

# Lettre d'information



Juin 2026

Aussi disponible en néerlandais et anglais

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

---

## **Scission partielle suivie d'une cession d'actions: «abus fiscal»?**

Il arrive fréquemment qu'une société (BelCo) fasse d'abord l'objet d'une scission partielle (en neutralité fiscale), après quoi l'actionnaire vend (également en exonération d'impôt) les actions de l'une des sociétés subsistant après la scission partielle à un acquéreur tiers.

- S'agit-il d'un «abus fiscal»? L'administration fiscale peut-elle p. ex. soutenir que BelCo a en réalité cédé une activité économique (sous la forme d'un *asset deal* imposable) à la valeur de marché à une société de l'acquéreur?
- Par le biais d'une scission partielle, une société exerçant plusieurs activités transfère au moins une *business unit* à une société nouvelle ou existante. Les actionnaires de la société partiellement scindée reçoivent alors des actions de la société bénéficiaire de cette *business unit*. Il en résulte des sociétés sœurs.
- Le Service des Décisions Anticipées considère généralement qu'il n'y a pas d'«abus fiscal» lorsque le contribuable réinvestit l'intégralité du prix de cession des actions aliénées dans une activité économique générant des revenus imposables.
- Le 3.2.2026, la Cour d'Appel d'Anvers a également confirmé qu'il ne s'agissait pas d'un «abus fiscal», compte tenu de l'existence des motifs non fiscaux suivants: (i) l'opération s'inscrivait dans une réorganisation globale du groupe, (ii) la vente des actions (et non de l'immeuble) évitait de devoir renégocier les contrats en cours, (iii) l'acquéreur entendait lancer des projets de rénovation, et (iv) grâce au prix de cession des actions, le vendeur pouvait obtenir plus facilement un financement bancaire pour un autre projet.
- La juridiction anversoise a également réaffirmé sa position selon laquelle la cession d'actions constitue une pratique de marché courante dans le secteur immobilier (voir également Anvers, 12.2.2019).
- Attention : lorsqu'un immeuble est transféré dans le cadre d'une scission partielle, un droit d'enregistrement de 12% peut être dû en Région flamande si cet immeuble est grevé de dettes ou s'il a une affectation résidentielle. Aucun droit d'enregistrement proportionnel n'est toutefois dû lorsque l'immeuble constitue une «branche d'activité» pouvant fonctionner de manière autonome. La *Vlaamse Belastingdienst* (Vlabel) applique cependant cette notion de manière très stricte ; idéalement, l'immeuble devrait être donné en location à des tiers après la scission partielle (voir notamment la Décision 25108 du 17.11.2025).