

## MODIFICATION DES RÈGLES D'ÉVALUATION DES AVANTAGES DE TOUTE NATURE POUR MISE À DISPOSITION D'UN IMMEUBLE

**1.-** Lorsqu'un employeur met à disposition d'un salarié ou dirigeant un immeuble (ou une partie d'immeuble) pour son usage privé, sans qu'un loyer soit réclamé en contrepartie, un avantage de toute nature doit être calculé et taxé dans le chef du bénéficiaire.

Cela peut sembler logique, dès lors que ce dernier fait l'économie du loyer (ou du financement) nécessaire à son logement.

Comme pour d'autres avantages de toute nature, l'avantage résultant de la mise à disposition d'un immeuble est évalué forfaitairement.

**2.-** Le calcul s'opère sur base du revenu cadastral afférent à l'immeuble (ou au prorata de ce revenu cadastral, si la mise à disposition ne vise qu'une partie du bien).

Lorsque l'immeuble est mis à disposition par une personne physique (p. ex. un boulanger qui met à disposition d'un salarié un appartement au-dessus du commerce), l'avantage est fixé à 100/60<sup>e</sup> du revenu cadastral.

Lorsque la mise à disposition est le fait d'une personne morale, l'avantage est fixé à 100/60<sup>e</sup> du revenu cadastral, multiplié par 1,25 ou 3,8 selon que ledit revenu cadastral est inférieur ou supérieur à 745 €.

**3.-** La différence de traitement, dans le chef du bénéficiaire de l'avantage en nature, saute immédiatement aux yeux, étant précisé que le bénéficiaire n'est évidemment en aucun cas responsable de la forme juridique de son bienfaiteur.

Saisies de litiges relatifs à cette question, les Cours d'appel de Gand (24 mai 2016 et 20 février 2018) et Anvers (24 janvier 2017) ont considéré que cette différence de traitement n'était pas justifiée.

Elles ont donc écarté l'application de la majoration, l'arrêté royal d'exécution portant le mode de calcul étant illégal, car contraire au principe d'égalité en matière fiscale.

**4.-** Suite à ces arrêts, l'administration a établi une circulaire le 15 mai 2018.

Elle y admet l'illégalité de l'article 18 de l'arrêté royal et indique qu'une modification de celui-ci est à l'étude.

Dans l'intervalle, l'administration précise que le calcul s'opérera sans plus appliquer de coefficient multiplicateur au résultat de l'opération suivante : revenu cadastral x 100/60<sup>e</sup>.

Autrement dit, jusqu'à nouvel ordre, il n'y a plus de différence de taxation, dans le chef du bénéficiaire, selon que la mise à disposition est effectuée par une personne physique ou morale.

5.- L'on doit bien entendu se réjouir du fait que l'administration fiscale s'adapte à la jurisprudence, lorsqu'elle est favorable au contribuable.

Cependant, il ne s'agit pas d'afficher un optimiste exagéré, dès lors qu'il demeure acquis que l'avantage en nature ne peut, en tout état de cause, être inférieur à un loyer normal de marché pour un bien du même type.

6.- L'administration précise, dans sa circulaire, que la nouvelle règle de calcul s'applique à tous les stades de la procédure.

Cela signifie notamment que le calcul s'appliquera pour tous les contribuables dont le calcul d'impôt n'a pas encore eu lieu, nonobstant le montant déclaré initialement.

Par ailleurs, tous les contribuables concernés qui ont reçu leur avertissement-extrait de rôle depuis moins de six mois peuvent introduire une réclamation pour obtenir le nouveau calcul de l'avantage de toute nature.

7.- Néanmoins, avant d'y procéder, il convient d'être attentif au fait que :

- l'avantage de toute nature participe au calcul de la rémunération du dirigeant pour l'obtention du taux réduit à l'impôt des sociétés. Autrement dit, si à la suite de la révision du calcul (même contre le gré du contribuable, puisque le nouveau calcul sera appliqué d'office), la rémunération accordée au dirigeant n'atteint plus le minimum légal, la société perdra le bénéfice du taux réduit !

- la limite légale à prendre en considération pour le calcul du montant maximum à verser dans le cadre des engagements individuels de pension dépend de la rémunération du dirigeant et se trouve donc, elle aussi, impactée par un nouveau mode de calcul de celle-ci.

Il sera donc judicieux, avant toute démarche auprès de l'administration fiscale, de prendre contact avec son comptable ou son conseil.

Olivier Robijns

Avocat