



JOSEFA
FOUNDATION

Fondation d'Utilité Publique

ASPECTS FISCAUX

Ce document est divisé en deux parties distinctes. Dans la première partie, quelques aspects fiscaux généraux propres à la Fondation Josefa seront exposés. Ensuite, nous examinerons les deux scénarios principaux envisagés par la Fondation Josefa et nous clarifierons les implications fiscales de chaque étape de ces structures.

Veillez noter que ce document constitue une note préliminaire. Les scénarios envisagés ci-dessous sont actuellement à l'étude et susceptibles de modification. Ainsi, il se pourrait que notre analyse fiscale doive être revue dans le futur, lorsque la Fondation Josefa aura décidé de la structure qui sera implémentée et lorsque nous disposerons de plus amples informations sur la Fondation Josefa et les autres acteurs du projet.

Par ailleurs, il est envisagé de soumettre la structure à la commission de ruling afin de valider le traitement fiscal décrit ci-dessous.

Dans le cadre des scénarios ci-dessous, nous avons pris comme hypothèse que la Maison Josefa sera un immeuble existant rénové par la Fondation Josefa. Par conséquent, nous assumons que l'immeuble ne sera pas neuf au sens de la TVA.

Nous avons aussi assumé que la Fondation Josefa sera soumise à l'impôt des personnes morales (IMP).



JOSEFA Foundation - Rue Joseph II 174 - B - 1000 Brussels
Tel. : + 32 2 234 68 18 - contact@josefa-foundation.org

www.josefa-foundation.org

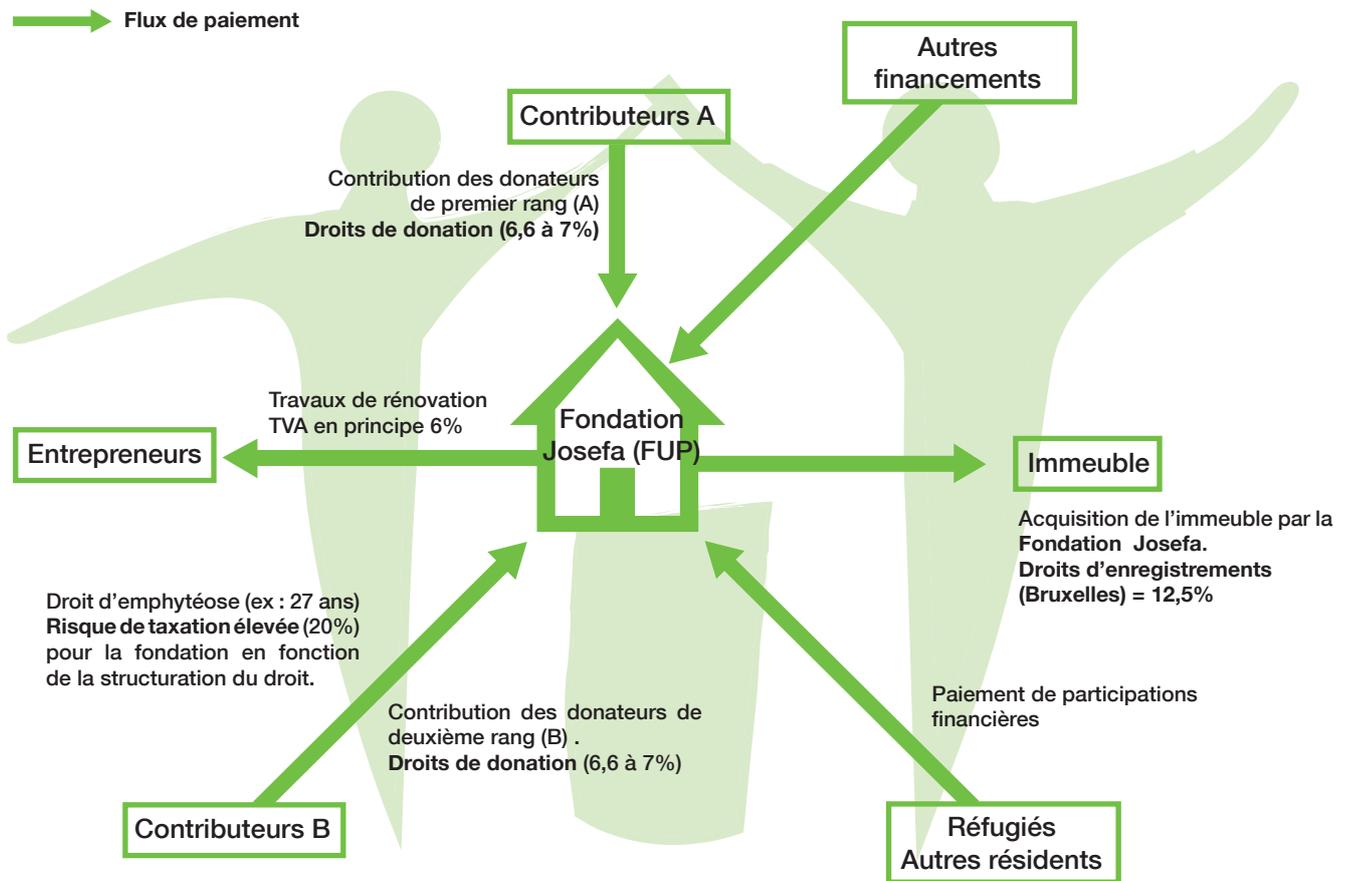


JOSEFA
FOUNDATION

Fondation d'Utilité Publique

I. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE ET DES ASPECTS FISCAUX PRINCIPAUX

1.1 Scénario 1 : achat de l'immeuble en direct par la Fondation Josefa



JOSEFA Foundation - Rue Joseph II 174 - B - 1000 Brussels
Tel. : + 32 2 234 68 18 - contact@josefa-foundation.org

www.josefa-foundation.org

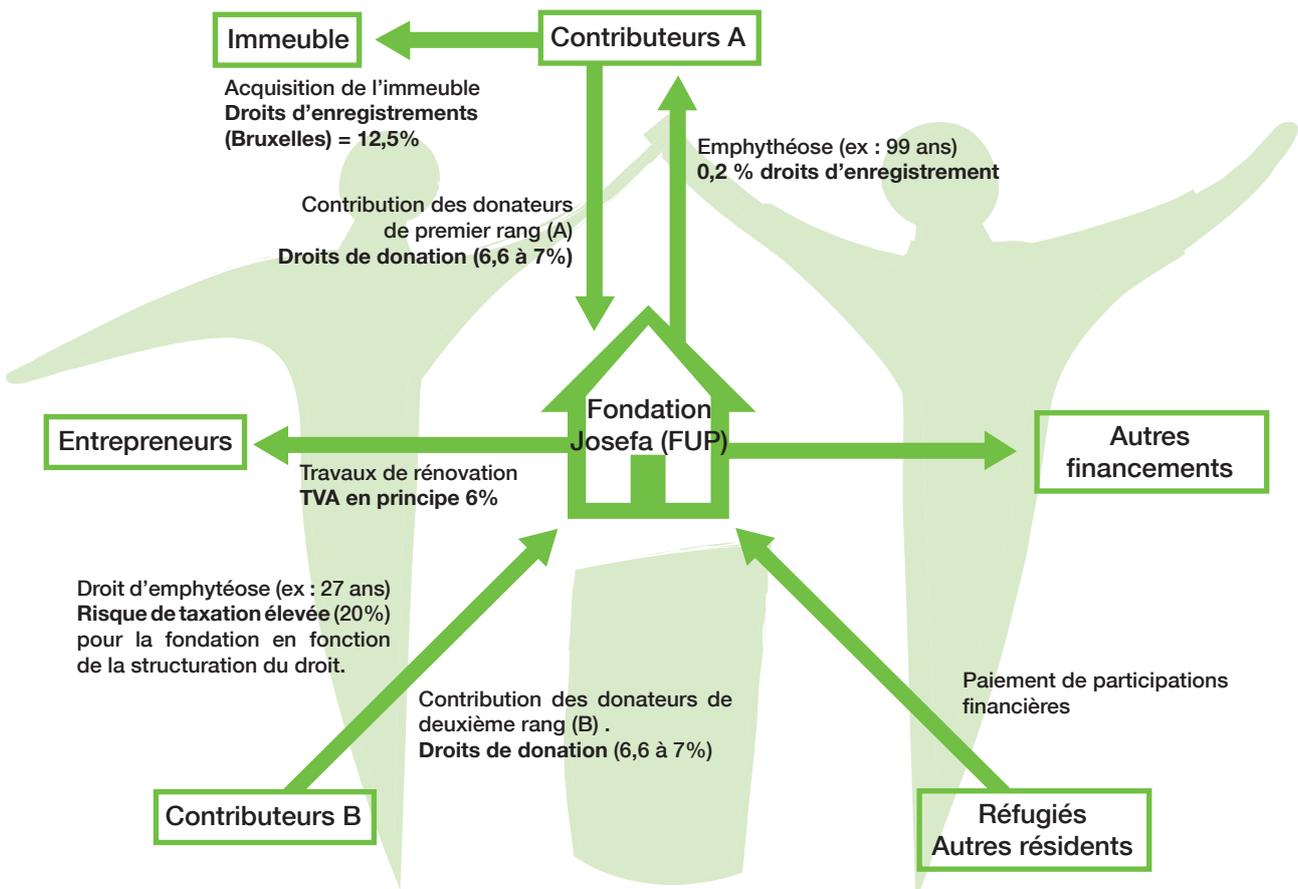


JOSEFA
FOUNDATION

Fondation d'Utilité Publique

1.2 Scénario 2 : achat de l'immeuble par les contributeurs et emphytéose vers la Fondation Josefa

→ Flux de paiement



JOSEFA Foundation - Rue Joseph II 174 - B - 1000 Brussels
Tel. : + 32 2 234 68 18 - contact@josefa-foundation.org

www.josefa-foundation.org



JOSEFA
FOUNDATION

Fondation d'Utilité Publique

II. GÉNÉRALITÉS EN MATIÈRE FISCALE

1.1 Taxe compensatoire des droits de succession

Dans la mesure où la Fondation Josefa posséderait sa propre personnalité juridique, les biens affectés à la fondation ne sont pas la propriété des associés / fondateurs mais la propriété de la fondation d'utilité publique à part entière.

En conséquence, la Fondation Josefa devrait payer une taxe annuelle compensatoire des droits de succession qui s'élève à 0,17% de la valeur de l'ensemble de ses avoirs au 1^{er} janvier de chaque année d'imposition (biens meubles et immeubles, corporels et incorporels et droits réels démembrés ou non).

La Fondation Josefa devra déposer chaque année au plus tard pour le 31 mars, une déclaration spéciale dans laquelle sont détaillées la valeur et la consistance de ses actifs imposables existant au 1er janvier de l'année de la déclaration.

1.2 Droits de donation

Les activités de la Fondation Josefa seront soutenues pour grande partie par les donations de ses partenaires. Ces derniers seront des acteurs économiques et sociaux, publics ou privés, belges ou étrangers.

La Fondation Josefa sera dès lors contrainte de payer des droits de donation au Trésor belge, sur chaque donation de meubles ou immeubles qui lui sera faite par des personnes physiques ou morales. Le taux à payer variera en fonction de la région dans laquelle le donateur aura son domicile fiscal ou son siège de direction effective au moment de la donation.

De manière générale, la Fondation Josefa pourra bénéficier, en tant que fondation d'utilité publique, de taux d'imposition réduits sur les donations. En effet, pour toute donation de meubles ou d'immeubles par des personnes physiques situées en :

- Région de Bruxelles-Capitale, un taux réduit de 6,6% est d'application.
- Région wallonne, un taux de 7% est d'application.
- Région flamande, un taux de 7% est d'application.

Lorsque le donateur est une personne morale, les droits de donation peuvent être réduits à 100 EUR par donation dans certaines conditions.



JOSEFA Foundation - Rue Joseph II 174 - B - 1000 Brussels
Tel. : + 32 2 234 68 18 - contact@josefa-foundation.org

www.josefa-foundation.org



JOSEFA
FOUNDATION

Fondation d'Utilité Publique

SCÉNARIOS ACTUELLEMENT ENVISAGÉS PAR LA FONDATION JOSEFA

1.3 Scénario 1 : Acquisition de la Maison Josefa par la Fondation Josefa

La Fondation Josefa acquerrait un immeuble dans le centre de Bruxelles et s'occuperait de la rénover et de l'aménager en appartements pour habitation.

A terme, une partie des appartements seraient loués à des réfugiés pour des loyers favorables. La Fondation Josefa cèderait des droits d'emphytéose sur les autres appartements au bénéfice de ses partenaires (personnes privées ou morales).

Les partenaires-emphytéotes paieront les redevances emphytéotiques à la Fondation Josefa et effectueront des donations à la Fondation.

1.3.1 Etape 1 : Acquisition de l'immeuble par la Fondation Josefa

L'acquisition de l'immeuble sera soumise aux droits d'enregistrement au taux de 12,5% (immeuble existant en Région bruxelloise).

1.3.2 Etape 2 : Rénovation de l'immeuble en vue de sa transformation en immeuble d'habitation

La question principale de cette étape concerne l'application du taux de TVA réduit de 6%.

Dans ce cadre, deux pistes peuvent être envisagées :

1. La Fondation Josefa est reconnue comme maison d'accueil au sens de l'arrêté royal 20 CTVA (maisons d'accueil qui hébergent en séjour de jour ou de nuit des sans-abris et des personnes en difficulté et qui sont reconnues par l'autorité compétente)

Dans ce cas, le taux réduit de 6% sera en tout état de cause applicable.

2. La Fondation Josefa agit comme consommateur final au sens de la TVA

Dans ce cadre, il faut remarquer que la notion de consommateur final est large (voir circulaire 86/006, points 70 à 76). Par conséquent, dans la mesure où la Fondation Josefa donnera les appartements en location / ou constituera des droits d'emphytéose sur certains appartements, elle pourra en principe bénéficier de l'application du taux réduit de TVA de 6% sur les travaux de rénovation.

Dans la mesure où certaines parties du bâtiment ne seraient pas destinées à l'habitation (commerces, bureaux), le taux de TVA réduit ne sera en principe pas d'application et une ventilation des factures sera nécessaire.

1.3.3 Etape 3 : Mise à disposition des appartements à des réfugiés via un contrat de location

Revenu Cadastral

En règle générale, les ASBL assujetties à l'IPM sont imposables à raison du revenu cadastral des immeubles sis en Belgique lorsque le revenu cadastral n'est pas exonéré de précompte immobilier en vertu de l'article 253 ou de dispositions légales particulières¹. En d'autres termes, le précompte immobilier de 1,25% en Région bruxelloise) est considéré comme un précompte libératoire.

Il sera nécessaire d'examiner si une immunisation du revenu cadastral est possible, en vertu de l'article 253 du C.I.R., compte tenu du fait que l'affectation d'une partie de l'immeuble à l'habitation de réfugiés pourrait être assimilée à l'exercice d'une « œuvre analogue de bienfaisance ». Un cas de jurisprudence récente semble plaider en faveur d'une telle immunisation pour le revenu cadastral de la maison Josefa.

Loyers

La cotisation spéciale de 20%² prévue sur les revenus locatifs (partie du montant net du loyer et des avantages locatifs qui excède le revenu cadastral de ces biens) ne sera pas due dans la mesure où les appartements seront donnés en location à des personnes privées n'affectant pas les biens à des activités professionnelles.

Dans le cas d'espèce, il est prévu que les appartements seront donnés en location aux réfugiés pour des besoins uniquement privés (habitation).

1. Article 221, 1° du C.I.R. 1992

2. Plus la cotisation complémentaire de crise de 0,3%





JOSEFA
FOUNDATION

Fondation d'Utilité Publique

1.3.4 Etape 4 : Constitution de droits d'emphytéose au profit des donateurs

La constitution d'un droit d'emphytéose

La constitution d'un droit d'emphytéose est soumise au droit proportionnel de 0,2% normalement payable par l'acquéreur (l'emphytéote – la société partenaire).

Redevances d'emphytéose

Un droit d'emphytéose constitué par la Fondation Josefa pourrait entraîner la perception d'une cotisation spéciale au taux de 20%³ sur le montant des avantages reçus dans son chef (redevances et autres avantages recueillis par la Fondation Josefa). Si cette cotisation devait être d'application, il faudrait revoir la structure car le coût fiscal serait trop élevé.

Il existe une possibilité d'immunisation de ces revenus en vertu de la loi pour la Fondation Josefa. Les sommes obtenues par la Fondation Josefa pour la concession d'un droit d'emphytéose pourraient être immunisées à la condition que :

- Le contrat d'emphytéose soit non résiliable ;
- Les redevances échelonnées au contrat permettent de couvrir, outre les intérêts et les charges de l'opération, la reconstitution intégrale du capital investi par la Fondation Josefa dans la valeur vénale de la maison Josefa ;
- La propriété de l'immeuble soit transférée de plein droit, au terme du contrat, au partenaire ou que le contrat comporte une option d'achat pour le partenaire.

Dans ce cas, le précompte mobilier sera uniquement dû sur la quote-part des redevances qui excède la reconstitution intégrale du capital investi.

Ce point doit donc être analysé plus en détail en fonction des conventions d'emphytéose qui seront établies. La Fondation Josefa pourrait éviter la cotisation spéciale si le contrat non résiliable d'emphytéose permet de reconstituer le capital investi et s'il existe une option d'achat en fin de contrat.

Autre possibilité d'exemption de la cotisation spéciale

La Fondation pourra aussi bénéficier d'une exemption de la cotisation spéciale si la Fondation Josefa accorde l'emphytéose à :

- Un partenaire personne physique qui n'affecte le(s) appartement(s) ni totalement, ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle ;
- Un partenaire qui ne poursuit aucun but de lucre et qui affecte le(s) appartement(s) à une "œuvre analogue de bienfaisance" au sens de l'article 12, §1er du C.I.R. 1992.

Ce point doit donc être analysé plus en détail, étant donné qu'à ce stade, la nature des emphytéotes n'est pas encore connue.

1.4 Scénario 2 : Acquisition de la Maison Josefa par un groupe de partenaires (donateurs à haut potentiel)

1.4.1 Etape 1 : Acquisition de l'immeuble par le groupe de partenaires

L'acquisition de l'immeuble sera soumise aux droits d'enregistrement au taux de 12,5% (immeuble existant en Région bruxelloise).

1.4.2 Etape 1bis : Constitution d'un droit d'emphytéose au profit de la Fondation Josefa

La constitution d'un droit d'emphytéose est soumise au droit proportionnel de 0,2% normalement payable par l'acquéreur (Fondation Josefa).

On pourrait envisager une structure scindée d'acquisition dès le départ (tréfonds acquis par les partenaires et emphytéose par la Fondation Josefa). Ce type de structure devrait faire l'objet d'un accord de l'administration fiscale en vue d'éviter tout risque de requalification notamment compte tenu des mesures anti-abus.

1.4.3 Etapes suivantes : voir scénario 1

3. Plus la cotisation complémentaire de crise de 0,3%

