

# Lettre d'information

Septembre 2024

Aussi disponible en néerlandais et anglais

Visitez: [www.taxsquare.be](http://www.taxsquare.be)



---

## **Taxation échelonnée de plus-values : développements récents**

Lorsqu'une société ou une personne physique dégageant des 'bénéfices' ou des 'profits' réalise une plus-value sur des actifs éligibles, celle-ci peut être taxée de manière étalée en cas de réinvestissement utile et à temps du prix de cession total. La plus-value sera alors taxée à ratio des amortissements fiscaux du réinvestissement éligible au sein de l'EEE. En plus, certaines écritures comptables devront être faites et une annexe 276K est à ajouter à la déclaration fiscale.

Qu'est-ce qu'on peut apprendre de certains développements récents de la pratique fiscale belge ?

- Quand une société acquière un actif d'une autre société suite à une réorganisation immunisée (p. ex. une fusion ou scission (partielle)), cet actif qualifie en tant que réinvestissement utile si sa valeur nette comptable résiduaire à amortir fiscalement est au moins égale au prix de cession ayant donné lieu à la plus-value à faire taxer de manière échelonnée. Ce principe a déjà été confirmé par la jurisprudence (p. ex. Cour d'Appel de Gand, le 25.06.2013), par la commission de ruling (p. ex. Décision 2017.400) et par le Ministre des Finances (Question Parl. N° 616 du 30.10.2015).
- Une plus-value réalisée volontairement peut être imposée de manière étalée si elle a trait à un actif qualifiant en tant qu'« actif immobilisé » depuis plus que 5 ans dans le chef du cédant. Cette condition de 5 ans est calculée au jour le jour. La commission de ruling a fait savoir que cette condition n'exige pas de la 'propriété pleine'. En revanche, la 'propriété nue' du bien cédé suffit (p. ex. Décisions 2015.644 et 2023.0717).
- Quant à cette période minimale de 5 ans, parfois la question se pose de savoir comment l'imposition étalée doit être appliquée lorsqu'un bien immobilier étant cédé a subi des travaux de rénovation endéans cette période de 5 ans ? Est-ce que ces travaux de rénovation sont alors censés être intégrés dans le bien immobilier ? Dans l'affirmatif et si le bien immobilier faisait déjà parti de l'entreprise durant plus que 5 ans, la totalité de la plus-value réalisée pourrait bénéficier de la taxation échelonnée. Cependant, le 15.03.2024 la Cour de Cassation a jugé autrement : en vertu de la législation comptable, le 'bâtiment' et les 'travaux de rénovation' sont à comptabiliser séparément. Dès lors, ces deux actifs doivent répondre à toutes les conditions en vue de la taxation étalée. La commission de ruling a ajouté que le prix de cession total est à ventiler, soit moyennant des pièces de preuve, soit en fonction des valeurs d'acquisition respectives diminuées des amortissements acceptés fiscalement. Ainsi, les plus-values réalisées sur ces 2 actifs peuvent être déterminées (Décision 2023.0868).
- Finalement, lorsqu'une société effectue une réduction de capital en nature (p. ex. d'un bien immobilier), la CNC a déjà expliqué que celle-ci doit être opérée à valeur de marché. Dès lors, la société peut réaliser une plus-value sur ce bien immobilier. Or, la commission de ruling a conclu que celle-ci peut bénéficier de la taxation étalée (p. ex. Décision 2024.0016).