

Articles 140/1 à 140/6 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

(applicables à partir du 01.01.2017)

Article 140/1

§ 1er. Par dérogation à l'article 131, sont exonérées du droit de donation :

1° la donation de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des actifs investis à titre professionnel par le donateur ou son partenaire dans une entreprise familiale. Cette exonération n'est pas applicable à l'acquisition de biens immeubles affectés ou destinés principalement à l'habitation ;

2° la donation de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des actions d'une société familiale dont le siège de direction effective est situé dans l'un des Etats membres de l'Espace économique européen, à condition que les actions de la société appartiennent, au moment de la donation, pour au moins 50 % en pleine propriété au donateur et à sa famille. Par dérogation à l'alinéa 1er, les actions de la société doivent appartenir, au moment de la donation, pour au moins 30 % en pleine propriété au donateur et à sa famille si le donateur et sa famille répondent à l'une des conditions suivantes :

1° soit être, ensemble avec un autre actionnaire et sa famille, plein propriétaire d'au moins 70 % des actions de la société ;

2° soit être, ensemble avec deux autres actionnaires et leur famille, pleins propriétaires d'au moins 90 % des actions de la société.

Pour l'application de l'alinéa 2, les actions qui appartiennent à des personnes morales ne sont pas prises en compte pour être ajoutées aux actions qui appartiennent au donateur.

§ 2. Pour l'application du présent article, de l'article 140/2 et de l'article 140/3, il faut entendre par:

1° entreprise familiale : une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole ou une profession libérale, qui est exploitée et exercée personnellement par le donateur ou son partenaire,

en collaboration ou non avec d'autres personnes ;

2° société familiale : une société ayant pour objet l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole, ou d'une profession libérale et qui exerce cette activité ou cette profession.

Si la société ne répond pas aux exigences précédentes, mais détient au moins 30 % des actions d'au moins une filiale directe qui répond à ces conditions et ayant son siège de direction effective dans l'un des Etats membres de l'Espace économique européen, elle est également considérée comme une société familiale.

Les sociétés qui n'ont pas d'activité économique réelle sont exclues de l'exonération visée au paragraphe 1er. Une société est censée ne pas avoir d'activité économique réelle lorsqu'il ressort de façon cumulative des postes du bilan, soit des comptes annuels dans le cas d'une société visée au paragraphe 2, 2°, alinéa 1er, soit des comptes annuels consolidés dans le cas d'une société visée au paragraphe 2, 2°, alinéa 2, d'au moins un des trois exercices précédant la date de la donation :

a. que les rémunérations, charges sociales et pensions représentent un pourcentage égal ou inférieur à 1,50 % des actifs totaux ; et b. que les terrains et constructions représentent plus de 50% des actifs totaux. Le donataire peut fournir la preuve du contraire.

Pour l'application de la description mentionnée ci-dessus, il faut entendre par :

a. rémunérations, charges sociales et pensions : la valeur inscrite au poste similaire du compte de résultat des comptes annuels ou à un poste similaire des comptes annuels

consolidés. Si une société n'est pas obligée de déposer des comptes annuels suivant le modèle standard de droit belge, il faut entendre par « valeur », la valeur inscrite au poste démontrant les frais qui, de par leur nature, peuvent être considérés comme des frais pour l'occupation de personnel sous contrat d'emploi ;

b. terrains et constructions : la valeur, inscrite au poste similaire du compte de résultat des comptes annuels ou des comptes annuels consolidés, ou à un poste similaire des comptes annuels consolidés. Si une société n'est pas obligée de déposer des comptes annuels suivant le modèle standard de droit belge, il faut entendre par là un poste similaire repris au poste des immobilisations corporelles ;

c. actif total : la valeur, inscrite au poste de bilan du total des actifs des comptes annuels ou un poste similaire des comptes annuels ou des comptes annuels consolidés ;

3° actions :

a. chaque part avec droit de vote représentant une partie du capital social ;

b. les certificats d'actions délivrés par des personnes morales ayant leur siège dans l'un des Etats membres de l'Espace économique européen, à titre de représentation d'actions de sociétés familiales qui remplissent les conditions posées et dont la personne morale a l'obligation de transmettre sans délai et au plus tard dans le mois, les dividendes et autres plus-values au porteur du certificat ;

4° famille du donateur ou de l'actionnaire, dont il est question au paragraphe 1er, alinéa 1er, 2° :

a. le partenaire du donateur ou de l'actionnaire, la notion de partenaire pour l'actionnaire devant être interprétée de manière analogue que lorsqu'il s'agit du donateur ;

b. les parents en ligne directe du donateur ou de l'actionnaire, la notion de partenaire devant être interprétée de manière analogue que lorsqu'il s'agit du donateur ;

c. les collatéraux du donateur ou de l'actionnaire jusqu'au deuxième degré, de même que leurs partenaires, la notion de partenaire devant être interprétée de manière analogue que lorsqu'il s'agit du donateur ;

d. les enfants de frères et soeurs du donateur ou de l'actionnaire ;

5° partenaire :

a. la personne qui, à la date de la donation, était mariée avec le donateur ;

b. la personne qui, à la date de la donation, se trouvait en situation de cohabitation légale au sens du titre Vbis du livre III du Code civil avec le donataire.

§ 3. Au cas où une société est considérée, conformément au paragraphe 2, 2°, alinéa 2, comme une société familiale, l'exonération est limitée aux valeurs des actions de la société dans les filiales ayant pour but l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole ou d'une profession libérale et ayant leur siège de direction effective dans l'un des Etats membres de l'Espace économique européen.

§ 4. Pour l'application des articles 140/1 à 140/6, l'apport d'actifs dans la société familiale ou l'affectation à titre professionnel d'actifs dans l'entreprise familiale dans l'année précédant la donation, est présumée être un acte juridique non opposable à l'administration, tel que visé à l'article 18, paragraphe 2.

Article 140/2

§ 1er. L'exonération mentionnée à l'article 140/1, § 1er, alinéa 1er, 1°, n'est applicable que si les conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :

1° l'activité de l'entreprise familiale est poursuivie pendant une durée ininterrompue de trois ans à compter de la date de l'acte authentique de donation ;

2° les biens immeubles transmis en application de l'exonération ne sont pas affectés principalement à l'habitation pendant une durée ininterrompue de trois ans à compter de la date de l'acte authentique de donation.

§ 2. L'exonération mentionnée à l'article 140/1, § 1er, alinéa 1er, 2°, n'est applicable que si les conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :

1° la société de famille continue à répondre, pendant une durée de trois ans à compter de la date de l'acte authentique de la donation, aux conditions visées à l'article 140/1, § 2, 2° ;

2° l'activité de la société familiale est poursuivie pendant une durée ininterrompue de trois ans à compter de la date de l'acte authentique de donation et un compte annuel ou un compte annuel consolidé est établi pour chacune des trois années et, le cas échéant, publié conformément à la législation comptable en vigueur de l'Etat membre dans lequel est situé le siège social au moment de la donation, qui a également été utilisé comme justificatif dans le cadre de la déclaration de l'impôt sur les revenus.

Les entreprises ou les sociétés dont le siège social est situé en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale, mais en Belgique, doivent établir des comptes annuels ou des comptes annuels consolidés et, le cas échéant, les publier conformément à la législation comptable en vigueur en Belgique au moment de l'acte authentique de donation ;

3° le capital ne diminue pas pendant trois ans à compter de la date de l'acte authentique de donation par des allocations ou des remboursements ;

4° si le siège de direction effective de la société n'est pas transféré dans un Etat non membre de l'Espace économique européen pendant trois ans à compter de la date de l'acte authentique de donation.

Article 140/3

L'exonération mentionnée à l'article 140/1 n'est applicable que si les conditions suivantes sont remplies de manière cumulative :

1° la donation des actifs ou actions de l'entreprise ou de la société familiale est constatée par acte authentique ;

2° les formalités suivantes sont remplies :

a. les parties déclarent dans l'acte ou dans une mention au pied de l'acte qu'elles demandent l'application de l'article 140/1 ;

b. si la donation comprend d'autres biens que ceux mentionnés à l'article 140/1, § 1er, elles précisent quels sont les biens donnés faisant partie de l'entreprise familiale ou du paquet d'actions de la société familiale pour lesquels une application de l'exonération est demandée, et quels sont les biens donnés pour lesquels aucune application de l'exonération n'est demandée. Par ailleurs, il faut également mentionner :

1. la dénomination et le numéro d'entreprise de l'entreprise familiale ou de la société familiale pour laquelle l'exonération est demandée ;

2. soit les actifs de l'entreprise familiale avec une description précise et une référence à la comptabilité et, s'il s'agit de biens immeubles, la mention s'ils sont, oui ou non, principalement utilisés comme habitation ou destinés à l'habitation ou utilisés comme tel, soit le nombre d'actions et de la nature exacte de toutes les actions de la société familiale avec, d'une part, la mention du nombre d'actions étant en possession du donateur et d'autres coactionnaires à appeler par nom et, d'autre part, la nature du droit réel du donateur ou des autres personnes à appeler par leur nom.

Si les documents, visés à l'alinéa 2 sont transmis par courrier recommandé, la date du cachet de la poste sur la preuve d'envoi fait office de date d'introduction.

Article 140/4

Pour l'application de l'article 140/1 et de l'article 140/5, § 1er, 2°, l'affectation ou la destination d'un immeuble doit s'apprécier par parcelle cadastrale ou par partie de parcelle cadastrale lorsqu'une telle partie forme, soit un logement séparé, soit un département ou une division de production ou d'activité susceptible de fonctionner séparément, soit une entité dissociable des autres biens ou parties formant la parcelle.

Article 140/5

§ 1er. Après l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de l'acte authentique de donation, le fonctionnaire désigné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale vérifie si les conditions, posées pour le maintien de l'exonération, ont été remplies. Il en avise le receveur compétent. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine les modalités de cet avis.

En cas de non-respect des conditions mentionnées à l'alinéa 1er, le droit de donation qui est censé être dû, est calculé au tarif mentionné à l'article 131, sans application de l'exonération.

En cas de non-respect de la condition mentionnée à l'article 140/2, § 2, 3°, le droit de donation est proportionnellement dû, au tarif mentionné à l'article 131, sans application de l'exonération.

§ 2. Si les conditions posées en vue du maintien de l'exonération, ne sont plus satisfaites, le droit de donation qui est censé être dû, est calculé au tarif mentionné à l'article 131, sans application de l'exonération.

En cas de non-respect des conditions mentionnées à l'article 140/2, § 2, 3°, le droit de donation est proportionnellement dû, au tarif mentionné à l'article 131, sans application de l'exonération.

Article 140/6

§ 1er. Une attestation délivrée par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui confirme que les conditions requises sont remplies est remise au moment de l'enregistrement de l'acte de donation. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine les modalités de la demande, du contrôle et de la délivrance de ladite attestation.

Si cette attestation n'est pas fournie avant que les droits deviennent exigibles, ces droits doivent être calculés au tarif normal. Dans ce cas de figure, les droits perçus à défaut par les parties d'avoir fourni l'attestation dont question dans ce paragraphe, sont sujets à restitution prévue par l'article 209 si cette attestation est remise au receveur dans l'année à partir du paiement de l'impôt.

§ 2. Les donataires ayant bénéficié de l'exonération prévue par les articles 140/1, 140/2 et 140/3 doivent en outre :

1° fournir au receveur compétent avant le cinq centième jour qui suit la date de l'acte authentique de donation une attestation qui est délivrée par le fonctionnaire quant à ce désigné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui confirme que les conditions requises étaient remplies durant les trois cent soixante-cinq premiers jours qui ont suivi la date de l'acte authentique de donation ;

2° fournir au receveur compétent avant le huit cent soixante-cinquième jour qui suit la date de l'acte authentique de donation une attestation qui est délivrée par le fonctionnaire quant à ce désigné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui confirme que les conditions requises étaient remplies entre le trois cent soixante-sixième jour et le sept cent trentième jour qui ont suivi la date de l'acte authentique de donation.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine les modalités de la demande, du contrôle et de la délivrance desdites attestations.