

# Webinaire Impôt sur les plus-values

Exposé des motifs du projet de loi

28 août 2025



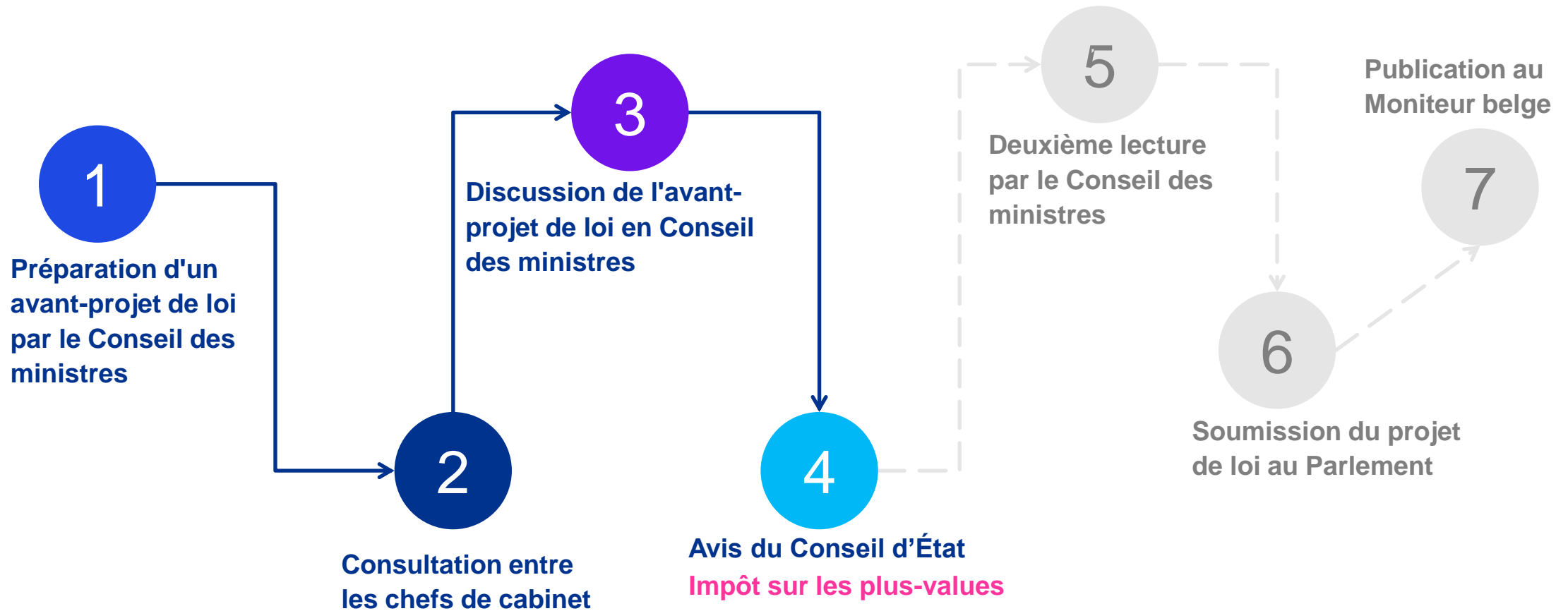
# Agenda

- 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

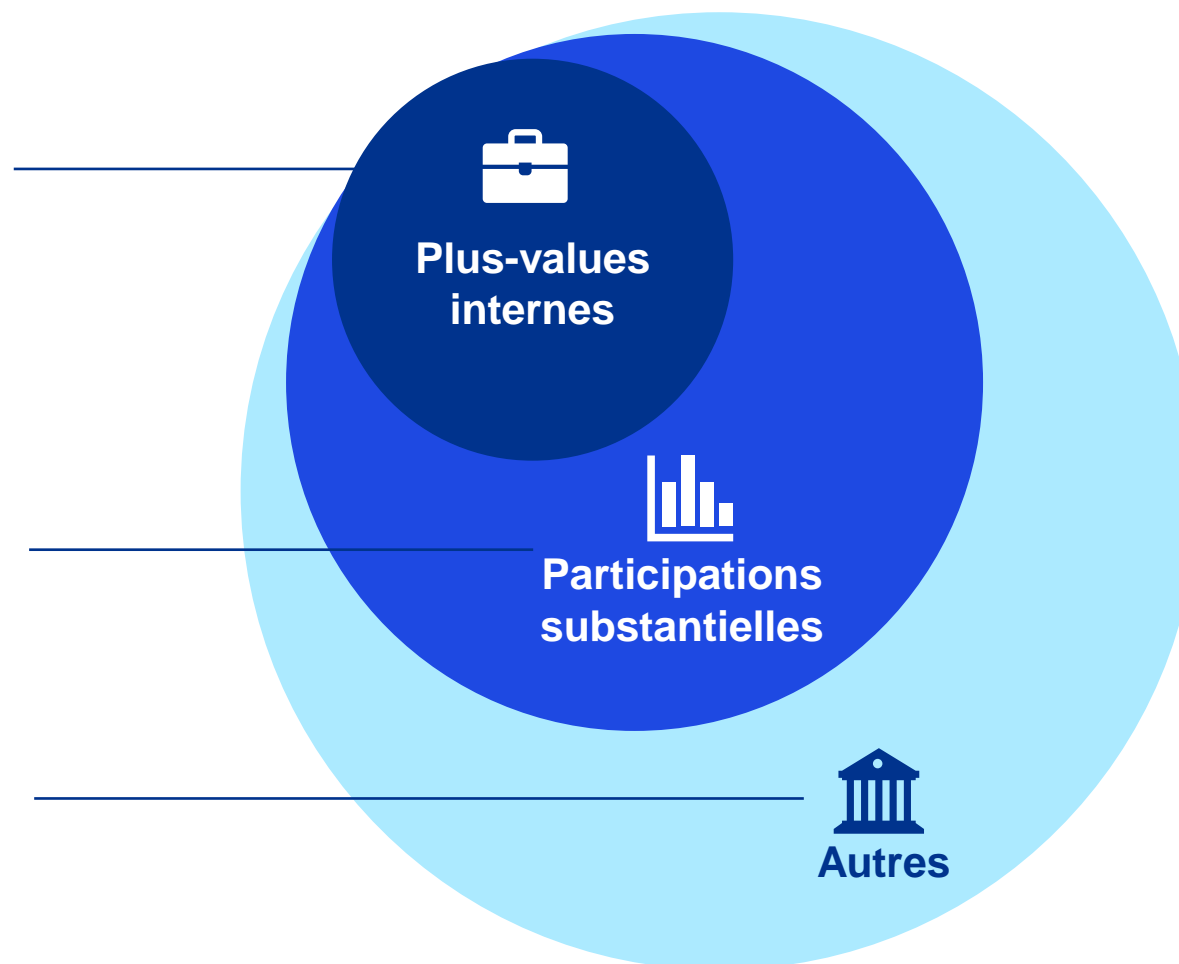
**\* Sauf pour les personnes morales qui peuvent recevoir des dons avec réduction d'impôt**

# 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**





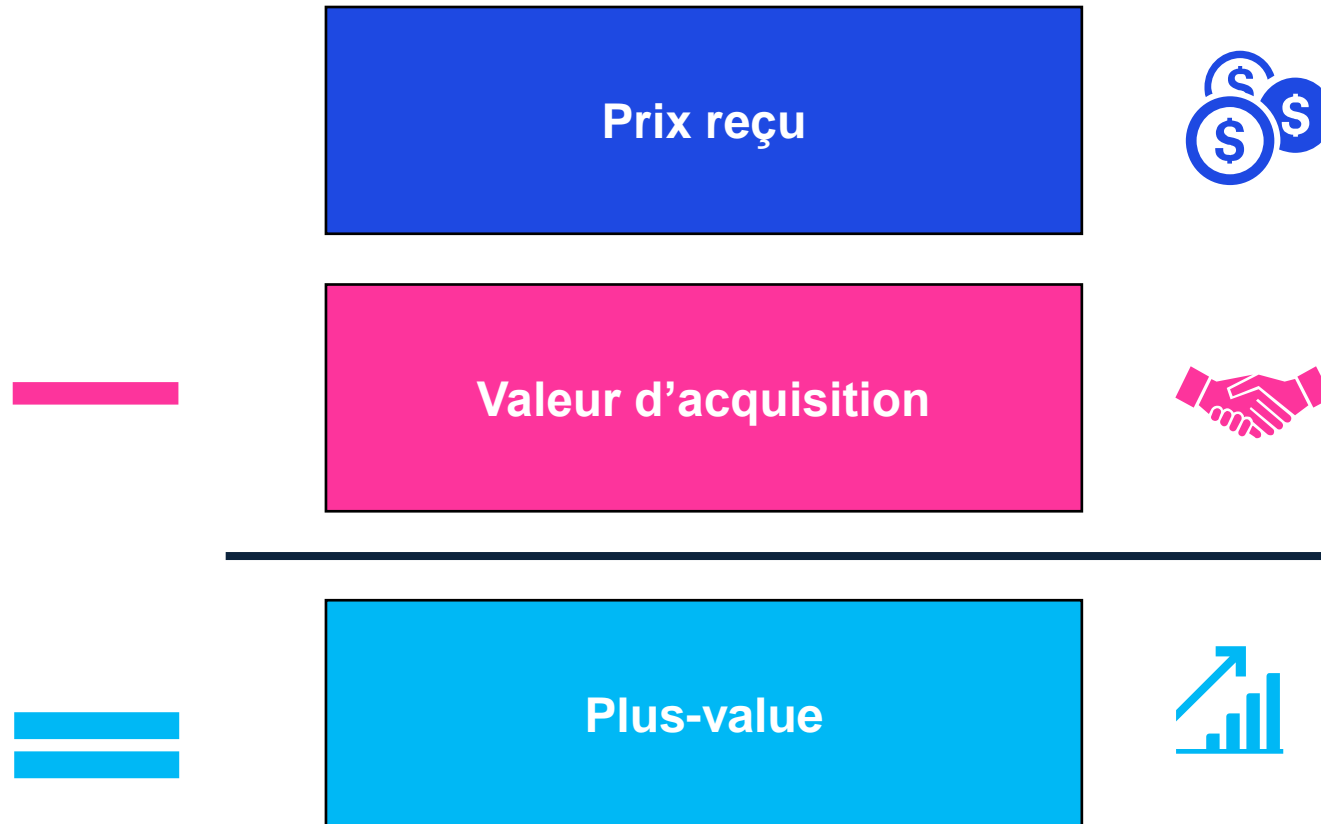


02

# 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 :  $26 - 23 = 3€$

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 x (200 – 100)€ et  
15 x (200 - 150)€  
= 1.750€

# 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  
 $100\$ - 1\$ = 0,8\text{€}$

2029 : vente d'actions pour  
 $110\$ - 1\$ = 0,7\text{€}$

Valeur négative =  $(110 \times 0,7) - (100 \times 0,8) = 77 - 80 = -3\text{€}$

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. 275<sup>9</sup> §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
<b>EBITDA</b>		

**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
<b>Valeur de toutes les actions selon la formule standard</b>	<b>2.200.000</b>

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

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
<b>Valeur de l'actif net de toutes les actions</b>	<b>4.937.500</b>

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
<b>Plus-value</b>	<b>562.500</b>

# 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**

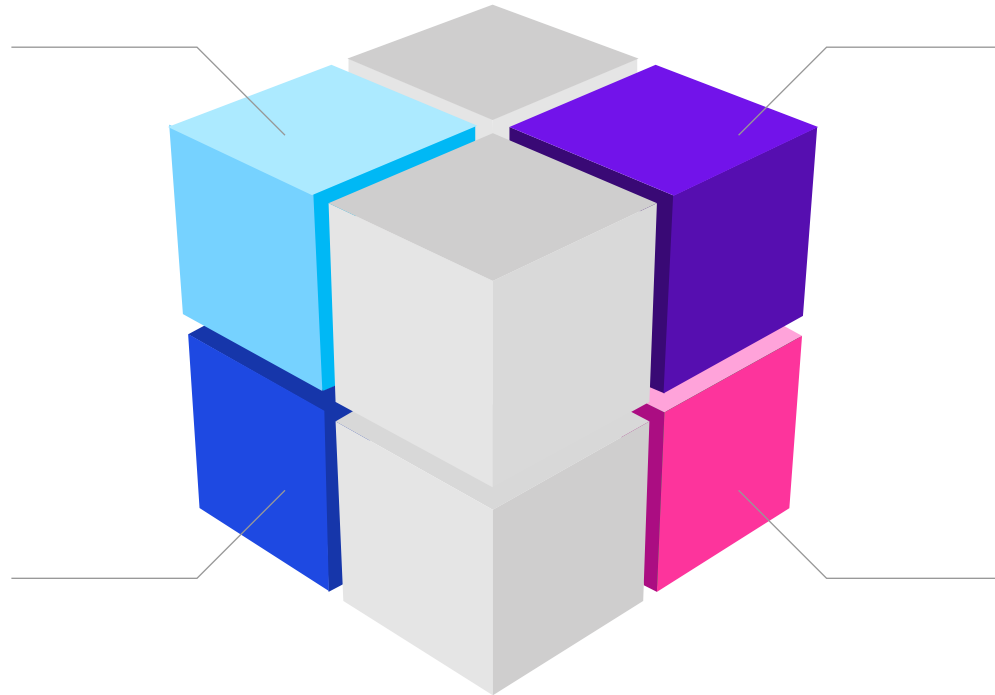
# Catégorie A – Plus-values internes

## 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

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



## Contrôle

Le cédant contrôle avec :

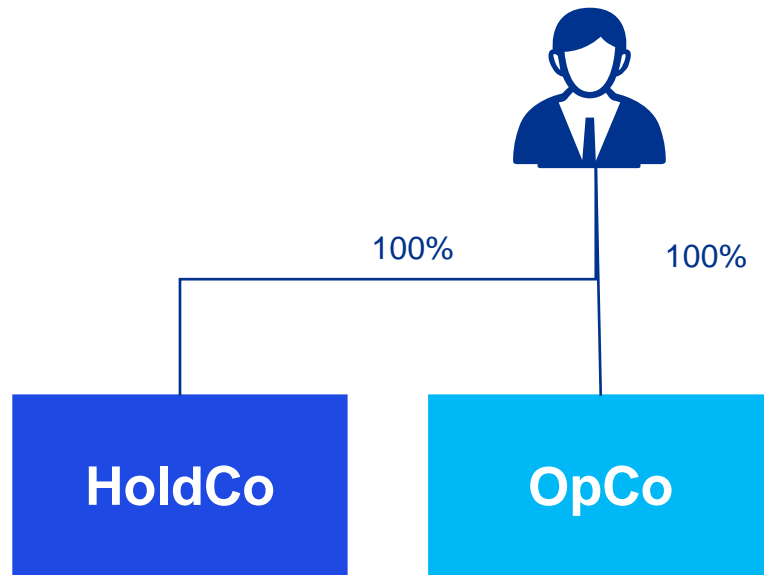
- Conjoint
- Descendants
- Ascendants
- Parents collatéraux (2e degré)

## Taux

Imposées comme revenus divers au taux de 33%

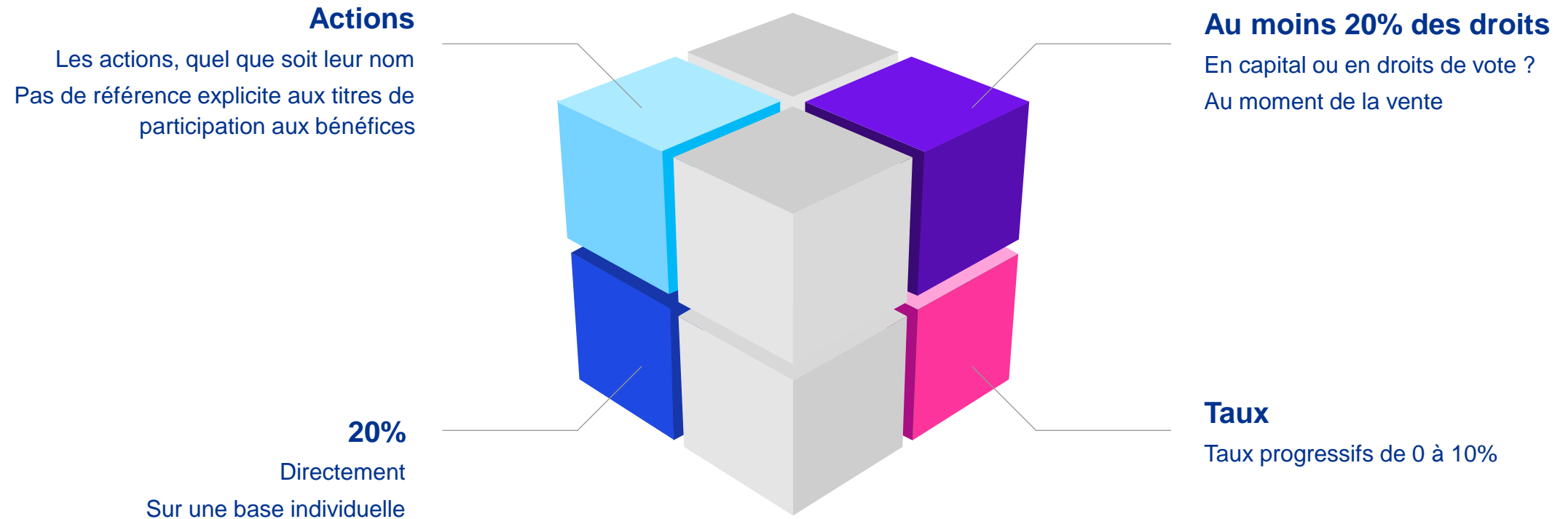
# Catégorie A – Plus-values internes

## Exemple – Cession à sa propre holding





# Catégorie B – Participations substantielles



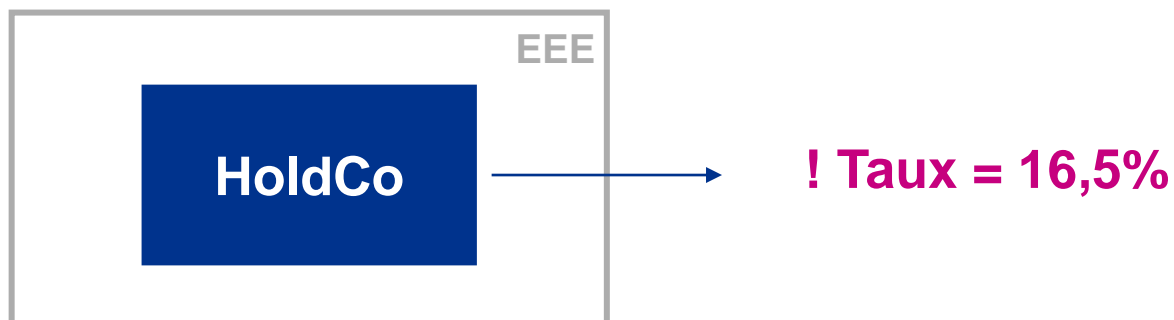
# Catégorie B – Participations substantielles

## 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
<b>2027</b>	500.000	<b>500.000</b>
2028	500.000	<b>0 (!)</b>
2029	0	0
2030	0	0
<b>2031</b>	1.000.000	<b>500.000</b>

# 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

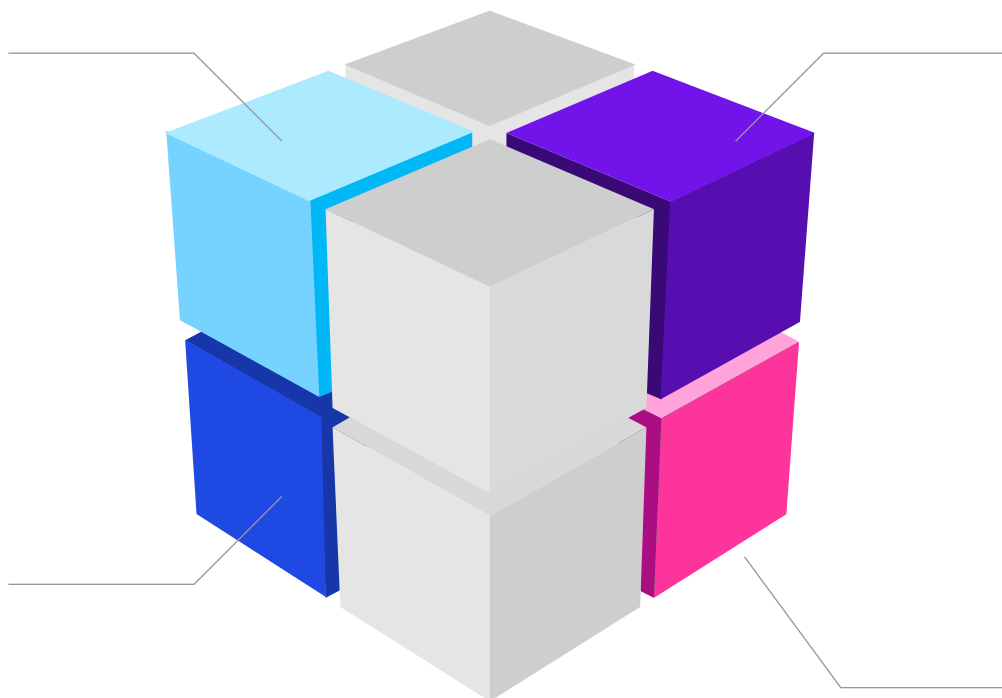
## Catégorie résiduelle et générale

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 €)

## Taux

10%

# 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

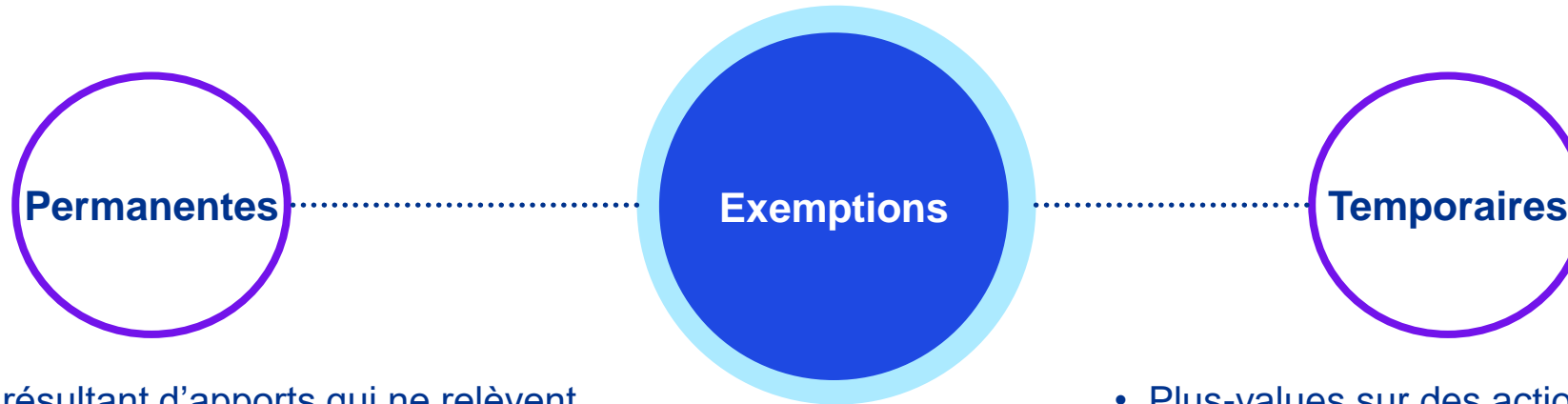
- 2026 : exonération de base de 10.000€ – pas de moment de réalisation – exonération de 1.000€ transférable – exonération de 11.000€ disponible en 2027
- 2027 : réalisation de plus-values de 2.500€ – exonération de 2.500€
- exonération de 10.000€ disponible en 2028 (exonération de base)

**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

## Paielement de l'impôt

# Paielement 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



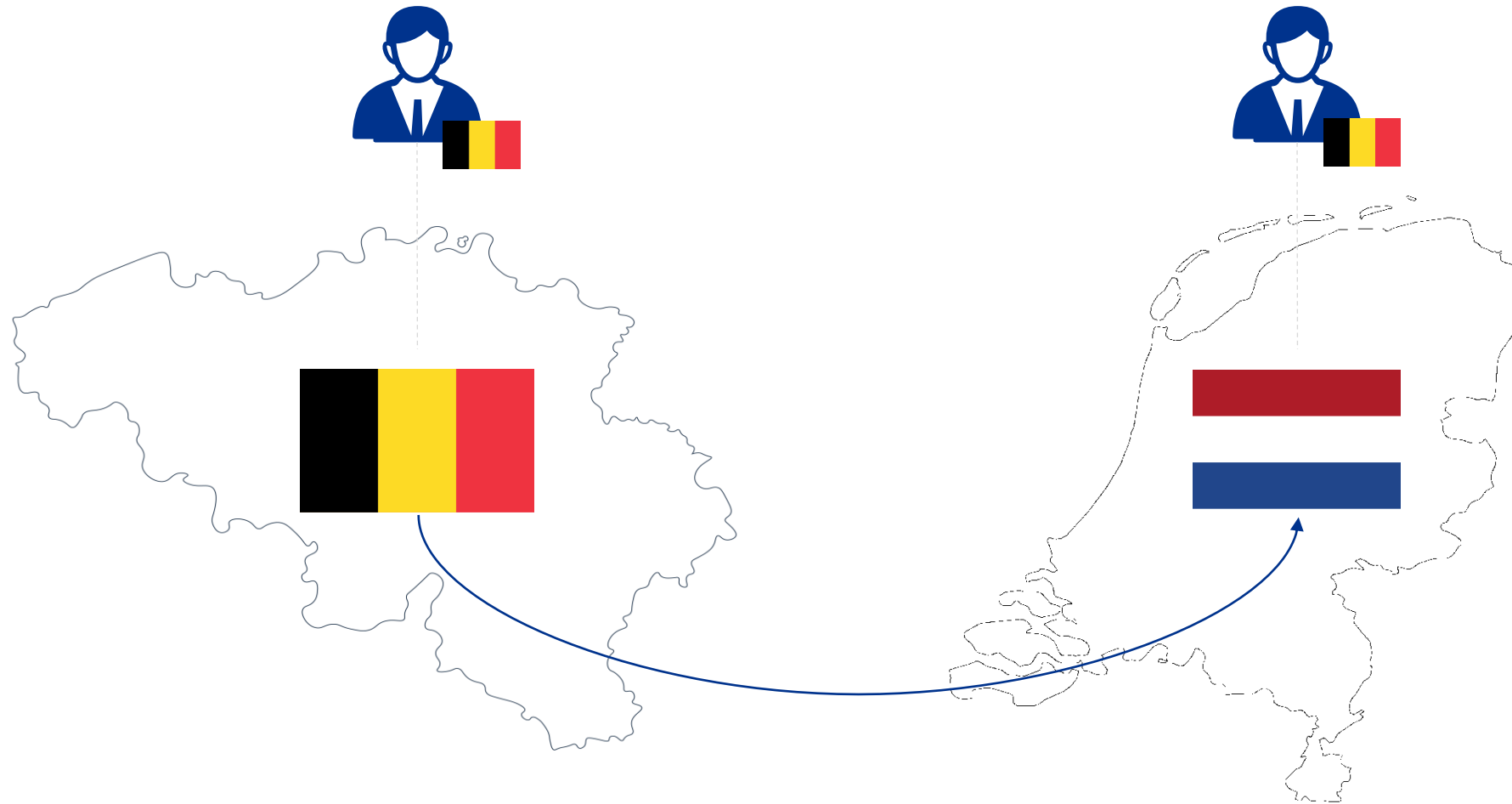
A low-angle, upward-looking shot of a modern skyscraper with a glass facade. The building is partially obscured by a large blue rectangle on the left side of the frame. The sky is a pale, hazy blue, suggesting dusk or dawn. The building's windows are dark, with some reflecting the ambient light.

# **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  
requisse !**



## 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

