

■ Patrimoine | Fiscalité

# Taxation des plus-values: revue 2015



M. Manoël Dekeyser

Avocat fiscaliste

→ www.dekeyser-associés.com

► Les plus-values sur immeubles ou sur actions ne sont pas toujours exonérées d'impôt pour les contribuables particuliers.

► Zoom sur trois cas.

On pense souvent, à tort, que les plus-values sont, de manière générale, exonérées d'impôt en Belgique. Le lecteur n'ignore pas que les plus-values sur actions cotées seront dorénavant taxées si les actions sont vendues dans les 6 mois de leur achat (réforme fiscale en cours). Mais en dehors de ce nouveau cas, les plus-values sur titres et immeubles peuvent être taxées (à un taux de 33 %) comme revenus "spéculatifs" ou comme produits d'une activité lucrative, voire comme revenus professionnels.

La taxation comme revenu spéculatif résulte de l'article 90,1° CIR qui prévoit que "les bénéfices ou profits qui résultent, même occasionnellement ou fortuitement, d'opérations ou spéculations quelconques, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, (sont imposables) à l'exclusion des opérations de gestion normale d'un patrimoine privé consistant en

biens immobiliers, valeurs de portefeuille et objets mobiliers". L'art. 90,9° (1) CIR précise qu'en cas d'imposition portant sur des actions, c'est toute la plus-value qui est taxable.

Ce sont tant les plus-values sur immeubles que sur actions qui sont visées par l'article 90,1° CIR. Les critères de spéculation ne sont pas précisés dans la loi (au contraire du cas de revente dans les 5 ans ou de plus-value sur un terrain dans les 8 ans visés aux articles 90,8° et 10° CIR). Ils sont fixés par la jurisprudence, qui évolue au fur et à mesure que les modes opératoires changent.

Un faisceau d'indices de spéculation est nécessaire. Un premier critère, essentiel, est que l'achat des actions ou de l'immeuble ait été effectué dans l'idée d'une revente ultérieure avec plus-value. De nombreuses décisions de jurisprudence s'attachent aussi au fait qu'il existe, ou non, un risque de perte au moment de l'achat ou un risque substantiel pour le patrimoine du contribuable (qui a, par exemple, dû emprunter pour acquérir le portefeuille ou l'immeuble). En matière immobilière, l'importance de travaux de rénovation, la difficulté d'une réhabilitation et la rapidité avec laquelle un immeuble est revendu sont, parmi d'autres, des critères importants.

Les indices d'imposition sont nombreux et ne peuvent être tous cités. Le fisc cherche parfois à faire valoir que l'opération ne ressortit pas d'une gestion "normale" du patrimoine du fait qu'elle est complexe ou, pour une vente de titres, que la cession intervient au profit d'une autre société dont le contribuable est actionnaire (plus-value dite "interne"). Au fil du temps, le fisc a rendu des avis (rulings) exposant les



conditions que l'administration estime normales pour certains cas. Les conditions posées par le fisc qui ne sont pas prévues dans la loi, ni retenues par les tribunaux, ne lient que ceux qui les demandent.

L'année 2015 a été riche en jurisprudence. Nous relèverons trois cas.

Dans le premier cas, la cour d'appel d'Anvers rejette l'argument du fisc consistant à dire que l'opération réalisée était anormale, et donc taxable, du fait que les conditions posées par la Commission des rulings dans d'autres cas semblables n'avaient pas été respectées. Il s'agissait de la vente avec plus-value des actions d'une SPRL, créée en 1987 par le contribuable, à une nouvelle société constituée en 2005 par lui. On ne pouvait pas dire que les actions avaient été souscrites initialement dans un but spéculatif. Le prix lui-même était justifié (décision du 17 février 2015).

Dans un deuxième cas, portant

sur une vente d'immeuble à Tirlemont en 2009, le fisc estimait que la plus-value devait être taxée comme revenu professionnel. Il le justifiait par le fait que le contribuable avait déjà déclaré lui-même une opération d'achat - rénovation - revente d'un immeuble comme revenu professionnel dans le passé. Dans le cas examiné, la maison avait été mise en location après l'achat et était restée louée pendant 3 ans. Il ne pouvait donc s'agir d'un achat réalisé dans le cadre de l'activité professionnelle de "rénovation-revente" de la personne. Il ne s'agissait pas davantage d'une opération d'achat-revente à court terme ou d'un ensemble d'opérations constituant une occupation permanente et habituelle. L'impôt a été dégrevé par le tribunal de Louvain.

Dans un troisième cas, une personne avait acquis les actions d'une société, changé son objet pour en faire sa société de management, l'avait développée puis avait cédé les actions à une autre société qui lui appartenait. Il avait une grosse dette envers cette dernière et, ce faisant, il aurait eu celle-ci. Le tribunal de première instance a considéré que l'opération n'était pas normale. La cour d'appel de Gand a, quant à elle, constaté que la valeur donnée aux actions, au moment de leur cession, avait été fixée de manière objective. Elle a estimé que la présence du contribuable dans les deux sociétés ne prouvait pas en soi le caractère anormal de l'opération et a dégrevé l'impôt (décision du 14.04.2015).

En conclusion, les circonstances de fait sont déterminantes pour identifier les indices de spéculation ou ceux qui peuvent rattacher une opération à la gestion normale du patrimoine privé du contribuable.