par année. Cela signifie que dès que le revenu d'un contribuable passe pour une année quelconque sous le seuil des 81.000 EUR, il devrait pouvoir bénéficier de l'avantage pour cette année.

Ce 'chèque habitat' devrait se composer d'une partie forfaitaire de 125 EUR par enfant (à répartir le cas échéant entre les conjoints) et d'une partie variable calculée en fonction des revenus du contribuable. Cette partie variable devrait s'élever à 1.520 EUR (montant de référence) si le revenu net imposable n'excède pas 21.000 EUR. Si le revenu net imposable dépasse 21.000 EUR, l'excédent devrait être multiplié par 1,275 % et le résultat obtenu sera ensuite déduit du 'montant de référence' de 1.520 EUR.

Le montant du 'chèque habitat' ne pourra en aucun cas être supérieur à la somme des dépenses payées au cours de l'année concernée (amortissements en capital, intérêts et primes éventuelles de l'assurance

solde restant dû). Un exemple:

*Un couple avec deux enfants à charge. Monsieur a un revenu de 80.000 EUR. Madame a un revenu de 60.000 EUR. Le montant du 'chèque habitat' sera fixé comme suit:*

- le montant forfaitaire s'élèvera à 250 EUR (125 EUR par enfant à charge) et sera réparti entre les conjoints;
- le montant variable pour Monsieur sera calculé comme suit:  $1.520 \text{ EUR} - (80.000 - 21.000) \times 1,275 \% = 767,75 \text{ EUR}$ . Le chèque habitat de Monsieur s'élèvera donc à 892,75 EUR (767,75 + 125).
- le montant variable pour Madame sera calculé de la même manière: cela signifie que  $497,25 \text{ EUR} ((60.000 - 21.000) \times 1,275 \%)$  seront déduits du 'montant de référence'. Cela donne un résultat de  $1.147,75 \text{ EUR} ((1.520 - 497,25) + 125)$ .

L'avantage fiscal du 'chèque habitat' devrait être par ailleurs limité dans le temps puisque celui-ci sera accordé pendant 20 ans au maximum. Selon le gouvernement wallon, cela signifie que le nombre de réductions d'impôt auquel à droit le contribuable au cours de sa vie est fixé à maximum 20 réductions. Il devrait donc s'agir d'un maximum par contribuable et non par emprunt. Le 'chèque habitat' ne devrait toutefois être accordé intégralement que les 10 premières fois avant d'être réduit de moitié. Il devrait également être automatiquement réduit de moitié dès que l'habitation propre perd son caractère unique. Son octroi pourra aussi être suspendu si la condition en matière de propriété de l'habitation propre n'est plus rencontrée (il faut que le contribuable soit propriétaire, même à titre partiel, de l'habitation). Enfin, il semblerait que l'emprunt donnant droit au 'chèque habitat' devra être conclu en vue de "l'acquisition" d'une habitation (un emprunt hypothécaire contracté pour financer des travaux n'ouvrira donc le droit au 'chèque habitat' que s'ils sont concomitants à l'achat) qui est située "en Wallonie" (il ne suffira donc plus que l'habitation soit située dans un état membre de l'EEE).

## Région bruxelloise

La Région Bruxelloise est la seule région qui, à ce jour, n'est pas encore intervenue en la matière. Le régime actuel du bonus logement est également lié aux amortissements en capital, intérêts et primes éventuelles de l'assurance de solde restant dû et est plafonné. Il se présente comme suit:

Emprunts conclus entre 2005 et 2014	Emprunts conclus en 2015
Max. 3.130 EUR (2.290+760+80)	Max. 3.130 EUR (2.290+760+80)
Habitation propre et unique	Habitation propre et unique
Déduction calculée au taux marginal (30% à 50%)	Réduction d'impôt calculée au taux fixe de 45 %
Economie d'impôt maximale: 1.565 EUR par contribuable	Economie d'impôt maximale: 1.408,50 EUR par contribuable

La Région Bruxelloise a cependant annoncé son intention de supprimer le bonus logement dès 2017. En contrepartie, la Région Bruxelloise devrait accorder une réduction des droits d'enregistrement.

*Jonathan Picavet, [jpicavet@deloitte.com](mailto:jpicavet@deloitte.com)*

# En bref

## Évitez des amendes et accroissements d'impôt au précompte professionnel!

Le SPF Finances annonce sur son site web 'Finprof' qu'il lance une action dont le but est d'inciter les débiteurs du précompte professionnel à mieux respecter leurs obligations fiscales. A partir de janvier 2016, une amende et un accroissement d'impôt seront systématiquement appliqués pour absence de déclaration ou déclaration incomplète et pour défaut de paiement. Les sanctions suivantes peuvent être prises:

- Un accroissement d'impôt de 10 % à 200 % au maximum en cas d'absence de déclaration ou de déclaration incomplète ou inexacte, accompagnée du défaut de paiement ou du paiement incomplet du précompte professionnel dû.
- Une amende de 50 EUR à 1.250 EUR au maximum en cas d'absence de déclaration ou de déclaration tardive.
- Une amende égale à 10 % du montant impayé ou du solde du montant impayé ou du montant payé tardivement, avec un minimum de 50 EUR et un maximum de 1.250 EUR.

Même si (plus) aucun revenu imposable n'est payé ou attribué, le débiteur du précompte professionnel doit toujours obligatoirement introduire une déclaration nulle. L'absence d'une déclaration nulle sera également sanctionnée par une amende. Tant que l'entreprise est enregistrée auprès du bureau de recette pour introduire des déclarations de précompte professionnel, elle est tenue de rentrer des déclarations. Cet enregistrement peut toutefois être supprimé via une communication simple au bureau de recette compétent.

**Romain Straet**, [rstraet@deloitte.com](mailto:rstraet@deloitte.com)

## Augmentation du montant et de la déductibilité des chèques-repas

La réglementation en matière de chèques-repas est adaptée, avec entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

Celui-ci prévoit que la déductibilité de l'intervention patronale dans les chèques-repas soit portée à 2 EUR par chèque-repas (au lieu de 1 EUR précédemment) et ce pour autant que cette intervention soit qualifiée d'avantage social.

Les conditions pour être qualifiée d'avantage social sont toutefois également modifiées. Le système des chèques-repas est ainsi rendu plus attrayant. Nous vous donnons un aperçu des modifications:

- La valeur nominale maximale du chèque-repas a été portée de 7 EUR à 8 EUR.
- L'intervention patronale maximale est ainsi majorée, passant de 5,91 EUR à 6,91 EUR par chèque.
- L'intervention minimale du travailleur reste cependant de 1,09 EUR par chèque.

Concrètement, à partir du 1er janvier 2016, l'employeur peut déduire par chèque-repas 2 EUR de son intervention à titre de frais fiscal et ce pour autant que son intervention ne dépasse pas le nouveau maximum de 6,91 EUR. Cela ne veut toutefois pas dire que le montant par chèque-repas doit être porté à 8 EUR pour pouvoir bénéficier de cet avantage.

**Melissa Da Silva Teixeira**,  
[mdasilvateixeira@deloitte.com](mailto:mdasilvateixeira@deloitte.com)

# Question et réponse



## Puis-je modifier l'affectation de mes remboursements d'impôt?

Le contribuable qui reçoit un avertissement-extrait de rôle indiquant un important remboursement peut faire prendre en compte ce remboursement comme versement anticipé pour la période imposable en cours.

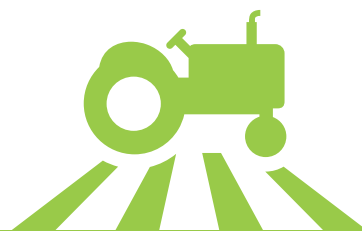
Il doit, à cette fin, adresser une requête par courrier au Bureau de recette Versements anticipés. La requête doit être faite avant le versement effectif du remboursement. Le Service des Versements

anticipés informera le contribuable de la suite donnée à sa requête et des modalités pratiques à suivre.

Cette transposition permet d'éviter d'attendre plus de 2 mois pour obtenir le remboursement alors que simultanément, des versements anticipés doivent être effectués.

**Romain Straet**, [rstraet@deloitte.com](mailto:rstraet@deloitte.com)

# Private Governance



## **Vous avez une question?**

Envoyez-nous votre demande d'information par mail: [info@deloitte-fiduciaire.be](mailto:info@deloitte-fiduciaire.be) ou par courrier: Deloitte Fiduciaire, Rédaction Actualités, Raymonde de Larochelaan 19A, 9051 Gent

## **Editeur responsable**

Henk Hemelaere

La reproduction totale ou partielle de cette publication n'est autorisée qu'avec l'accord préalable de la rédaction. Malgré tous les soins apportés à cette édition, la rédaction ne peut être tenue pour responsable des erreurs et omissions éventuelles qui subsisteraient dans les textes publiés. Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à contacter votre correspondant Deloitte habituel, ou téléphonez au numéro 09 393 75 85.

[www.deloitte-fiduciaire.be](http://www.deloitte-fiduciaire.be)

 Deloitte Fiduciaire

 @DeloitteFidu

 [linkedin.com/company/deloitte-fiduciaire](https://www.linkedin.com/company/deloitte-fiduciaire)

© 2016 Deloitte Fiduciaire  
Designed and produced by the Creative Studio at Deloitte Belgium

Anvers - Bruges - Bruxelles - Charleroi - Courtrai - Gand - Hasselt - Liège - Louvain - Roulers



## Terres agricoles en Wallonie: 0 ou 3 %

*À partir du 1er janvier 2016 il ne sera plus possible de transmettre des terres d'une surface supérieure à 150 hectares à un taux de 0 % dans la région Wallonne. Dorénavant, pour la transmission par donation ou par décès de terres agricoles excédant 150 hectares, le taux s'élève à 3 %. Les terres agricoles n'excédant pas les 150 hectares pourront toujours faire l'objet d'une transmission à un taux de 0 %.*

Afin de déterminer si le seuil est dépassé, il est non seulement tenu compte des terres faisant l'objet de la transmission, mais également des terres transmises par donation sous le régime de la transmission d'entreprise dans les cinq années qui précèdent.

Cette dernière précision est seulement reprise pour les donations de terres agricoles. En ce qui concerne les transmissions successorales, il n'est nullement précisé que les donations faites sous le régime de la transmission d'entreprises doivent être prises en compte pour la détermination du seuil. S'agirait-il d'un oubli du législateur? Nous présumons que

l'objectif du législateur était le même en droits d'enregistrement et en droits de succession.

La condition d'exploitation a également été modifiée. Initialement, l'activité agricole exercée sur les terres devait être poursuivie durant une période de cinq ans à compter de l'acte authentique de la donation ou à compter du décès. À partir de 2016, la condition d'exploitation de ces terres est portée à quinze ans.

Une condition complémentaire a également été reprise dans la loi: il est désormais exigé que toute quotité de l'activité agricole qui est exercée sur les terres soit cédée au préalable.

La question se pose alors si une transmission préalable de la nue-propriété de l'activité avec maintien de l'usufruit peut être considérée comme une cession préalable de toute quotité de l'activité agricole? En l'absence d'une position concrète de l'administration, il est conseillé d'interpréter les textes de manière prudente

*Ine Devoet, [idevoet@deloitte.com](mailto:idevoet@deloitte.com)*

