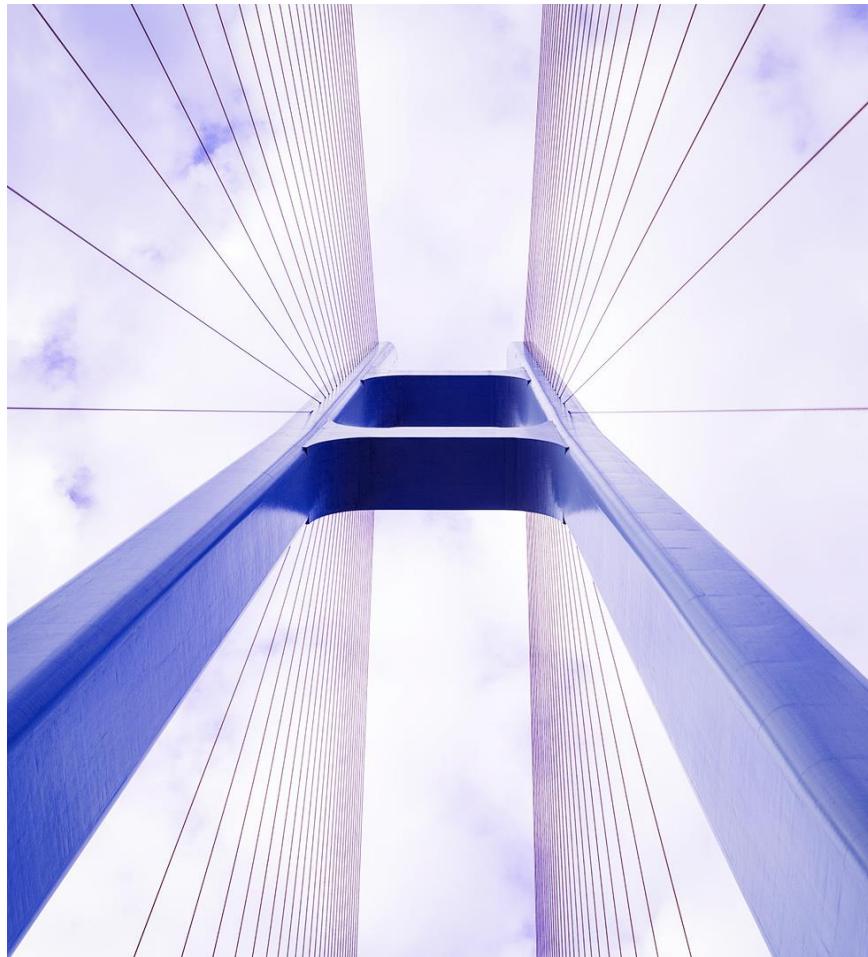




Webinaire Impôt sur les plus-values

Exposé des motifs du projet de loi

28 août 2025



Agenda

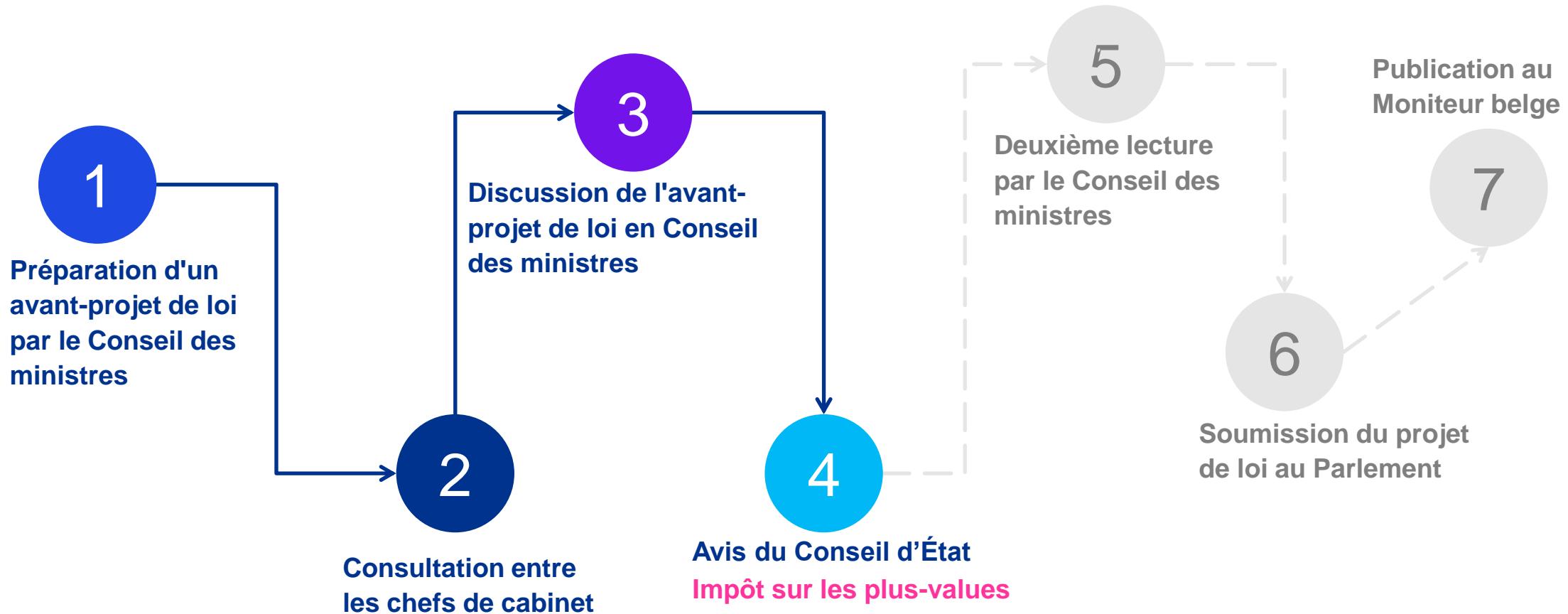
- 01** Généralités
- 02** Détermination de la plus-value
- 03** Les différentes catégories en détail
- 04** Exemptions
- 05** Paiement de l'impôt
- 06** Sujets particuliers

01

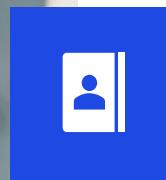
Généralités



Impôt sur les plus-values - Avancement du processus législatif



Impôt sur les plus-values - Champ d'application



Uniquement à l'impôt des personnes physiques et l'impôt des personnes morales*

- Pas à l'impôt des sociétés !
- Contribuable = Propriétaire ou nu-propriétaire des actifs financiers transférés ou ayant-droit pour les contrats d'assurance

Plus-values réalisées sur transfert à titre onéreux d'actifs financiers

- À partir du 1er janvier 2026

À titre onéreux (>< prix de cession) + transactions équivalentes

- Émigration : domicile ou siège de fortune ('exit tax')
- Liquidation durant la vie du contribuable d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation

Uniquement dans le cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé

- Les plus-values liées à l'activité professionnelle et les plus-values réalisées hors GNPP ('spéculatives') continuent d'être imposées selon leur régime

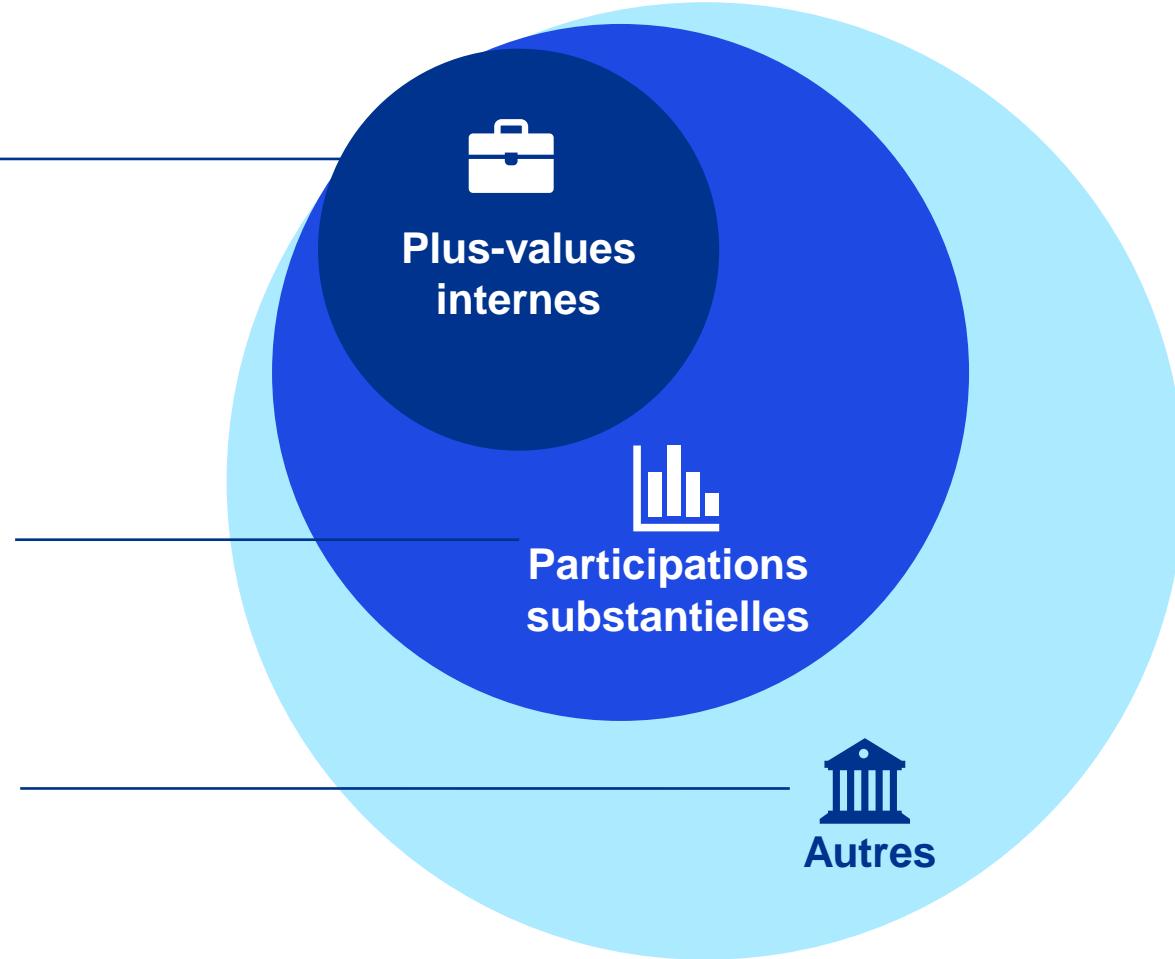
* Sauf pour les personnes morales qui peuvent recevoir des dons avec réduction d'impôt

Impôt sur les plus-values - 3 catégories

A. Transfert à titre onéreux d'actions et de titres de participation aux bénéfices par le cédant exerçant le contrôle sur le cessionnaire (conjointement avec ...) -

B. Transfert à titre onéreux d'actions où le cédant détient au moins 20% des droits dans la société cédée

C. Autres transferts d'actifs financiers à titre onéreux



02

Détermination de la plus-value



Détermination de la plus-value

Explication de la formule de base



Prix reçu

01

**Prix obtenu en espèces,
en titres ou sous toute
autre forme**

02

Émigration

Prix reçu = valeur au moment de
l'émigration

Valeur d'acquisition

01

Valeur d'acquisition initiale

Prix auquel le contribuable ou son auteur a acquis les actifs financiers à titre onéreux

Actifs financiers acquis avant le 01/01/2026 (VA = valeur au 31/12/2025)

02

Loi sur les stock options

Règle particulière lorsque l'option a été imposée lors de son attribution

Valeur d'acquisition = Valeur au moment de l'exercice de l'option

Par exemple :

2026 : Option d'achat (7 ans)

avec prix d'exercice = 10€

2031 : Cours de l'action = 20€

2033 : Exercice de l'option = 23€

2034 : Vente de l'action = 26€

Plus-value imposable : $26 - 23 = 3\text{€}$

03

Immigration

Valeur au 1er jour de l'assujettissement du contribuable à l'IPP belge

Taxation de la portion 'belge' de la plus-value

04

Valeur d'acquisition non démontrée

Valeur d'acquisition = 0 (Plus-value = prix reçu)

Plus-value = prix reçu - valeur d'acquisition

01

PV 'nette' - Les frais et taxes ne sont pas pris en compte

Par exemple :

- Frais d'acquisition ou de cession
- Frais d'évaluation (réviseur)
- Taxe sur les opérations de bourse

02

Déduction des moins-values

Pertes

- Au cours de la même période imposable
- Par le même contribuable
- Dans la même catégorie (1, 2 ou 3)

Par exemple :

- Moins-value réalisée sur une participation substantielle dans une société déduite de la plus-value réalisée sur une participation substantielle dans une autre société
- Moins-value réalisée sur un produit d'assurance déduite de la plus-value réalisée sur un produit bancaire

03

Plusieurs actifs financiers de même nature – méthode FIFO

Par exemple :

- Achat de 10 actions en 2026 à 100€
- Achat de 20 actions en 2027 à 150€
- Achat de 70 actions en 2028 à 200€

Vente de 25 actions en 2028 à 200€ :

$10 \times (200 - 100) \text{€}$ et

$15 \times (200 - 150) \text{€}$

$= 1.750 \text{€}$

Plus-value = prix reçu – valeur d'acquisition

04

Avoirs en devises étrangères

Taux de change au moment de l'acquisition et au moment de la réalisation

Par exemple :

2026 : achat d'actions pour
100\$ – 1\$ = 0,8€

2029 : vente d'actions pour
110\$ – 1\$= 0,7€

Valeur négative = $(110 \times 0,7) - (100 \times 0,8) = 770 - 800 = -30\text{€}$

05

Liquidation de son vivant

Plus-value = capital/valeur de rachat - primes payées

Valeur d'acquisition historique des actifs

Idée : exonération des plus-values accumulées antérieurement

Actifs acquis avant le 1/1/26 : valeur d'acquisition = valeur au 31/12/25

01

Actifs financiers cotés

Cours de clôture de 2025

02

Contrats d'assurance-vie et de capitalisation

Le montant le plus élevé :

- Réserve d'inventaire au 31/12/25
- Somme des primes versées

03

Actifs financiers non cotés

Le montant le plus élevé :

- Valeur appliquée lors d'une cession à titre onéreux entre tiers / constitution / augmentation de capital en 2025
- Valeur résultant d'une formule d'évaluation dans un contrat ou une offre contractuelle d'option de vente
- Pour les actions : capitaux propres + 4 x EBITDA, ou valeur au 31/12/2025 attestée par un réviseur ou un expert-comptable certifié indépendants - au plus tard le 31/12/2026

Capitaux propres + 4 *EBITDA (cf. 275⁹ §2, alinéa 3, CIR92)

Calcul de l'EBITDA selon la formule standard	Code
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	9903
+ Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630
+ Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	631/4
- Produits des immobilisations financières	750
- Produits des actifs circulants	751
- Autres produits financiers	752/9
+ Charges des dettes	650
+ Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	651
+ Autres charges financières	652/9
- Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760
- Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761
- Autres produits financiers non récurrents	769
+ Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660
+ Réductions de valeur sur immobilisations financières	661
+ Autres charges financières non récurrentes	668
EBITDA	

Dernier exercice comptable clos avant le 1er janvier 2026

Pas de normalisation prévue

Évaluation d'actifs financiers non cotés par un ou plusieurs réviseurs ou experts-comptables indépendants certifiés

01

Modèle DCF

- Enterprise Value = valeur actuelle nette des flux de trésorerie disponibles futurs pour les actionnaires et les prêteurs.
- Les flux de trésorerie disponibles futurs sont actualisés à un taux d'actualisation qui reflète la valeur temporelle et les risques d'entreprise.
- Enterprise Value + Endettement financier net ('net financial debt') = Valeur 'actionnaire'

02

Multiple d'EBITDA

- Enterprise Value = EBITDA récurrent (normalisé) multiplié par un multiple déterminé sur la base des données de marché d'entreprises similaires / transactions comparables
- Enterprise Value + Endettement financier net ('net financial debt') = Valeur 'actionnaire'

03

Valeur de l'actif net corrigé

- Convient aux entreprises dont la valeur dépend d'actifs (telles que les sociétés holding ou les sociétés immobilières) ; pour les entreprises rentables comme une limite inférieure.
- La valeur comptable de l'actif net est corrigée pour tenir compte des variations de valeur et des aspects fiscaux.
- Reflète uniquement les bénéfices passés accumulés, sans inclure la rentabilité future.

Exemple de valorisation d'une société immobilière

L'actionnaire A détient 100% des actions de la société X, une société immobilière. La valeur du marché du bien est de 6,5M€ selon le rapport d'un évaluateur immobilier. L'entreprise sera vendue en 2026 pour 5,5M€.

Formule standard - Société X au 31/12/2025	
Equity	1.000.000
EBITDA	300.000
Multiple	4
EBITDA * Multiple	1.200.000
Valeur de toutes les actions selon la formule standard	2.200.000

Valeur de l'actif net - Société X au 31/12/2025	
Equity	1.000.000
Plus-values immobilières latentes	3.937.500
Valeur du marché	6.500.000
Valeur nette comptable au 31/12/2025	-2.000.000
Plus-value brute	4.500.000
Discount impôt différé (12,50%)	-562.500
Plus-value nette	3.937.500
Valeur de l'actif net de toutes les actions	4.937.500

Plus-value selon la formule standard	
Prix de vente	5.500.000
Valeur selon la formule standard au 31/12/2025	-2.200.000
Plus-value	3.300.000

Plus-value selon la valeur de l'actif net	
Prix de vente	5.500.000
Valeur de l'actif net au 31/12/2025	-4.937.500
Plus-value	562.500

Plus-value historique

Pour les actifs financiers acquis avant le 1/1/2026, le contribuable peut justifier de la valeur d'acquisition pour les réalisations jusqu'au 31/12/2030 au lieu de la valeur (de référence) au 31/12/2025

Valeur d'acquisition >
Valeur (de référence) au 31/12/2025 ?
Conservé jusqu'à
31 décembre 2030 !

Quand est-ce que c'est intéressant ?

Exemple 1 :

Achat d'une action en 2020 à 100€

Valeur de l'action au 31/12/2025 : 120€

Cession de l'action en 2026 à 150€

Plus-value imposable : $150 - 120 = 30\text{€}$

Exemple 2 :

Achat d'une action en 2020 à 130€

Valeur de l'action au 31/12/2025 : 120€

Cession de l'action le 31/12/2030 à 150€

Plus-value imposable : $150 - 130 = 20\text{€}$

Cession de l'action le 1/1/2031 à 150€

Plus-value imposable : $150 - 120\text{€} = 30\text{€}$

03

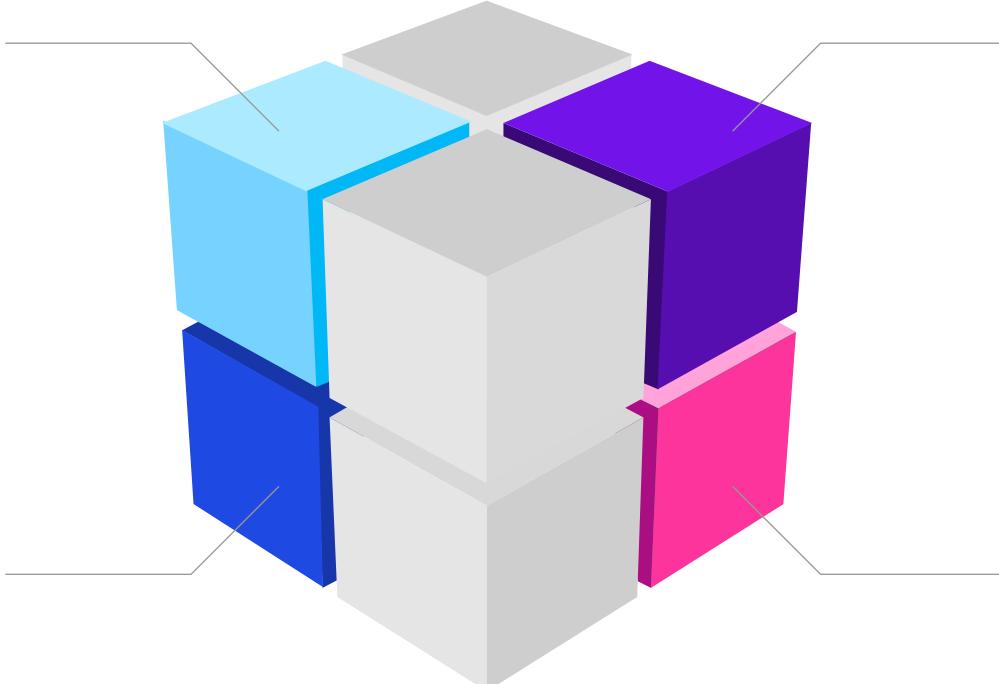
Les différentes catégories en détail



Catégorie A – Plus-values internes

Plus-values internes

Plus-value réalisée par cession d'actions et de titres de participation aux bénéfices à une société dont le cédant a le contrôle



Anti-abus

Contrer la pratique via laquelle le précompte mobilier sur les dividendes est éludé par de telles transactions

Contrôle

Le cédant contrôle avec :

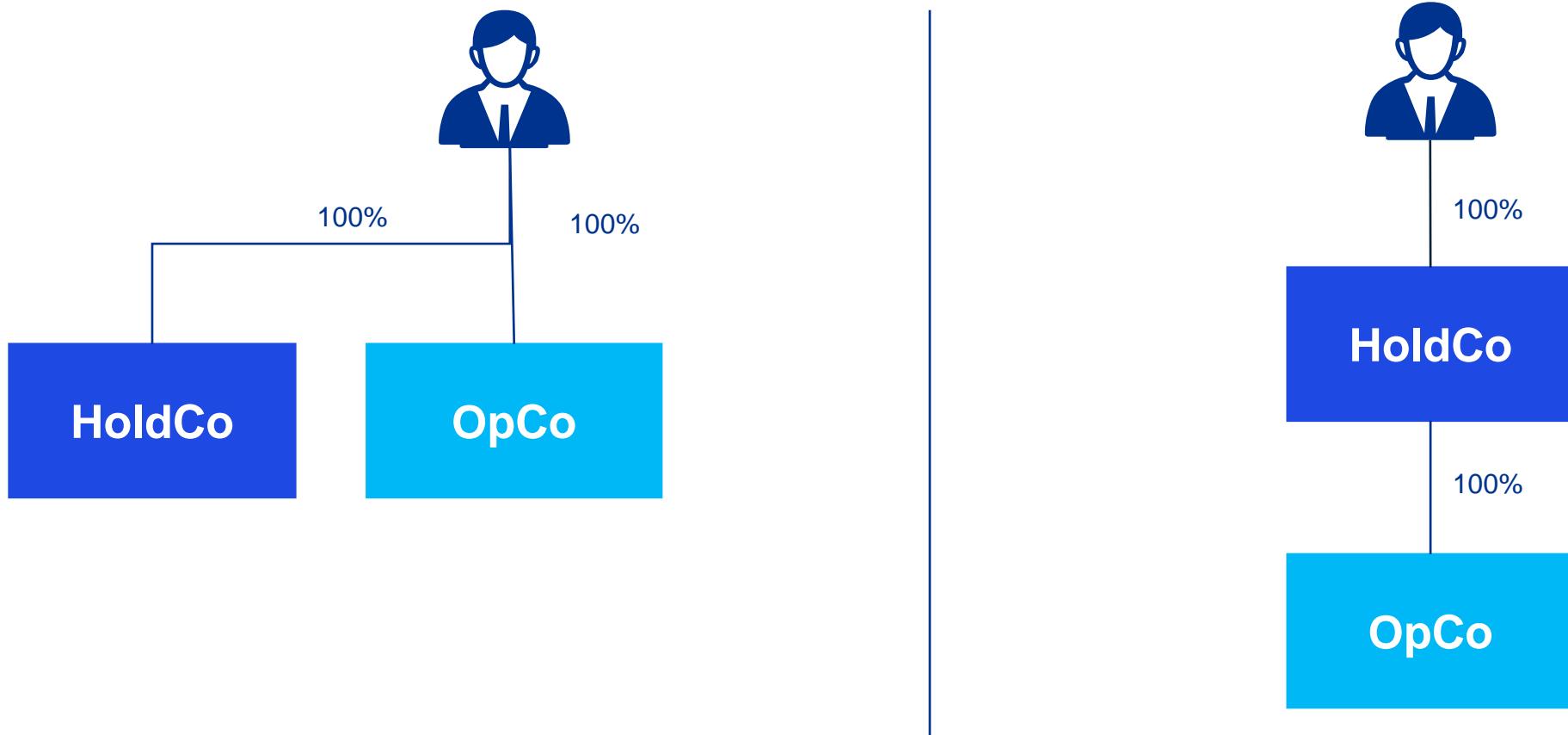
- Conjoint
- Descendants
- Ascendants
- Parents collatéraux (2e degré)

Taux

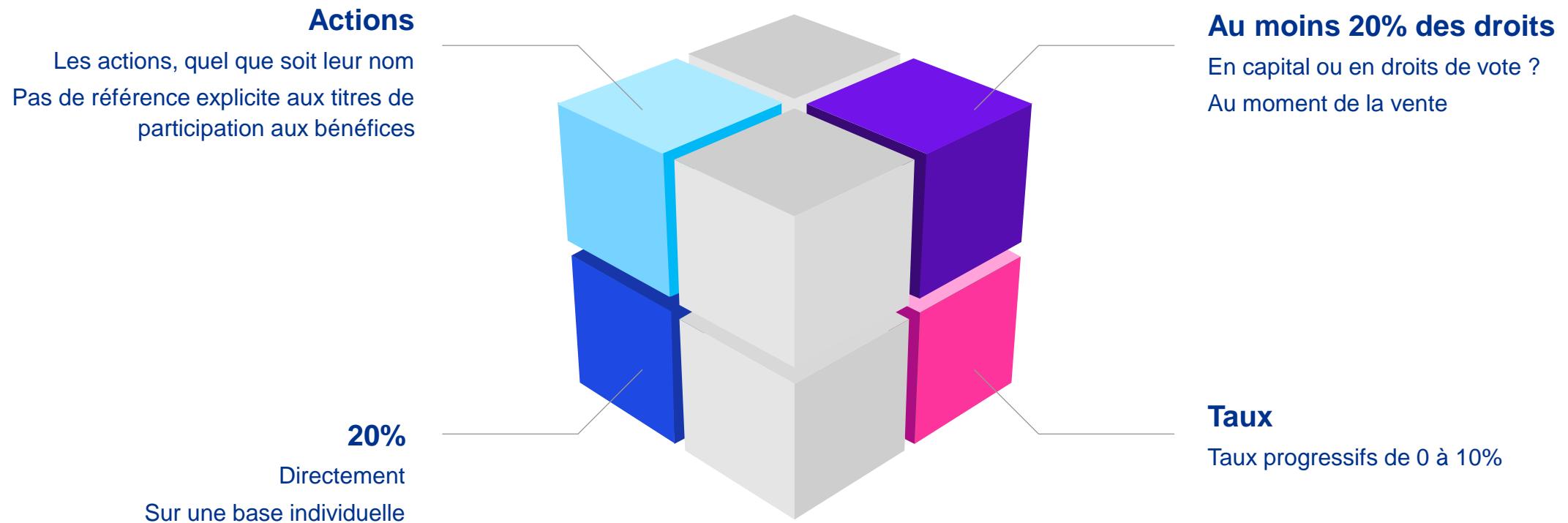
Imposées comme revenus divers au taux de 33%

Catégorie A – Plus-values internes

Exemple – Cession à sa propre holding



Catégorie B – Participations substantielles



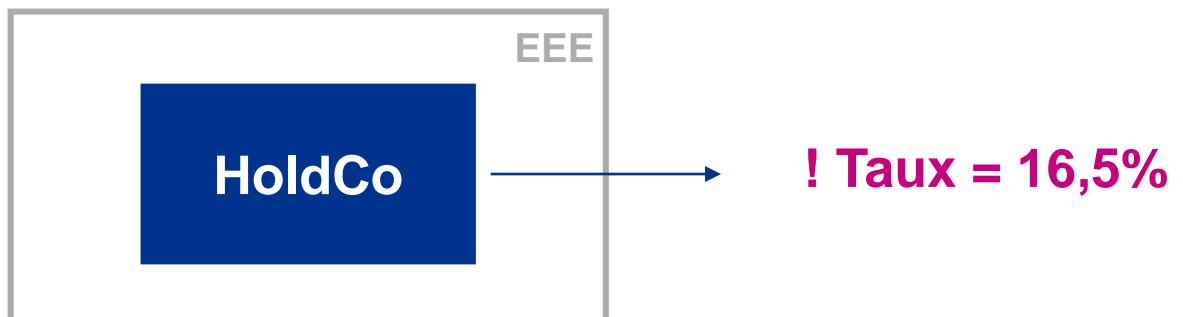
Catégorie B – Participations substantielles

Impôt progressif avec exonération

Jusqu'à 1.000.000€	Exonération sur une période de 5 ans
De 0€ à 2.500.000€	1,25%
De 2.500.000€ à 5.000.000€	2,5%
De 5.000.000€ à 10.000.000€	5%
Au-dessus de 10.000.000€	10%

! Montants non indexables

En cas d'acheteur en dehors de l'EEE



Catégorie B – Participations substantielles

Exemple - Exonération de 1.000.000€ sur une période de 5 ans (! l'exonération utilisée lors de 4 périodes imposables précédentes sera prise en compte)

Année	Plus-value sur participation substantielle	Exonération
2026	500.000	500.000
2027	500.000	500.000
2028	500.000	0 (!)
2029	0	0
2030	0	0
2031	1.000.000	500.000

Catégorie C – Autres actifs financiers – 4 types

01

Instruments financiers

- Titres (actions, obligations et autres titres de créance, certificats)
- Instruments du marché monétaire
- Parts d'organismes de placement collectif
- ETF et ETN
- Contrats dérivés divers (options, futures, swaps,...)
- Instruments dérivés pour le transfert du risque de crédit
- Contrats financiers pour différences
- Quotas d'émission
- Instruments étrangers

02

Contrats d'assurance

- Assurance épargne (ex : branches 21, 22 et 26)
- Assurance investissement (ex : branches 23 et 44)
- Contrats étrangers (ex : TAC6 au Luxembourg)

03

Crypto-actifs

- Jetons de monnaie électronique (« e-money tokens »)
- Jetons se référant à des actifs
- Jetons utilitaires (« utility tokens »)
- Catégorie résiduelle

04

Devises

- Argent (cash)
- Or d'investissement
- Monnaies numériques de la banque centrale

Catégorie C – Autres actifs financiers

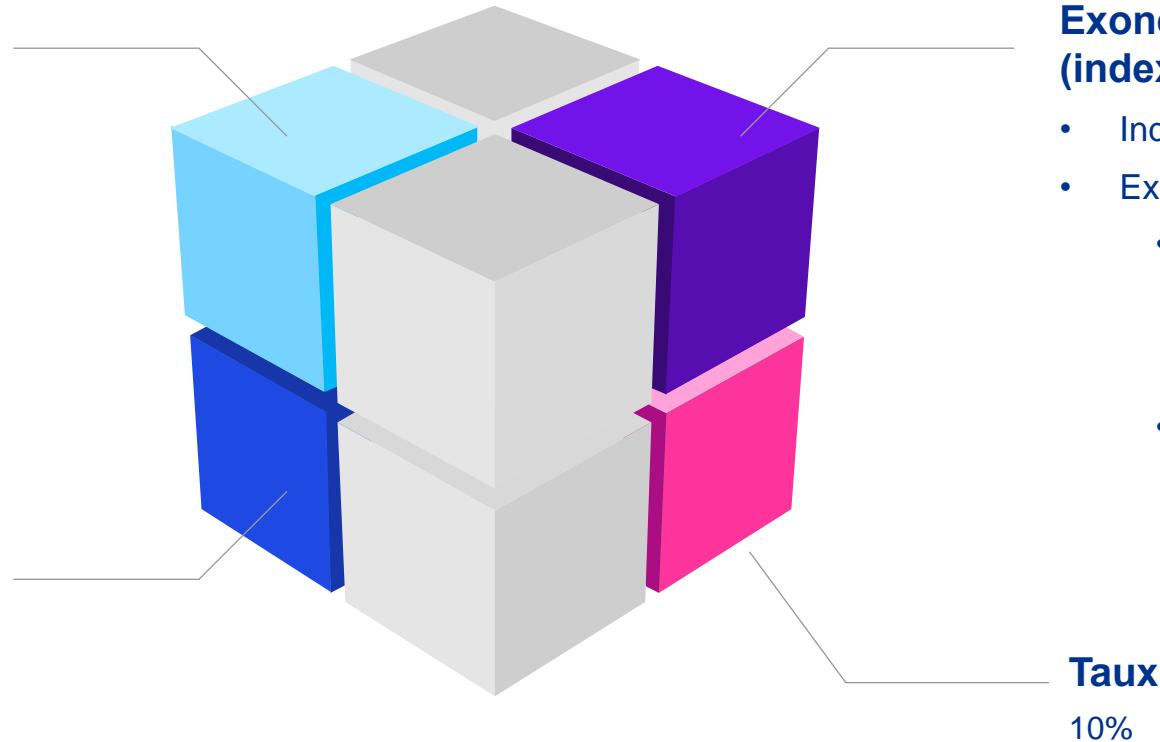
Catégorie résiduelle et générale

Comprend toutes les plus-values sur les actifs financiers qui ne sont pas visés par la catégorie A ou la catégorie B

Relation avec d'autres impôts

Taxe Reynders (coexistence)

Taxe sur les primes d'assurance-vie (2%).



Exonération de base de 5 940 € (indexé 10 000 €) revenus

- Indexé annuellement
- Exonération supplémentaire :
 - 594 € (indexé 1 000 €) – exonération de base pas utilisée au cours de la période imposable précédente = transférable
 - Pour chaque période de 12 mois pendant laquelle l'exonération de base n'a pas été entièrement utilisée. Toutefois, l'exonération supplémentaire ne peut excéder 2 970 € (indexé 5 000 €)

Catégorie C – Application simultanée de la taxe Reynders

1/1/2020 – X achète une part dans un fonds de capitalisation mixte pour 100€

- Le pourcentage d'investissements en créances est de 25%
- La taxe Reynders s'applique aux fonds (mixtes) composés d'au moins 10% d'investissements en créances

31/12/2025 – La valeur nette d'inventaire est de 150€

30/6/2026 – X voit sa part dans le fonds rachetée pour 250€

- TIS (« Taxable income per share ») sur laquelle la taxe Reynders est prélevée = **10€ = Base imposable taxe Reynders**
- Calcul de la plus-value = **250 – 150 = 100 – 10 = 90€ = Base imposable impôt sur les plus-values**

Taxe Reynders	Impôt sur les plus-values
30% sur 10	10% sur 90
3	9
Total dû = 12	

Catégorie C – Autres actifs financiers – Exonération

01

Exemple report total

- 2026 : exonération de base de 10.000€ – pas de moment de réalisation – exonération de 1.000€ transférable – exonération de 11.000€ disponible en 2027
- 2027 : réalisation de plus-values de 1.000€ – exonération de 1.000€
- exonération de 11.000€ disponible en 2028 (exonération de base + report)

02

Exemple report partiel

- 2026 : exonération de base de 10.000€ – pas de moment de réalisation – exonération de 1.000€ transférable – exonération de 11.000€ disponible en 2027
- 2027 : réalisation de plus-values de 1.500€ – exonération de 1.500€
- exonération de 10.500€ disponible en 2028 (exonération de base + report)

03

Exemple sans report

- 2026 : exonération de base de 10.000€ – pas de moment de réalisation – exonération de 1.000€ transférable – exonération de 11.000€ disponible en 2027
- 2027 : réalisation de plus-values de 2.500€ – exonération de 2.500€
- exonération de 10.000€ disponible en 2028 (exonération de base)

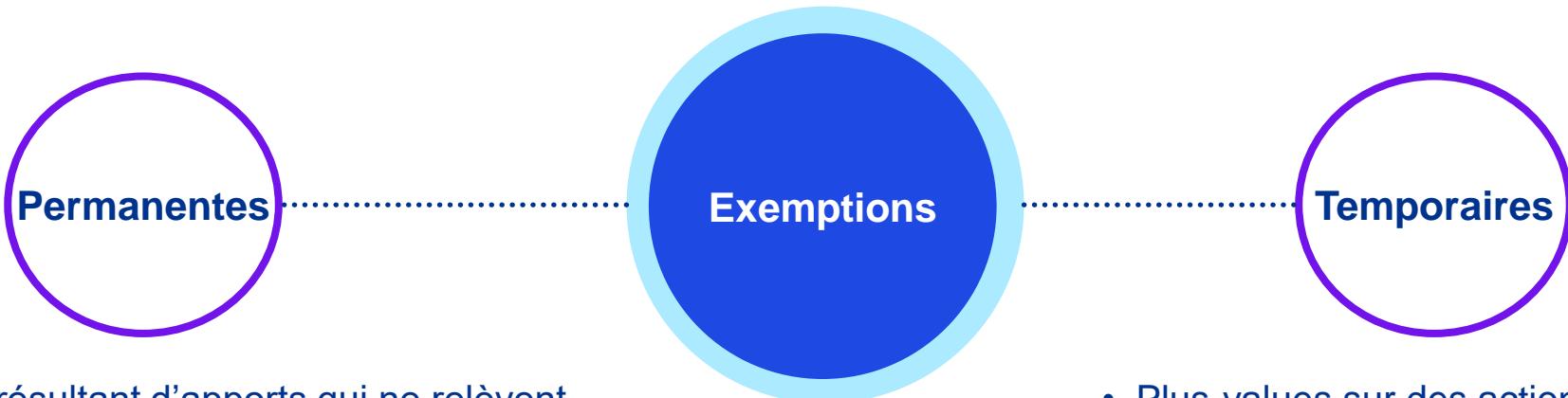
Attention à l'indexation !

04

Exemptions



Aperçu des exemptions



- Plus-values résultant d'apports qui ne relèvent pas de l'exonération de l'art. 95 CIR (l'apport ne crée pas de capital libéré)
- Plus-values sur actifs financiers bénéficiant d'une réduction d'impôt pour l'épargne à long terme
- Plus-values sur actifs financiers déjà imposables en tant que revenus mobiliers ou professionnels ou soumises à la taxation sur l'épargne à long terme
- Plus-values sur des actions de sociétés d'investissement ou sur des parts de fonds d'investissement à la suite d'une fusion ou d'une scission (et opérations y assimilées) (ex : réorganisation de compartiments)
- Transformation d'un fonds d'investissement en société d'investissement
- Émigration

05

Paiement de l'impôt



Paiement de l'impôt - perception

01

Précompte

- Uniquement pour la catégorie C (autres transferts d'actifs financiers - instruments financiers et contrats d'assurance).
- Les cessions assimilées* et l'exonération des premiers 10.000 euros, la déduction des moins-values et la valeur d'acquisition supérieure sont exclues
- Par l'intermédiaire belge
- Choix du contribuable de ne pas autoriser la retenue à la source intermédiaire - obligation de déclaration

02

Déclaration fiscale

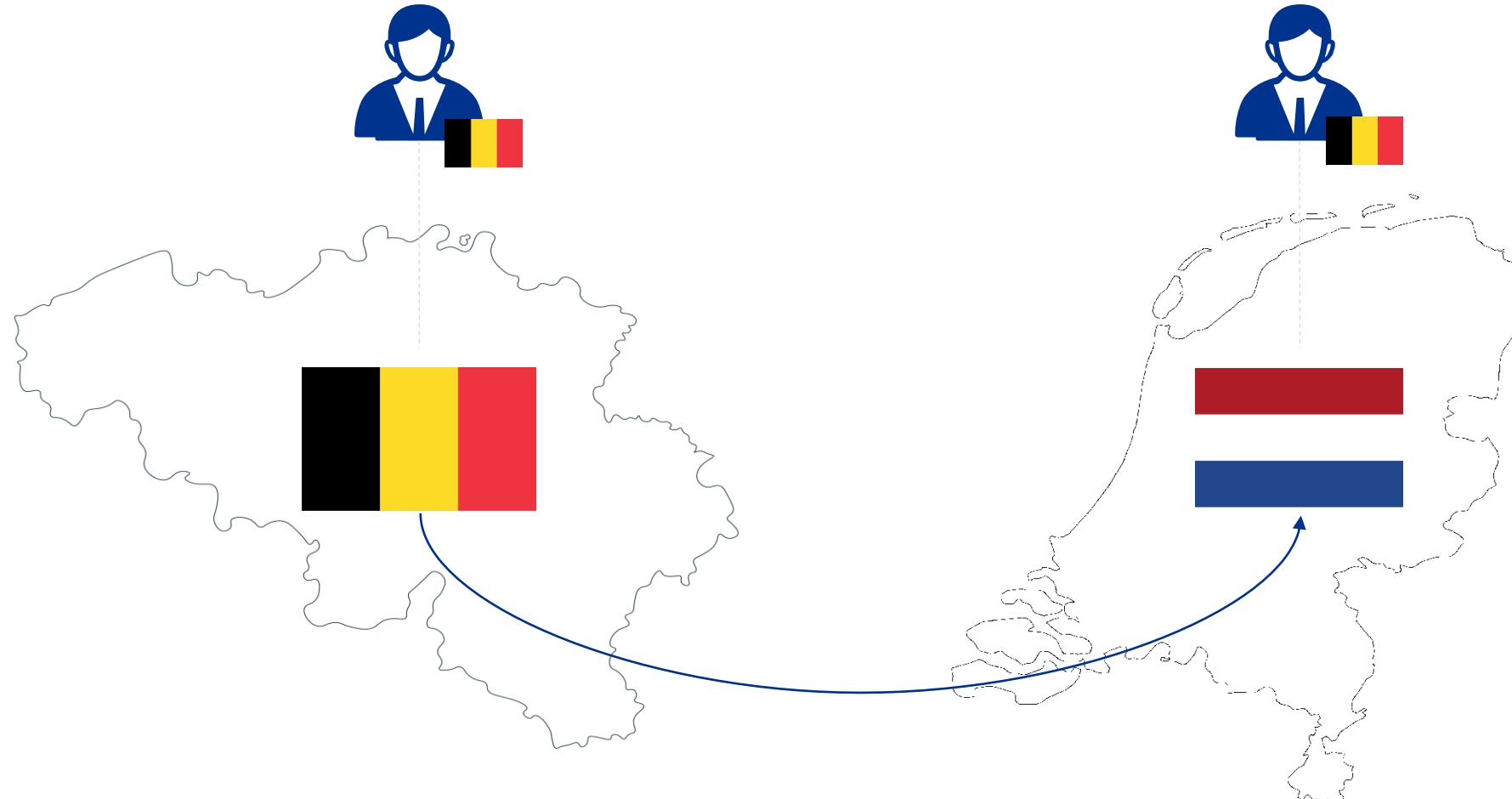
- Catégories A et B (Plus-values internes et participations substantielles) → Obligation de déclaration pour les conseillers
- Catégorie C : facultative si le précompte mobilier a été retenu par un intermédiaire. Quand?
 - Invoquer l'exonération de base et l'exonération supplémentaire
 - Déduction des moins-values
 - ! Valeur d'acquisition plus élevée pour les actifs acquis avant le 01/01/2026 et vendus avant le 31/12/2030
 - Si la banque ne connaît pas la valeur d'acquisition

06

Sujets particuliers



Sujets particuliers - Emigration - Exit tax



Sujets particuliers – Emigration – Exit tax

Pour éviter les problèmes de liquidité, il y a (la possibilité de) différer le paiement

Au sein de l'EEE ou d'un pays signataire d'une CPDI

- Report automatique du paiement en cas de transfert au sein de l'EEE ou d'un pays signataire d'une CPDI - avec échange d'informations et assistance mutuelle en matière de recouvrement
- Paiement en cas de vente ou de sortie de l'EEE/pays signataire d'une CPDI

24 mois

- Fin de l'obligation de paiement
- Ou plus tôt, en cas de réimmigration en Belgique



Attestation requise !



En dehors de l'EEE ou d'un pays signataire d'une CPDI

- Report à demander à l'administration
- Fournir une garantie de paiement adéquate
- Ex : cas de relocalisation directe à Monaco

! Dans tous les cas, le différé prend fin avec le transfert des actifs

Sujets particuliers – Réorganisations

Qu'en est-il des fusions et des scissions ?

Invocation d'une exonération sur la base de l'article 95 CIR

- Attestation annuelle à joindre à la déclaration

Rachat d'actions

- Survenance d'une des situations listées à l'article 186, alinéa 2, CIR 92, au cours de l'exercice comptable du rachat d'actions
→ Dividende
- Sans survenance d'une des situations listées à l'article 186, alinéa 2, CIR 92, au cours de l'exercice comptable du rachat d'actions
→ Plus-value

