

# Lettre d'information



Juillet 2026

Aussi disponible en néerlandais et anglais

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

---

## **« Commerce à louer » ; même à sa propre société?**

Une personne physique peut-elle donner en location son propre fonds de commerce (y compris la clientèle) à sa propre société (« BelCo »)? Qu'a décidé la Cour d'appel d'Anvers le 03.03.2026?

- La location et la concession de biens mobiliers génèrent des revenus mobiliers, imposables à l'IPP au taux de 30%. Grâce à une déduction forfaitaire de frais de 15%, la charge fiscale effective s'élève à 25,5%, tandis que le loyer est fiscalement déductible pour BelCo.
- Par le passé, la Cour de Cassation a déjà jugé qu'un entrepreneur ne peut, en droit civil, donner en location la seule « clientèle » indépendamment des contrats qui lui sont liés (Cass. 16.06.2023). En effet, le locataire a droit à la jouissance paisible du bien loué.
- Le juge anversois confirme toutefois qu'un fonds de commerce constitue un bien mobilier incorporel pouvant être donné en location sur la base de la législation relative aux baux commerciaux. Un fonds de commerce comprend en effet l'ensemble des éléments (im)matériels nécessaires pour assurer la continuité de l'activité ainsi que pour préserver la clientèle et la position sur le marché. Ensemble, ces éléments représentent la valeur commerciale de l'entreprise.
- Il est dès lors recommandé de définir clairement ces différents éléments dans le contrat de location, par exemple: un *know-how* spécifique procurant un avantage concurrentiel, la clientèle, le stock, les contrats fournisseurs, le personnel dont les droits et obligations sont transférés conformément à la CCT n° 32bis, les marques et logos, le site internet, l'aménagement du magasin, etc. De cette manière, la jouissance paisible du fonds de commerce est garantie.
- Le loyer avait été fixé sur la base de la valeur de marché du fonds de commerce et le bailleur avait accepté une clause de non-concurrence. BelCo avait été constituée pour des raisons familiales et, après la mise en location, le fonds de commerce a été exploité d'une autre manière.
- Par conséquent, la Cour n'a constaté aucune simulation dans la location du fonds de commerce. L'administration fiscale soutenait au contraire qu'il s'agissait d'une opération simulée et souhaitait imposer les montants perçus comme une rémunération de dirigeant d'entreprise, le bailleur étant également administrateur de BelCo. La Cour a toutefois considéré que le loyer ne pouvait pas être qualifié de rémunération de dirigeant, puisqu'il ne constitue pas la contrepartie d'une prestation professionnelle.