

# Vandelanotte

*news*

## PORTAIL POUR LES ENTREPRENEURS MYVANDELANOTTE

Toutes les informations  
en un emplacement centralisé

## VERS UN PARC DE VÉHICULES ÉCOLOGIQUE

Grâce à  
la fiscalité ?

## L'IMPÔT D'ENREGISTREMENT EN FLANDRE

Quels sont les nouveaux  
tarifs en vigueur ?



## SOMMAIRE

VANDELANOTTE NEWS  
ANNÉE 9 • NUMÉRO 1  
FÉVRIER 2022

07

Les atouts du portail pour les entrepreneurs myVandelanotte

08

Exemption de la TVA pour les prestations médicales à but thérapeutique

13

La résidence secondaire est-elle encore fiscalement intéressante ?

14

Premiers engagements : changements pour la réduction groupe-cible

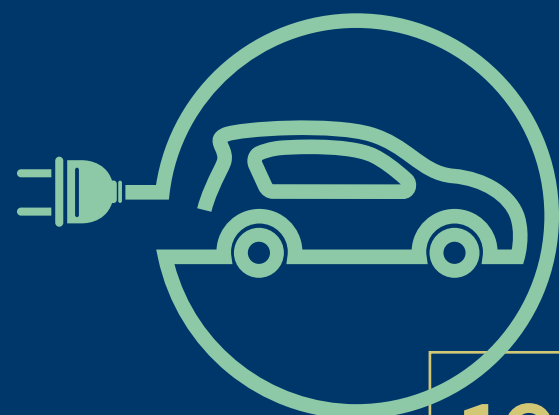
18

Agenda & contact



04

Interview  
Vandelanotte s'associe à  
A&B-Kantoor établi à Brecht



Vers un parc de véhicules écologique...  
... grâce à la fiscalité ?

10



16

Nouveaux tarifs pour  
l'impôt d'enregistrement  
en Flandre

# Une nouvelle année sous le signe de l'entrepreneuriat

Vous détenez entre les mains le premier Vandelanotte News de la nouvelle année. Dans le premier numéro de 2021 de l'année dernière, je nourrissais l'espoir qu'en cette période, le pire du coronavirus serait derrière nous. Les variants Delta et Omicron en ont malheureusement décidé autrement. Toutefois, je voudrais vous souhaiter, aux entrepreneurs que vous êtes, que cette année 2022 soit celle où tout le monde pourra recommencer à entreprendre pleinement. Entreprendre sans constamment devoir tenir compte du télétravail obligatoire ou d'un taux d'absentéisme élevé pour cause de quarantaine et autres. Entreprendre sans être confronté à des pénuries causées par des perturbations dans les chaînes d'approvisionnement. Entreprendre sans postes vacants qui ne trouvent jamais preneurs en raison de la pénurie de l'emploi. Mais par-dessus tout, je souhaite à chaque entrepreneur que vous êtes, la force et la flexibilité nécessaires pour faire de cette année une réussite malgré les restrictions actuelles.

Quoi qu'il en soit, ce qui n'a pas changé, c'est que la nouvelle année apporte avec elle son lot de nouvelles mesures fiscales et d'autres natures. À titre d'exemple, le régime favorable pour l'engagement du premier travailleur a été considérablement durci. Un grand classique est l'adaptation annuelle de la fiscalité automobile. Le chemin vers l'écologisation du parc de véhicules est désormais définitivement tracé. D'une part, les avantages de toute nature pour les voitures classiques Diesel ou essence augmentent chaque année, et d'autre part, le gouvernement accorde nombre d'avantages fiscaux et autres à ceux qui installent des bornes de recharge, par exemple.

On aperçoit également du changement du côté de la fiscalité du logement. Les droits d'enregistrement en Flandre ont (à nouveau) été modifiés. Plus avantageux pour un premier achat d'habitation, plus cher pour tous les autres. Enfin, l'année 2022 marque pour de nombreuses professions libérales médicales l'introduction de l'assujettissement à la TVA pour une partie de leurs activités. Je peux m'imaginer que nombreux d'entre eux, c'est le moins que l'on puisse dire, ont des sentiments partagés quant à leur assujettissement mixte.

La consolidation de notre propre secteur se poursuivra probablement aussi en 2022. En tant que plus grand bureau familial d'expertise comptable et d'audit de Belgique, nous voulons également peser dans la balance à ce sujet. Nous misons dès lors cette année sur la poursuite de la croissance. C'est donc avec une grande fierté que nous pouvons vous présenter dans ce numéro Frank Wielandts d'A&B Vandelanotte Accountancy, avec qui nous avons conclu une collaboration l'année dernière.

Je vous souhaite une bonne année et bonne lecture !

Nikolas Vandelanotte





## A&B – Vandelanotte

- » A&B-Kantoor a été fondé en 1986 par Frank Wielandts
- » Le bureau compte 15 collaborateurs
- » Il attache une grande importance au contact personnel
- » Et devient aujourd'hui le treizième siège de Vandelanotte

### VANDELANOTTE S'ASSOCIE À A&B-KANTOOR ÉTABLI À BRECHT

## « Je suis convaincu que nous avons choisi un bon partenaire »

L'été dernier, Vandelanotte s'est associé au bureau d'expertise comptable A&B-Kantoor établi à Brecht et a ainsi pour la première fois un pied en Campine. Le dirigeant Frank Wielandts, fondateur d'A&B-Kantoor en 1986, continuera à s'impliquer activement pendant au moins quatre ans. Il est convaincu de la valeur ajoutée de cette union, tant pour les collaborateurs que pour les clients.

Figurer en tête de l'annuaire téléphonique : tel était l'objectif de Frank Wielandts lorsqu'il a baptisé son nouveau bureau d'expertise comptable « A&B-Kantoor » en 1986. C'est avec deux employés qu'il a commencé son « Administratie- & Boekhoudkantoor ». « C'était une période mouvementée. J'ai eu de la chance de voir mon ancien employeur devenir client ; c'était tout de même rassurant au début », se souvient-il. Le bureau a déménagé en 1989 sur son site actuel à Brecht, à la Gemeenteplaats. « La vieille maison qui était notre lieu de travail est vite

devenue trop petite. Après quatre ans, nous avons entamé la construction d'un nouveau bureau dans la cour. Cinq ans plus tard, nous avons démoli la vieille maison et transformé le vide ventilé sous le bureau existant en un véritable sous-sol. À l'avant, nous avons bâti un bureau au rez-de-chaussée avec un appartement à l'étage. Mes parents y ont habité pendant 15 ans. Après le décès de mon père, nous avons rénové l'appartement de sorte que ces étages sont maintenant également destinés au bureau. Le premier étage abrite le réfectoire et le dernier étage sera désormais occupé par des bureaux et une salle de réunion pour nos nouveaux collègues de Vandelanotte », explique-t-il au sujet de la croissance du bureau. « En 2007, l'A&B-Kantoor a été agréé par ce qu'on appelait l'IEC à l'époque, devenu l'ITAA. On ne s'était pas trompés sur le nom choisi

**« LE COURANT EST TOUT DE SUITE  
PASSÉ AVEC VANDELANOTTE.  
NOUS SOMMES TRÈS VITE  
PARVENUS À UN ACCORD. »**





pour figurer en tête de l'annuaire téléphonique : « Administratie- en Boekhoudkantoor » est devenu « Accountant en Belastingconsulent », dit-il en riant.

Frank Wielandts s'entoure désormais de 15 collaborateurs : Quatorze femmes et un homme. « Ensemble, nous travaillons au service de quelque 300 entreprises unipersonnelles et 500 sociétés. Nos gestionnaires de dossiers ont leur propre portefeuille de clients et s'occupent de ces derniers de A à Z : ils contactent le client, traitent les documents comptables, donnent un retour au client et remplissent les déclarations nécessaires. Je me charge généralement des entretiens avec le client. Nous proposons à notre clientèle un support dans différents domaines : de la création de leur entreprise unipersonnelle ou de leur société aux demandes de permis, en passant par le dépôt de déclarations, les procédures de liquidations, le suivi des contrôles fiscaux, etc. Nous nous occupons également du traitement des salaires pour les administrateurs. »

#### Conseils personnalisés

Frank a toujours mis un point d'honneur à une approche personnelle. « Nous donnons des conseils comme s'ils nous étaient destinés. Il nous arrive de penser que nous nous immisçons trop. Il semble pourtant que les clients s'attendent aussi à cela de notre part. J'ai parfois l'impression d'être plus un coach qu'un comptable. J'ai peut-être du mal à lâcher prise. »

Les acteurs de Vandelanotte ont apparemment aussi remarqué qu'A&B-Kantoor se portait bien. C'est en aidant un ancien camarade de classe à vendre son bureau d'expertise comptable que Frank est entré en contact avec Vandelanotte pour la première fois. On lui a même demandé subtilement s'il était intéressé par la vente de son propre bureau. « Je n'étais pas prêt pour ça à l'époque, c'était trop tôt. Un an plus tard, Jan de Vandelanotte est à nouveau venu

tâter le terrain. Honnêtement ? J'étais évidemment flatté qu'un si grand bureau manifeste son intérêt. De plus, mes enfants n'étaient pas intéressés pour reprendre le bureau. J'ai donc décidé d'entamer le dialogue avec Vandelanotte. Le courant est tout de suite passé avec Nikolas et nous sommes parvenus à un accord très rapidement. Tout s'est déroulé de manière assez naturelle, en toute transparence et confiance. Aucun avocat n'a été impliqué. »

Frank appelle maintenant la reprise « un cadeau ». Pour lui-même et sa famille, pour ses collaborateurs et pour les clients. « Le secteur est en train d'évoluer très rapidement. Rester à jour au niveau des obligations est énergivore et chronophage. Nous avons déjà progressé dans le domaine de l'automatisation et de la numérisation, mais nous ne sommes pas aussi avancés que Vandelanotte. Ils nous feront désormais profiter de leur expertise à ce sujet. Cette numérisation contribuera à accroître l'efficacité de notre travail. C'est positif, car trouver de nouvelles recrues n'est pas évident. »

Frank restera certainement en fonction jusqu'à ses 65 ans, soit dans quatre ans. « Cela nous laisse

### Voie de la croissance

Grâce à cette collaboration, Vandelanotte poursuit sa voie de la croissance. Nikolas Vandelanotte, CEO : « Le développement vers la Campine ne nous donne pas seulement accès à une région intéressante sur le plan économique, mais nous permet également de rencontrer toute une série de collaborateurs potentiels qui ne voudraient peut-être pas déménager à Anvers. Comme la moitié de mes racines se trouvent en Campine, du côté de ma mère, cette étape est spéciale également sur le plan personnel. » Vandelanotte compte aujourd'hui plus de 440 collaborateurs qui conseillent quotidiennement au-delà de 8000 clients sur des questions d'ordre comptable, fiscal, économique, juridique et social. Le bureau de Brecht représente le treizième siège, dont douze sont situés en Belgique.

le temps de faire cette transition très progressivement. Pour moi, il est essentiel de savoir que l'entreprise sera entre de bonnes mains après ma pension. Nous avons conclu des accords honnêtes et menons une communication très ouverte, tant avec nos collaborateurs qu'avec les clients. Je suis convaincu que nous avons choisi un bon partenaire. »



## Toutes les informations en un emplacement centralisé

Dorénavant, profitez pleinement de toute la gamme de nos services professionnels sur votre propre portail en ligne grâce à myVandelanotte. Il représente la plateforme centralisée de données de votre entreprise qui regroupe toutes vos informations professionnelles en un seul emplacement. Imaginez myVandelanotte comme le cockpit numérique de votre entreprise. C'est vous qui êtes aux commandes. Et nous continuons à vous prêter main-forte en tant que co-pilotes investis. Prêt pour le décollage ?

++ Rédigez vous-même des documents RH et juridiques simples sur base de nos modèles juridiques.

++ Fini la recherche de toutes sortes de documents que nous vous avons transmis. L'onglet « Mes documents » regroupe une multitude de documents finaux établis par Vandelanotte à votre attention, allant de la liasse des comptes annuels aux rapports de commissaire, en passant par toutes sortes de procès-verbaux et de contrats signés.

++ Utilisez les nombreux liens utiles centralisés en un seul emplacement. Vous avez à disposition tous les actes notariés concernant votre entreprise et vous-même, avez un accès immédiat à vos extraits de la BCE, du Moniteur belge et de la Banque nationale de Belgique et pouvez les consulter à tout moment et en tout lieu.

++ Invitez les personnes avec lesquelles vous souhaitez collaborer sur myVandelanotte.

++ Accédez aux rapports interactifs de votre entreprise. Non seulement les comptes annuels internes, mais aussi des analyses plus approfondies peuvent être publiés sur votre portail sur une base annuelle et périodique. Vous désirez définir des budgets et analyser si les chiffres actuels atteignent les objectifs fixés ? Vous pouvez désormais surveiller cela avec myVandelanotte.

++ Restez informé de toutes les modifications législatives importantes et nouveautés grâce à l'intégration de tous nos bulletins d'information sur la plateforme.

++ Adoptez une comptabilité numérique et débarrassez-vous du classement des documents papier. Vous pouvez transmettre des factures, établir des factures de vente, effectuer des paiements par code QR ou autres fichiers bancaires. Vous conservez des archives numériques et visualisez quotidiennement votre tableau de bord financier.

++ Traitez et consultez à votre guise toutes les données salariales de votre personnel. La gestion du calendrier des congés, l'approbation des demandes de congé et le suivi des statistiques sont autant de fonctionnalités incluses dans cette application.

++ Travaillez dans un environnement sécurisé. La vérification en deux étapes garantit la sécurité de toutes vos données.

En résumé : grâce à myVandelanotte, nous entendons vous offrir une vision plus claire de votre activité, de sorte que nous puissions nous consacrer encore davantage aux conseils proactifs et au contact personnel.



— Iris De Groot

# Exemption de la TVA pour les prestations médicales à un but thérapeutique

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les prestations médicales à but thérapeutique sont exemptées de la TVA. Ce sont les services ayant pour but de « diagnostiquer, de soigner et, dans la mesure du possible, de guérir des maladies ou des anomalies de santé ». Les prestations médicales effectuées dans le but de protéger, y compris de maintenir ou de rétablir la santé des personnes bénéficient de l'exemption de la TVA, tout comme celles effectuées à des fins de prévention.

Voici des exemples concrets de prestations à but thérapeutique : les contrôles médicaux périodiques, les prestations médicales relatives à la fertilité, les services d'un médecin conseiller dans un centre de soins, les mesures préventives telles que les vaccinations, etc.

En revanche, les interventions esthétiques ayant pour seul but d'améliorer l'apparence physique, ainsi que les autres prestations médicales sans but thérapeutique, sont imposables à la TVA. Citons par exemple les expertises effectuées par des experts pour le compte d'une compagnie d'assurance, les activités de médecine de contrôle dans le but de vérifier l'incapacité de travail des travailleurs à la demande d'un employeur, l'examen en vue de l'obtention d'un certificat d'aptitude à la conduite, etc. D'autres prestations, telles que la participation à des enquêtes cliniques pour des entreprises pharmaceutiques, la rédaction d'articles, les missions d'enseignement, etc. sont également exclues de l'exemption de la TVA en matière médicale.

## **« UN TRAITEMENT OU UNE INTERVENTION NE SONT EXEMPTÉS QUE S'ILS ONT UN BUT THÉRAPEUTIQUE ET S'ILS SONT EFFECTUÉS PAR UN PRESTATAIRE DE SOINS DE SANTÉ AU SENS DU CODE DE LA TVA. »**

En outre, la modification législative change le champ d'application personnel de l'exemption de la TVA. L'exemption n'est plus exclusivement réservée aux praticiens des professions (para)médicales réglementées, mais les praticiens qui peuvent être considérés comme ayant un niveau de qualification équivalent grâce à une formation adéquate peuvent aussi bénéficier de l'exemption. Par conséquent, les praticiens tels que les ostéopathes, les chiropracteurs et les acupuncteurs peuvent également appliquer l'exemption de la TVA à leurs traitements thérapeutiques à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### **Obligations en matière de TVA ?**

- Si des opérations thérapeutiques sont effectuées, la société doit être identifiée à la TVA à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, à effectuer au plus tard le 31 janvier 2022.
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, la TVA doit être facturée sur les opérations non thérapeutiques et des déclarations à la TVA doivent être déposées.
- Les prestataires de soins de santé doivent faire une distinction dans leur administration de la TVA (lisez : comptabilité) entre les traitements avec et sans but thérapeutique.



## Comment le but thérapeutique est-il déterminé ?

Dans le cas des traitements, c'est au prestataire de soins de santé de démontrer le but thérapeutique :

Dans le cas où l'intervention figure dans la nomenclature ou entre en ligne de compte pour un remboursement ou lorsque l'intervention/le traitement est effectué sur prescription, cela constitue une présomption réfragable de but thérapeutique et il n'y a aucune obligation de motivation supplémentaire de l'exemption de la TVA aux fins de la TVA.

Dans les autres cas, cependant, il y a une obligation supplémentaire de motivation pour démontrer qu'il y a un but thérapeutique. La motivation peut être démontrée au moyen du dossier du patient et par tous moyens de droit commun. Si le but thérapeutique ne peut être motivé, le traitement est bien entendu soumis à la TVA.

- Si les opérations non thérapeutiques ne dépassent pas 25 000 euros sur une base annuelle, il est possible de demander à bénéficier du régime de la franchise pour les petites entreprises et d'éviter les obligations périodiques en matière de TVA.

### **Conclusion**

Un traitement ou une intervention ne sont exemptés que s'ils ont un but thérapeutique et s'ils sont effectués par un prestataire de soins de santé au sens du Code de la TVA. En tout état de cause, il est certain que la modification législative permet à davantage de catégories de praticiens d'appliquer l'exemption de la TVA, comme ceux effectuant des pratiques non conventionnelles ou les paramédicaux non réglementés.

Le total des opérations sans but thérapeutique ne dépasse pas 25 000 euros ? Il est alors possible de demander le régime de la franchise pour les petites entreprises, ce qui permet de ne pas facturer de TVA aux patients et de ne pas introduire de déclarations à la TVA. En revanche, aucune TVA sur les frais ne peut être déduite.

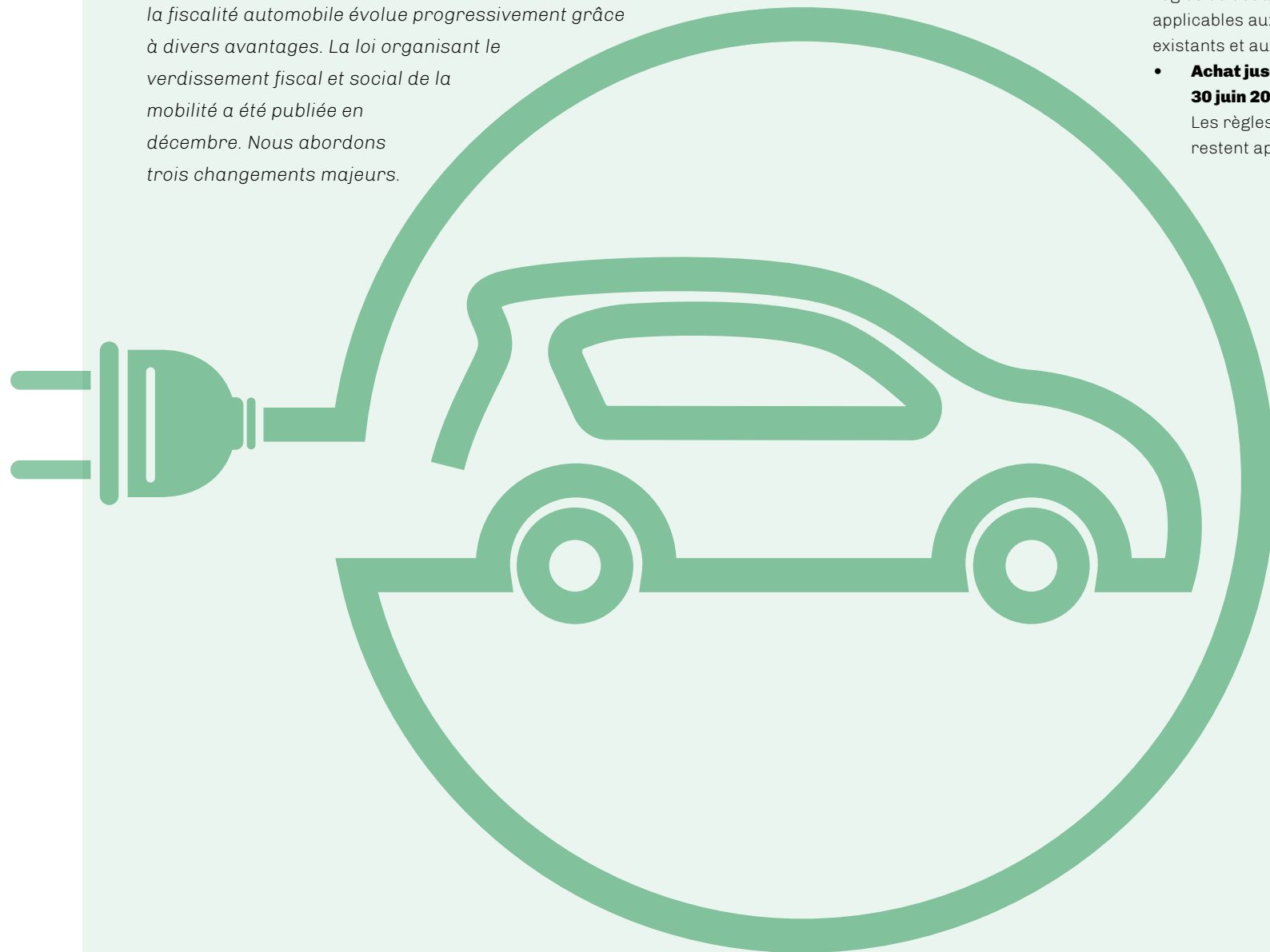
**Attention : concernant le praticien d'une intervention ou d'un traitement esthétique, les règles énoncées dans la décision TVA E.T.127.740, telle que connue depuis 2016, continuent de s'appliquer et donc d'autres critères d'évaluation avec elles.**



—Griet Pelgrims & Eva Vergote

# Vers un parc de véhicules écologique...

Afin d'inciter les entreprises à investir dans des voitures moins polluantes (lisez : électriques), la fiscalité automobile évolue progressivement grâce à divers avantages. La loi organisant le verdissement fiscal et social de la mobilité a été publiée en décembre. Nous abordons trois changements majeurs.



## 1. DÉDUCTION DES FRAIS DE VOITURE

Le régime applicable à la voiture en question dépendra de la date d'achat, de prise en location ou en leasing du véhicule. Il vaut donc mieux prendre en compte la date de commande de la voiture, et non la date de livraison. Les règles de déduction actuelles restent applicables aux contrats de leasing existants et aux voitures en propriété.

- **Achat jusqu'au 30 juin 2023 inclus**  
Les règles de déduction actuelles restent applicables.

### • Achat entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 31 décembre 2025

La déduction maximale pour les voitures émettant du CO<sub>2</sub> (y compris les voitures hybrides) sera progressivement réduite comme suit :

- 75 % à partir de l'exercice d'imposition 2026
- 50 % à partir de l'exercice d'imposition 2027
- 25 % à partir de l'exercice d'imposition 2028
- 0 % à partir de l'exercice d'imposition 2029

### • Achat à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026

La déduction des frais liés aux voitures de société émettant du CO<sub>2</sub> est totalement supprimée. À partir de cette date, seules les voitures n'émettant pas de CO<sub>2</sub> (électricité/hydrogène) bénéficieront d'une déduction des frais fiscale.

### • Au cours des prochaines années, une voiture neutre en CO<sub>2</sub> reste déductible à 100 %, mais l'avantage sera limité pour les voitures achetées à partir de 2027. En fonction de l'année d'achat, la déduction diminuera comme suit :

- 2027 : 95 %
- 2028 : 90 %
- 2029 : 82,5 %
- 2030 : 75 %
- À partir de 2031 : 67,5 %

## 2. INVESTISSEMENTS DANS DES BORNES DE RECHARGE

En toute logique, lorsqu'on incite à l'utilisation de voitures électriques, il faut également miser sur les équipements associés, comme un nombre suffisant de bornes de recharge efficaces. Les mesures à cet égard diffèrent pour les particuliers et les entreprises.

Lorsqu'un particulier procède à l'achat et à l'installation d'une borne de recharge à domicile entre le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et le 31 août 2024, il aura droit à une réduction d'impôt pouvant atteindre jusqu'à 1500 euros. Pour pousser les particuliers à investir le plus tôt possible, la réduction d'impôt diminuera systématiquement au fil des années :

- entre le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et le 31 décembre 2022 : 45 %
- entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023 : 30 %
- entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 août 2024 : 15 %

Les entreprises peuvent bénéficier d'une déduction de frais majorée et sont particulièrement encouragées à installer des bornes de recharge pour



# ... grâce à la fiscalité ?



## « LE RÉGIME APPLICABLE À LA VOITURE EN QUESTION DÉPENDRA DE LA DATE D'ACHAT, DE PRISE EN LOCATION OU EN LEASING DU VÉHICULE. »

voitures électriques accessibles au public. Autrement dit, il s'agit de bornes de recharge situées sur des parkings publics, par exemple dans des centres commerciaux, des supermarchés, des bureaux, etc. La borne de recharge doit être librement accessible au public, soit pendant les heures d'ouverture habituelles, soit en dehors de ces heures. Pour les entreprises, la déduction des frais diminue également lorsque l'investissement a lieu plus tard :

- entre le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et le 31 décembre 2022 : 200 %
- entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 août 2024 : 150 %

### 3. CAMIONS VERTS ET INFRASTRUCTURE DE RECHARGE ET DE RAVITAILLEMENT

Outre les modifications spécifiques aux voitures de société, la loi prévoit également une déduction pour investissement supplémentaire et majorée pour l'achat de camions sans émission carbone, d'infrastructures de ravitaillement pour l'hydrogène bleu, vert et turquoise et d'infrastructures de recharge électrique. La déduction

pour investissement s'élève normalement à 13,5 %, mais une augmentation supplémentaire est prévue (qui diminue à nouveau chaque année) selon l'année d'investissement :

- 2022 et 2023 : 21,5 %
- 2024 : 16 %
- 2025 : 10,5 %
- 2026 : 5 %

#### Un avantage de toute nature ?

Il convient de souligner que le calcul de l'avantage de toute nature n'a pas changé. À partir de 2022, l'avantage de toute nature augmente bel et bien, car l'un des facteurs de calcul de l'avantage est une émission de référence de CO<sub>2</sub> à déterminer chaque année. Plus l'émission de référence est faible, plus l'avantage de toute nature est élevé. Cette baisse se poursuivra dans les années à venir, dans la mesure où les émissions moyennes (de référence) diminueront également avec l'immatriculation d'un nombre croissant de voitures électriques.



—Dries Torreele



#### Mesures de soutien

Outre les différentes mesures fiscales, des mesures de soutien du gouvernement flamand visent les entreprises qui optent pour des investissements respectueux de l'environnement et de l'efficacité énergétique. Par le biais de l'« ecologiepremie+ », les entreprises peuvent recevoir une subvention notamment pour les camionnettes (max. 3,5 tonnes) au CNG, les camions (de plus de 3,5 tonnes) au CNG ou au LNG, les moyens de transport alimentés par un système de pile à combustible à l'hydrogène, les infrastructures de ravitaillement (CNG, LNG, hydrogène), les bornes de recharge électrique d'une capacité de conversion supérieure à 50 kW, les remorques haute pression électriques/CNG, l'installation de filtres à particules dans les poids lourds existants. Cette subvention est destinée tant aux PME qu'aux grandes entreprises et doit être demandée avant la réalisation de l'investissement. La subvention peut atteindre de 3 % à 55 % selon la technologie et la taille de l'entreprise qui en fait la demande.



—Ellen Lampo

## La résidence secondaire est-elle encore fiscalement intéressante ?

*On évoque depuis quelques années une vaste réforme de l'impôt des personnes physiques. Il est question de supprimer ce bric-à-brac fiscal en échange d'un taux plus bas. Dans un contexte de neutralité budgétaire, une telle baisse signifierait une augmentation dans d'autres domaines. Il est notamment envisageable d'instaurer un impôt sur les revenus locatifs réels.*

Acheter une seconde habitation en vue de la mettre en location est plus lourdement taxé à la base. Ainsi en Flandre, les droits d'enregistrement sont passés de 10 à 12 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Par ailleurs, l'avantage fédéral pour l'épargne à long terme peut être appliqué aux amortissements en capital (une réduction d'impôt de 30 % sur un montant maximum de 2350 euros) et à une déduction d'intérêts (sur les revenus immobiliers). Il avait été question d'abolir cet avantage fiscal, mais la proposition n'a pas été retenue dans le dernier accord sur le budget fédéral.

Une seconde habitation mise en location à des fins privées (ou qui n'est pas mise en location) est toujours traitée de manière fiscalement avantageuse. En effet, les revenus immobiliers sont toujours imposés sur la base du revenu cadastral indexé majoré de 40 %. Un appartement à la Côte dont le revenu cadastral s'élève à 1400 euros est donc imposé sur une base arrondie de 3650 euros (1400 euros x 1,8630 (coefficient d'indexation pour l'exercice d'imposition 2022) x 1,4). Par exemple, si vous mettez en location l'appartement pour 1400

euros par mois, le taux d'imposition moyen est d'environ 10 %. Si une réforme de l'impôt des personnes physiques décidait d'imposer ces revenus locatifs sur une base réelle, il en résulterait un taux d'imposition plus élevé de 30 % par exemple.

#### Conséquences à long terme également

En tout état de cause, toute décision d'investissement pour l'achat d'une deuxième, troisième ou quatrième habitation ne doit pas seulement tenir compte des conséquences fiscales à court terme (droits d'enregistrement, TVA, impôt des personnes physiques, etc.). Il convient également de considérer les conséquences à long terme, notamment les droits de succession. En ce sens, une société de patrimoine peut être un véhicule intéressant pour constituer un patrimoine immobilier (et une pension). Ce faisant, vous créez un patrimoine mobilier au lieu d'un patrimoine immobilier, dont les actions peuvent être offertes à la génération suivante à un taux fixe de 3 %.

En outre, la taxation des revenus réels aux fins de l'impôt des sociétés a moins d'impact, car elle peut être compensée par des amortissements et des frais du bien immobilier. L'inconvénient est que la vente d'un bien immobilier par une société de patrimoine entraîne l'imposition de la plus-value, alors que ce n'est pas le cas en principe pour l'impôt des personnes physiques si l'habitation a été détenue pendant plus de cinq ans.



—Dries Torreele

# Premiers engagements:

## changements pour la réduction groupe-cible

Si vous engagez un nouveau travailleur en tant qu'employeur, vous bénéficiez d'une réduction ONSS pour le premier au sixième travailleur. La réglementation en ce sens a été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Les notions de nouvel employeur et d'unité technique d'exploitation sont définies différemment, afin que la réduction corresponde davantage à son objectif : soutenir les employeurs débutants dans l'engagement de personnel.

Jusqu'au 31 décembre 2021, l'employeur était tenu de remplir deux conditions seulement pour bénéficier de la réduction ONSS pour le premier travailleur :

- ne jamais avoir occupé de personnel ou ne pas avoir occupé de travailleurs soumis à la législation ONSS au cours des quatre derniers trimestres précédents à celui de l'entrée en service ;
- et dans le cas où la personne faisait partie d'une UTE, le nouvel

engagement devait engendrer un engagement supplémentaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, on parle de « nouvel employeur d'un premier travailleur » lorsque celui-ci

- n'a jamais été soumis à la législation ONSS pour l'occupation de travailleurs (à l'exception d'un certain nombre de catégories) ou ne l'a pas été au cours des 12 mois précédents à l'entrée en service ;
- et fait partie d'une UTE simultanée où un travailleur est déjà employé.

Une approche similaire est d'application pour le deuxième au sixième travailleur.



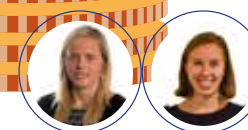
## « DEPUIS LE 1ER JANVIER 2022, LE MONTANT DE LA RÉDUCTION POUR LE PREMIER ENGAGEMENT EST PLAFONNÉ À 4000 EUROS PAR TRIMESTRE. »

qu'il fait partie d'une UTE simultanée où six travailleurs sont déjà employés, il ne peut plus recourir à la réduction groupe-cible. Ceci contraste avec l'ancienne réglementation selon laquelle un nouvel employeur faisant partie d'une UTE pouvait bénéficier de la réduction ONSS pour le premier au sixième travailleur si un engagement supplémentaire était créé par l'engagement dans l'UTE.

Par UTE historique, on entend des entités juridiques qui se succèdent et/

ou qui sont le résultat de scissions, mais où les deux entités juridiques n'ont plus aucun lien entre elles à la date d'entrée en service d'un nouveau travailleur. Dans ce cas, la prise de rang est toujours déterminée au niveau de l'entité juridique. Au sein d'une UTE historique, la réduction groupe-cible pour le troisième travailleur peut donc être utilisée deux fois, à condition qu'un engagement supplémentaire soit créé et que les autres conditions soient remplies.

Quant à la réduction ONSS pour le premier travailleur lui-même, on pouvait bénéficier jusqu'au 31 décembre 2021 d'une exonération totale des cotisations de base de l'ONSS (25 %), et ce sans limite dans le temps. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le montant de la réduction pour le premier engagement est plafonné à 4000 euros par trimestre. En pratique, cela signifie que pour un salaire mensuel de 5330 euros (ou un salaire horaire de 32,29 euros), on pourra toujours bénéficier d'une exonération totale. Pour les salaires supérieurs à ces montants, il y aura dépassement des cotisations de base de l'ONSS de 4000 euros et il faudra donc procéder à une régularisation supplémentaire. Ce principe s'applique à la fois aux premiers engagements avant 2022 qu'après cette date.



—Ellen Verstraete & Elissa Vantomme



## Attention !

Le changement de taux concerne uniquement l'achat d'une habitation en Flandre. Si vous achetez une maison à Bruxelles ou en Wallonie, d'autres règles s'appliquent dans ces cas. Le changement au 1<sup>er</sup> janvier 2022 n'a aucune incidence.

*En septembre, le gouvernement flamand a annoncé un changement de taux pour l'impôt d'enregistrement. Les nouveaux taux sont désormais entrés en vigueur avec le décret-programme du 23 décembre 2021. Toute personne achetant une habitation unique et propre après le 1<sup>er</sup> janvier 2022 sera soumise à un impôt d'enregistrement de 3 %. Le taux est passé à 12 % pour l'achat d'une deuxième habitation ou d'un investissement immobilier.*

# Nouveaux tarifs pour l'impôt d'enregistrement en Flandre

### **Achat d'une habitation unique et propre : impôt d'enregistrement de 3 % ou 1 %**

Afin d'offrir l'opportunité à un plus grand public d'acheter leur habitation propre, le gouvernement a réduit de moitié le taux applicable de l'impôt d'enregistrement, passant à 3 %. Ce taux favorable s'applique à l'achat pur d'une habitation par une personne physique en pleine propriété, à la suite duquel l'inscription au registre de la population doit avoir lieu dans les trois ans suivant la passation de l'acte authentique. L'habitation nécessite-t-elle en outre une rénovation substantielle ou s'agit-il d'une démolition-reconstruction ? Dès lors,

l'impôt d'enregistrement ne sera dû qu'à hauteur de 1 % si des conditions précises sont remplies.

En outre, s'il s'agit d'une habitation modeste, dont le prix d'achat s'élève à 220 000 euros maximum, ou de 240 000 euros si l'habitation est située sur le territoire des dites villes noyaux ou dans la périphérie flamande autour de Bruxelles, une réduction supplémentaire peut être obtenue au moment de l'achat. La réduction des droits s'élève à 2800 euros, ou 960 euros en cas de rénovation substantielle ou de démolition-reconstruction.



**« L'HABITATION NÉCESSITE-T-ELLE UNE RÉNOVATION SUBSTANTIELLE OU S'AGIT-IL D'UNE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION ? DÈS LORS, L'IMPÔT D'ENREGISTREMENT NE SERA DÛ QU'À HAUTEUR DE 1 %. »**

Par ailleurs, la déduction des droits d'enregistrement payés antérieurement jusqu'à un maximum de 13 000 euros lors de l'achat d'une nouvelle habitation - appelée la reportabilité - ne sera plus possible à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Afin d'introduire le changement progressivement, une période transitoire est prévue jusqu'au 31 décembre 2023. L'acheteur peut alors choisir entre l'application des anciens taux avec reportabilité, ou des nouveaux taux sans reportabilité. En revanche, le vendeur-acheteur d'une habitation unique et propre

disposera d'un an de plus pour vendre l'« ancienne » maison familiale, soit deux ans.

### **Achat d'une habitation non propre : impôt d'enregistrement de 12 %**

Toute personne achetant une habitation non propre à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022,

comme une résidence secondaire, un terrain à bâtir ou un bien professionnel, ne pourra pas bénéficier du taux réduit. Le taux de base pour ces achats est passé de 10 à 12 %. Il y a toutefois une exception pour l'achat de terrains non bâtis et de biens naturels : le taux de 10 % y est maintenu.





## VANDELANOTTE MIS À L'HONNEUR

### Anne Coppens, nouvelle COO de Vandelanotte

À la veille de la nouvelle année, Anne Coppens a rejoint notre entreprise. Elle endosse le rôle de COO. Anne n'en est sûrement pas à son coup d'essai : elle a acquis au fil des années une vaste expérience dans les secteurs des télécommunications, de la banque et des assurances, dans des fonctions opérationnelles et commerciales. Au sein de Vandelanotte, Anne se concentrera sur la politique des ressources humaines et l'organisation des projets et des processus. Elle est ce qu'on appelle une véritable « people manager ». Elle éprouve du plaisir à motiver et à inspirer les gens et fera tout son possible pour que le bien-être de nos collègues soit une priorité.

# NEW



### Nouveaux associés en vedette

La nouvelle année nous amène non pas un, mais deux nouveaux associés, parmi lesquels Mathias Roef. En tant que réviseur d'entreprises, il assiste les clients par le biais de conseils sur leurs entreprises et assume également la responsabilité finale de l'exécution des missions d'assurance et d'audit. Mathias est en outre Account Manager pour l'audit dans les bureaux d'Alost, d'Anvers et de Bruxelles.



Nous accueillons également Jonathan Derdeyn, notre premier associé francophone. Il a intégré nos rangs il y a plus de 10 ans en tant qu'Account Manager pour le bureau de Tournai. Depuis, il a étendu ses services à tous nos clients du Hainaut et des alentours. La présence de Jonathan en tant qu'associé francophone renforce notre objectif d'être un bureau véritablement bilingue, avec une forte représentation en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles.

## CALENDRIER

### — 21 février 2022

Déclaration TVA et relevé intracommunautaire pour le mois de janvier.

### — 28 février 2022

Dépôt des relevés récapitulatifs 325.10 et 325.20 et des fiches individuelles 281.10 et 281.20.

### — 21 mars 2022

Déclaration TVA et relevé intracommunautaire pour le mois de février.

### — 31 mars 2022

- Dépôt du listing annuel TVA avant le 31 mars 2022.
- Demande des attestations de la déduction pour investissement dans les investissements économiseurs d'énergie et pour les investissements pour la R&D respectueux de l'environnement avant le 31 mars 2022.
- La demande de changement d'affectation, de rectification ou de transfert des versements anticipés doit être introduite au plus tard le dernier jour du troisième mois suivant la période imposable à laquelle les versements ou virements se rapportent.

### — 11 avril 2022

Versements anticipés (VA1) afin d'éviter une majoration d'impôt (si l'exercice correspond à l'année civile).

### — 20 avril 2022

- Déclaration TVA et relevé intracommunautaire pour le mois de mars ou pour le premier trimestre 2022.
- Assujettis mixtes à la TVA : détermination du prorata définitif pour l'année civile précédente. Annexez la feuille de calcul à la déclaration et procédez aux révisions nécessaires.

### — 20 mai 2022

Déclaration TVA et relevé intracommunautaire pour le mois d'avril.

### — 31 mai 2022

Les entreprises dont le chiffre d'affaires annuel en 2021 est inférieur à 25 000 euros et qui souhaitent bénéficier du régime de franchise doivent en faire la déclaration par lettre recommandée avant le 1<sup>er</sup> juin.

### — 20 juin 2022

Déclaration TVA et relevé intracommunautaire pour le mois de mai.

### — 30 juin 2022

Dépôt des relevés récapitulatifs 325.50 et des fiches individuelles 281.50.

## CONTACT

### Vandelanotte Alost

Gentse Steenweg 55  
9300 Alost  
053 72 95 00

### Vandelanotte Bruges

Torhoutse Steenweg 250  
8200 Bruges  
050 39 28 75

### Vandelanotte Courtrai

Pres. Kennedypark 1A  
8500 Courtrai  
056 43 80 60

### Vandelanotte Tournai

Avenue de Maire 101  
7500 Tournai  
069 22 64 95

### Vandelanotte Anvers

Posthofbrug 6/4  
2600 Berchem  
03 320 97 97

### Vandelanotte Bruxelles

Esplanade 1/85  
1020 Bruxelles  
02 427 44 53

### Vandelanotte Gand

Bijenstraat 22  
9051 Gand  
09 381 51 81

### Vandelanotte Zele

Nachtegaalstraat 8/w5  
9240 Zele  
052 21 85 07

### Vandelanotte Brecht

Gemeenteplaats 31  
2960 Brecht  
03 313 85 68

### Vandelanotte Geel

Nijverheidstraat 13  
2260 Geel  
03 320 97 97

### Colophon

« Vandelanotte News » est un magazine de Vandelanotte.  
Conception et réalisation : Capone.be  
Interview : Capone.be  
Images : Choisil  
Impression : Drukta  
Éditeur responsable : Nikolas Vandelanotte,  
Vandelanotte, Pres. Kennedypark 1A, 8500 Courtrai

En savoir plus sur Vandelanotte ?  
Consultez notre site Web [www.vandelanotte.be](http://www.vandelanotte.be).

Tous droits réservés. Toute reproduction et/ou diffusion de cette publication, que ce soit par impression, photocopie, publication en ligne ou par tout autre moyen, est interdite sans l'autorisation préalable de l'éditeur.

 [contact@vdl.be](mailto:contact@vdl.be)

 [www.vandelanotte.be](http://www.vandelanotte.be)

 +32 56 43 80 60

 [facebook.com/vandelanotteacc](https://facebook.com/vandelanotteacc)

 [linkedin.com/company/vandelanotte](https://linkedin.com/company/vandelanotte)

 [instagram.com/vandelanotte.be](https://instagram.com/vandelanotte.be)

