

Lettre d'information

Janvier 2026

Aussi disponible en néerlandais et anglais

Visitez: www.taxsquare.be



Donation d'une « entreprise familiale » anno 2026

- En Flandres vous pouvez faire une donation par acte notarié (des actions) d'une 'entreprise familiale' (« FamCo ») à 0% de droits de donation (art. 2.8.6.0.3 VCF). Dès lors, par après les droits de succession ne seront plus dus. Lorsque FamCo est héritée, des droits de succession réduits de 3% (ligne directe, époux, cohabitants) ou de 7% (autres personnes) seront dus (art. 2.7.4.2.2. VCF).
- Le donateur ou le défunt doit avoir exploité FamCo personnellement. En plus, il doit avoir détenu au moins 50% des actions de FamCo (y compris les droits de vote) en pleine propriété, ou les actions d'une holding pure détenant au moins 30% d'une FamCo active. Pour des *joint-ventures* il y a des conditions de participation particulières à respecter.
- FamCo doit être une entreprise 'active' ayant sa résidence dans l'EEE. Cependant, les conditions qu'elle ne peut pas posséder de l'immobilier dépassant 50% du total bilantaire et que ses charges salariales doivent atteindre plus que 1,5% du total bilantaire sont supprimées.
- Entre autres suite au soi-disant arrêt de boucher (Cour d'Appel de Gand du 01.06.2021 et Cour Constitutionnel du 23.03.2023), ce régime favorable sera dorénavant refusé dans la mesure où FamCo possède de « l'immobilier résidentiel » (i.e. de l'immobilier destiné à habitation privée), y compris des terrains. Cette exclusion s'appliquera aussi lorsque FamCo détiendra au moins 10% des actions d'une société immobilière résidentielle. En vertu d'un rapport d'un comptable ou d'un réviseur d'entreprise (autre que le commissaire de la société) on pourra déterminer quelle fraction de la donation ou de l'héritage sera soumise à des taux standards des droits de donation ou de succession.
- Cependant, lorsque le chiffre d'affaires de FamCo consistera d'au moins 75% des revenus résultant de l'exploitation (p. ex. location) de l'immobilier résidentiel et si FamCo employait déjà durant au moins 3 ans (et maintiendra durant au moins les 3 ans à venir) une personne à temps plein, le régime favorable s'appliquera quand-même! En effet, dans ce cas FamCo créera suffisamment de plus-value sociale réelle. Les sociétés qui donnent actuellement de l'immobilier résidentiel en location, mais qui génèrent aussi des autres revenus, devraient réfléchir à être scindées?
- Après de Vlabel vous pourrez obtenir une attestation confirmant que toutes les conditions sont réunies.
- Durant au moins 3 ans après la donation, FamCo devra qualifier en tant qu' « entreprise familiale » au sein de l'EEE. Elle doit aussi continuer à déposer ses comptes annuels et elle ne peut pas effectuer une réduction de capital. Dès lors, faites attention si vous songerez à implémenter une scission partielle (décision de ruling 16048 du 17.10.2016).