

CHOSSES VUES : TRANSMISSION D'ENTREPRISES – CONDITIONS D'OCTROI ET DE MAINTIEN – LES ÉCUEILS ET LES RÉCIFS À ÉVITER (OU TOUT CE QU'ON NE VOUS A JAMAIS DIT DE LA POSITION DE LA CELLULE TRANSMISSION D'ENTREPRISES)

Étienne BEGUIN

Maître de conférences à l'UCLouvain

Nous avons déjà traité de la problématique des transmissions d'entreprises lors des Tapas 2017 (1).

Il faut dire que nous y réfléchissons depuis l'adoption de la loi du 22 décembre 1998 et nous avons rencontré beaucoup de situations fort variées et répondu à de très nombreuses questions de notaires et d'avocats touchant cette problématique (2).

À la lumière de ces cas vécus, nous souhaitons attirer l'attention des praticiens sur un certain nombre d'écueils et de récifs à éviter, auxquels la pratique administrative conduit et dont même les plus avertis peuvent être victimes.

(1) E. BEGUIN, « Les transmissions d'entreprises en régions wallonne et de Bruxelles-Capitale : analyse comparée », in *Tapas de droit notarial 2017*, coll. Patrimoine et notariat, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 41 et s.

(2) Voy. not. E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Les transmissions des entreprises, des bois et des forêts en régions wallonne et de Bruxelles-Capitale*, Liège, Kluwer, 2018.

Comme le note Bernard Goffaux, on peut « regretter la complexité de la mise en œuvre de ces différentes mesures et surtout les conditions liées au maintien des tarifs réduits » (3).

Il souligne également que « l'administration fiscale a également tendance à interpréter les différents textes légaux un peu trop strictement et à refuser l'application des régimes de faveur dans de trop nombreuses hypothèses qui ne le justifient peut-être pas » (4).

Les problèmes rencontrés résultent notamment du manque d'informations sur les positions de l'administration quant à l'interprétation des textes.

Section 1. La transmission d'entreprise : rappel des principes

La transmission d'une entreprise, tant par donation que par succession, peut bénéficier d'un tarif de faveur de 0 % (5) en Région wallonne (art. 140*bis* C. enr. et 60*bis* C. succ.), moyennant le respect de certaines conditions (6).

On peut résumer celles-ci, comme suit :

Les droits de donation et de succession sont réduits à 0 % pour les transmissions d'entreprises portant sur :

- 1° une universalité de biens, une branche d'activité ou un fonds de commerce au moyen desquels le donateur, seul ou avec d'autres personnes, exerce, au jour de la donation, une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière, une profession libérale ou une charge ou office.

Les biens immeubles affectés totalement à l'habitation ne bénéficient pas de cette réduction.

Ce régime est étendu à la transmission de terres agricoles louées à certaines conditions.

(3) B. GOFFAUX, « Donner ou léguer son entreprise : un état des lieux dans chaque région », in *Transmettre son patrimoine professionnel. Aspects civils et Fiscaux*, Limal, Anthemis, 2016, p. 186.

(4) B. GOFFAUX, *Transmission des entreprises familiales. Droits de donation et droits de succession*, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 149.

(5) Il s'agit d'un tarif réduit et non d'une exemption.

(6) En Région de Bruxelles-Capitale, les taux sont de 0 % en cas de donation et de 3 % en ligne directe et entre partenaires ou 7 % entre d'autres personnes en cas de succession (voy. art. 140/1 C. enr. et 60*bis* C. succ.).

- 2° la transmission à titre gratuit d'un droit réel sur des titres d'une société dont le siège de direction effective est situé dans un État membre de l'Espace économique européen et qui exerce, elle-même ou elle-même et ses filiales, une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière, une profession libérale ou une charge ou office ainsi que des créances sur ces sociétés.

Section 2. Observations préliminaires

Les dispositions légales sont assez générales et ne règlent pas l'ensemble des questions qui se posent quant à l'application du régime de transmission des entreprises, tant les situations sont variées et les questions complexes.

§ 1. La transmission des titres d'une société ayant notamment une activité immobilière

Le régime de transmission des titres de sociétés au taux réduit n'est applicable que pour les titres d'une « société dont le siège de direction effective est situé dans un État membre de l'Espace économique européen et qui exerce, elle-même ou elle-même et ses filiales, une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière, une profession libérale ou une charge ou office, à titre principal sur une base consolidée pour la société et ses filiales, pour l'exercice comptable en cours de la société et pour chacun des deux derniers exercices comptables de la société clôturés au moment de l'acte authentique de la donation » (7).

Cette condition exclut du champ d'application du régime de faveur les sociétés immobilières.

Par contre, en ce qui concerne les sociétés ayant une activité mixte comportant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière et une activité immobilière, la transmission des titres ne pourra bénéficier du taux réduit que si l'activité « opérationnelle » génère plus de la moitié du chiffre d'affaire de la société.

Mais, dans ce cas, elle pourra bénéficier du régime de faveur pour le tout.

La preuve de l'importance de l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, forestière ou autre sera rapportée dans le formulaire

(7) Art. 140*bis*, § 1^{er}, 2^o, a), C. enr.

de demande dans lequel le cadre 9, relatif « au résultat de l'entreprise "personne morale" transmise » impose de décrire les « activités principales » et les « activités accessoires » de l'entreprise et de ses filiales en détaillant les produits correspondant pour chacune de ces activités et ce tant pour l'exercice comptable en cours que pour l'exercice comptable de l'année précédant l'année de l'acte authentique de donation (8) et de l'exercice comptable de la pénultième année précédant l'année de l'acte authentique de donation.

§ 2. Les terres vaines et vagues

L'article 140*bis*, § 1^{er}, 1^o, alinéa 3, accorde le bénéfice du taux 0 % à la donation des « terres agricoles » à certaines conditions (9).

La notion de terres agricoles vise incontestablement toutes les terres exploitées, quelles que soient leur nature urbanistique et leur qualification cadastrale.

Elle vise aussi des terrains situés en zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone de parc, zone naturelle, zone industrielle..., à la condition qu'ils soient effectivement exploités.

Par contre, elle ne vise en principe que les terres, à l'exclusion des bâtiments agricoles.

L'administration a considéré que « par terres agricoles, il faut entendre, par parcelle cadastrale, un immeuble dont le fonds est principalement cultivé ou mis en pâture. Cela n'exclut donc pas un immeuble bâti, sur lequel serait par exemple construit un entrepôt ou une étable accessoire, du moment qu'il soit satisfait à cette condition d'affectation principale aux activités agricoles proprement dites de culture ou d'élevage » (10).

Cependant dans le cadre du régime des donations de terres, l'administration refuse parfois (11) l'octroi du taux de 0 % sur les parcelles cadastrées comme « terres vaines et vagues » ou « les vergers » et ce même s'il est établi qu'il s'agit de pâtures et que celles-ci sont reprises dans la déclaration PAC de l'agriculteur et que des vaches apparaissent même sur les photos de WalOnMap.

Or, La qualification de terres « vaines et vagues » n'exclut pas que les parcelles considérées soient des terres agricoles au sens de la circulaire.

(8) Ou du décès.

(9) Voy. égal. art. 60*bis*, § 1^{er}, C. succ.

(10) Voy. Circulaire n° 6/2010.

(11) Il faut constater que l'appréciation des fonctionnaires est variable sur ce point.

L'administration a rejeté à diverses reprises du bénéfice du taux réduit des prairies reprises comme « terres vaines et vagues » sur les extraits cadastraux. Or, les terres vaines et vagues englobent les pâtures pauvres, les fagnes, les terres forestières mises à blanc et non replantées et les plantations forestières de moins de douze ans (12).

Les étangs sont également systématiquement exclus alors qu'ils peuvent servir à abreuver le bétail. Il en va de même des vergers alors que la culture des fruits relève de l'agriculture.

La Cellule fiscale de la Région wallonne a adopté cette position même pour des biens effectivement affectés à un usage agricole et même si cet usage est établi sur la base d'une déclaration de superficie et de la photo aérienne des parcelles.

L'administration exige que le déclarant demande à l'administration de la documentation patrimoniale une modification de la classification de la parcelle, ce qui apparaît manifestement abusif. Il semble cependant que la Cellule fiscale ait assoupli sa position et accepte désormais que la nature réelle du bien soit établie par toutes voies de droit et notamment sur la base de photos. Il semble ainsi que la Cellule fiscale de la Région wallonne accepte plus souvent de tenir compte de la réalité.

En cas de refus, les parties n'introduisent pas souvent de recours sur ces questions dans la mesure où l'impact de ces refus est limité et où le temps mis pour obtenir une décision sur réclamation et, le cas échéant, une décision judiciaire est fort long.

§ 3. L'entreprise agricole ne comportant pas d'immeubles

L'administration refuse l'octroi du taux de 0 % pour les donations d'entreprises agricoles qui ne comportent pas d'immeubles.

Or, certaines entreprises (commerciales, agricoles et autres) ne comportent pas la propriété d'immeubles. Les immeubles dans lesquels l'activité est exercée, ou au moyen desquels elle est exercée, peuvent être pris en location (bail commercial, bail à ferme). Le fonds professionnel peut néanmoins être cédé.

Aujourd'hui, certaines entreprises sont totalement dématérialisées et ne requièrent même plus, pour fonctionner, de disposer d'un immeuble en propriété ou en jouissance.

(12) M. GRANDJEAN, Y. HANIN et V. ROUSSEAU et J. DOZZI (collab.), « Les terres non urbanisées », in *Rapport analytique sur l'état de l'environnement wallon, 2006-2007*, Namur, Région wallonne. DGRNE, p. 140.

Par ailleurs, même si le donateur est propriétaire des immeubles, il peut donner les éléments mobiliers et concéder un bail sur les immeubles, cela constitue incontestablement une donation d'entreprise. C'est très fréquent lors de la cession de fonds de commerce.

Dans un dossier portant sur la donation d'une entreprise ne comportant que des éléments mobiliers et la location d'immeubles, la réponse du fonctionnaire fut : « Après concertation avec ma hiérarchie, j'ai le regret de vous informer que le taux réduit à 0 % ne sera pas accordé si vos clients souhaitent transmettre uniquement la partie mobilière de leur exploitation agricole » (13).

§ 4. Les holdings purs

Le taux réduit s'applique aux transmissions à titre gratuit d'un droit réel sur « des titres d'une société dont le siège de direction effective est situé dans un État membre de l'Espace économique européen et qui exerce, elle-même ou elle-même et ses filiales, une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou forestière, une profession libérale ou une charge ou office, à titre principal sur une base consolidée pour la société et ses filiales, pour l'exercice comptable en cours de la société et pour chacun des deux derniers exercices comptables de la société clôturés au moment de l'acte authentique de la donation » (14).

Les holdings purs sont les sociétés qui détiennent des participations dans d'autres sociétés sans exercer elles-mêmes une activité commerciale, artisanale, agricole...

La question s'est posée de savoir si la transmission des titres de tels holdings pouvait bénéficier du tarif de faveur.

Pour la Région wallonne, les termes « elle-même ou elle-même et ses filiales » qui figurent à l'article 60*bis* du Code des droits de succession (15) sont clairs et impliquent qu'en présence d'un groupe de sociétés, tant la société holding que ses filiales ou sous-filiales doivent exercer une activité de nature économique et/ou occuper du personnel.

Dans les dossiers qui lui sont soumis, l'administration fiscale wallonne refuse parfois d'octroyer le bénéfice du taux de 0 % à la transmission par donation ou par succession d'actions d'une société holding « pure »,

(13) Le 17 septembre 2016, la Directrice faisant fonction précisait déjà qu'« une exploitation doit comporter un pan mobilier et un pan immobilier ».

(14) Art. 140*bis*, § 1^{er}, 2^o, a), C. enr.

(15) Voy. égal. art. 140*bis* C. enr.

dès lors que cette dernière n'exercerait aucune activité de nature économique et/ou n'emploierait pas de personnel.

Dans un arrêt du 15 novembre 2023 (16), la cour d'appel de Liège a considéré qu'en présence d'un groupe de sociétés, la société holding et ses filiales ou sous-filiales sont considérées comme une seule et même entreprise. Les conditions d'exercice d'une activité de nature économique et d'occupation de personnel doivent donc être appréciées de manière consolidée, à l'échelle du groupe, sans qu'il faille déterminer quelle société du groupe remplit les conditions. Selon la cour, le fait que la société holding n'exerce aucune activité économique et/ou n'emploie pas de personnel n'empêche donc pas l'octroi du taux de 0 %, pour autant toutefois que les conditions soient remplies à un autre niveau du groupe (filiales ou sous-filiales) (17).

La Région wallonne a introduit un pourvoi en cassation contre cet arrêt.

§ 5. Exigence que les deux époux soient entrepreneurs en cas de donation de biens communs et indivis

Lorsque les biens donnés sont indivis ou communs et qu'un seul des époux est indépendant, l'administration rejette le bénéfice du taux réduit pour moitié.

Si l'on peut comprendre cette position pour des biens indivis (18), il n'en va pas de même pour les biens communs.

En effet, la communauté n'est pas une indivision.

De plus, les revenus de l'exploitation tombent en communauté, tout comme les charges de celle-ci sont considérées comme communes.

§ 6. Exigence d'occupation de main d'oeuvre dans l'Espace économique européen

Une personne exploitant une entreprise en Région wallonne, inscrite à la BCE, ayant un numéro d'exploitation, payant des impôts en Belgique, mais domiciliée en Suisse et payant ses cotisations sociales en Suisse s'est vu refuser le bénéfice du tarif de faveur, au motif que :

« Après discussion avec notre juriste au sujet de votre dossier, je vous confirme que le dossier sera refusé sur base de l'article 140*bis*, § 2.

(16) La question se posait à propos d'une succession.

(17) Dans le même sens, Civ. Namur, 11 janvier 2024, inédit.

(18) C'est également le cas lorsque le donateur est en indivision avec des tiers.

La réduction du droit établie par le § 1^{er} est subordonnée à la réunion des conditions suivantes :

- 1^o il doit s'agir d'une entreprise, que ce soit dans le chef de l'entreprise visée au § 1^{er}, 1^o, ou dans le chef de la société elle-même ou de la société et de ses filiales visées au § 1^{er}, 2^o, a) :
 - soit occupant dans l'Espace Economique Européen du personnel engagé sous contrat de travail, à la date de l'acte authentique de la donation ;
 - soit dans laquelle le ou les exploitants et leur conjoint, leur cohabitant légal, leurs parents au premier degré et alliés, sont la seule main d'œuvre occupée dans l'entreprise dans l'Espace Economique Européen, et sont affiliés auprès d'une caisse d'assurance sociale pour travailleurs indépendants, à la date de l'acte authentique de la donation ».

Or, en l'espèce, la main d'œuvre avait effectivement été occupée en Belgique, l'exploitation de biens agricoles requérant nécessairement un travail matériel en Belgique.

§ 7. Bail à ferme : l'exigence d'un écrit signé par les deux parties

Depuis le début de l'année 2025, en cas de donation de terres louées, l'administration exige que les parties produisent un écrit signé par les deux parties. Elle impose qu'un formulaire établi par ses soins soit complété par les parties.

Le formulaire mentionne : « Dans le cadre de l'application des articles 140*bis* et suivants du code des droits d'enregistrement (donation), ce document est à compléter et signer si les exploitants (preneurs) des terres agricoles transmises sont les enfants ou beaux-enfants des donateurs et qu'un contrat de bail à ferme officiel au sens de la loi du 4 novembre 1969 n'a pas été conclu.

Dans le cadre de l'application de l'article 60*bis* du code des droits de succession, ce document est à compléter et signer si aucun bail à ferme écrit au sens de la loi du 4 novembre 1969 n'a été conclu ».

Ce faisant, l'administration impose aux parties d'établir un bail écrit.

Or, on le sait, de nombreux baux à ferme sont verbaux.

Et, le bail à ferme est un contrat consensuel⁽¹⁹⁾. Il est dès lors valablement formé dès l'échange des consentements des parties, même

(19) E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption en Région wallonne après le décret du 2 mai 2019*, coll. RPDB, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 15 ; Cass. (1^{re} ch.), 12 décembre 2002, *Rev. dr. rur.*, 2003, p. 8.

oralement. Le décret wallon du 2 mai 2019, réformant la législation sur le bail à ferme ne modifie pas le principe. À ce sujet, Paul Renier écrit que : « Il [l'article 3 de la loi sur le bail à ferme] prévoit que le bail "doit être constaté par écrit", dans un acte sous seing privé ou un acte authentique. Cette obligation de constater le bail dans un écrit ne constitue pas une condition de validité. Le bail à ferme est un contrat consensuel et peut donc être conclu verbalement. L'écrit a une fonction de preuve » (20).

Devant les objections soulevées, l'administration a répondu : « La condition est cumulative quand l'exploitant des terres est un tiers, il faut donc compléter et faire signer l'annexe par le bailleur et le preneur des terres + la preuve de fermage.

À défaut de nous faire parvenir ces documents, j'ai le regret de vous informer que le taux réduit à 0 % ne sera pas accordé sur les terres concernées ».

Soulignant ces principes au gestionnaire du dossier, celui-ci répondit : « J'entends votre point de vue qui est tout à fait défendable, mais notre hiérarchie nous impose d'appliquer cette nouvelle directive ».

L'établissement d'un écrit a des conséquences civiles non négligeables que les parties ne souhaitent pas nécessairement. Ainsi, s'il est enregistré, il donnera date certaine au bail.

Et, en cas de vente, si le bail est verbal l'acquéreur pourra donner un congé abrégé conformément à l'article 55 de la loi sur le bail à ferme, ce qui n'est pas le cas si le bail est écrit et a date certaine.

En outre, si les parties établissent un écrit, le bail devra obligatoirement être enregistré, ce qui n'est pas le cas si le bail est verbal.

On peut encore ajouter que l'établissement d'un écrit pour un bail verbal ancien peut poser des problèmes. On pense notamment à la date de prise de cours du bail, que les parties ne connaissent pas toujours.

Aussi, nous considérons que cette exigence ajoute aux exigences légales sans base légale ou réglementaire.

(20) P. RENIER et A. DESPRET, « La preuve du bail », in E. BEGUIN, F. TAINMONT (coord.), *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, coll. Patrimoine et notariat, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 21.

Section 3. Conditions de maintien

Pour conserver le taux réduit, les continueurs devront justifier le respect des conditions de maintien pendant une période probatoire de 5 ans (art. 140^{quinquies} C. enr. ; art. 60^{bis} C. succ.) (21).

Il faudra ainsi que :

- 1° l'entreprise poursuive une activité visée par le code pendant au moins cinq ans à compter de la date de l'acte authentique de la donation ;
- 2° le niveau de l'emploi soit maintenu au moins à 75 %, et ce, en moyenne pour les cinq premières années à compter de la date de l'acte authentique de la donation ;
- 3° les avoirs investis dans une activité, une profession libérale ou une charge ou office visés à l'article 140^{bis}, § 1^{er}, 1°, ne diminuent pas à la suite de prélèvements au cours des cinq premières années à compter de la date de l'acte authentique de la donation ou, lorsqu'il s'agit d'une société, le capital ou le montant des apports libérés tant en numéraire qu'en nature tel qu'il résulte des comptes annuels, lorsque cette société a une forme juridique pour laquelle le droit belge ou étranger qui régit la société ne prévoit pas la notion de capital ou une notion analogue, ne diminue pas à la suite de prélèvements ou de distributions au cours des cinq premières années à compter de la date de l'acte authentique de la donation.

Les continueurs devront fournir une déclaration de maintien attestant que les conditions visées par le Code ont été respectées à l'issue de la période probatoire de cinq ans à compter de la date de l'acte authentique de donation.

Les règles applicables en cas de transmission successorale sont semblables et précisées par l'article 60^{bis} du Code des droits de succession.

Rappel adressé au notaire et aux parties

L'administration a pris l'habitude d'adresser un rappel à l'expiration du délai aux continueurs, mais également au notaire qui a préparé le dossier et qui est repris dans la demande initiale comme mandataire.

La question peut se poser de savoir si le notaire doit avoir une attitude proactive à cet égard, sachant que sa mission s'est en principe terminée

(21) En Région de Bruxelles-Capitale, la période probatoire est limitée à 3 ans (art. 140/2 C. enr.). Il en va de même en région flamande (art. 2.8.6.06 Code flamand de la fiscalité).

avec la réception de l'acte de donation ou le dépôt de la déclaration de succession.

Ainsi, pourrait-on lui reprocher de ne pas prendre l'initiative de contacter les continueurs, voire de les assister dans la préparation du dossier de maintien ?

Au plan pratique, la majorité des continueurs demandent au notaire qui a reçu l'acte ou préparé la déclaration de succession de préparer ce dossier.

Mais, ce n'est pas une obligation, les continueurs étant libres de le faire eux-mêmes.

Il ne nous semble par ailleurs pas que le notaire qui a reçu l'acte ait l'obligation de compléter ce formulaire, qui requiert parfois la récolte de nombreux renseignements et documents et une analyse de données (fiscales, sociales, économiques...) qui dépassent le conseil habituel du notaire.

Section 4. Jurisprudence administrative et judiciaire

Nous allons passer en revue quelques décisions administratives et judiciaires qui soulignent les difficultés auxquels peuvent être confrontés les continueurs au terme de la période probatoire.

§ 1. Le dépassement du délai de dépôt de la déclaration de maintien

Au terme de la période probatoire, les continueurs doivent déposer une déclaration de maintien accompagnée de divers documents.

Cette obligation figure à l'article 140^{quinquies} du Code des droits d'enregistrement et à l'article 60^{bis} du Code des droits de succession.

Toutefois, le délai de dépôt est fixé non par le Code, mais par un arrêté du Gouvernement wallon relatif aux taux réduits des droits de succession et des droits de donation, notamment en cas de transmission d'entreprises du 29 juin 2006.

La question s'est posée de savoir si ce délai était un délai d'ordre ou de rigueur.

On observera que durant les premières années d'application du décret du 10 décembre 2009 dit d'équité fiscale et d'efficacité environnementale pour le parc automobile et les maisons passives, le non-respect n'était pas sanctionné.

Le 25 mai 2016, une fonctionnaire a adressé un message circulaire aux notaires pour leur rappeler les délais (22).

Depuis quelques années, sans modification législative ou réglementaire, l'administration précise dans son courrier rappelant l'obligation d'introduire une déclaration de maintien au terme du délai de 5 ans qu'« [à] défaut de déclaration rentrée endéans ce délai de rigueur, nous serons dans l'obligation de vous signifier l'annulation de ce taux réduit ».

La cour d'appel de Liège dans un arrêt du 18 janvier 2023 (23), réformant un jugement du tribunal de première instance de Namur, a considéré que c'était « à tort que le premier juge, estimant que le délai prévu par l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 juin 2006 relatif aux taux réduits des droits de succession et de donation, notamment en cas de transmission d'entreprises, n'est pas prescrit à peine de déchéance » et a donné raison à l'administration wallonne qui avait refusé le maintien du taux réduit pour dépassement du délai alors que les conditions de maintien avaient été respectées.

Si le délai est effectivement de rigueur, on sera cependant étonné que l'administration considère qu'elle peut accorder une prolongation de celui-ci, sans base légale ou réglementaire, mais également qu'elle considère que le délai est respecté dès lors que le formulaire de demande de maintien est déposé, même si le dossier n'est pas complet (24).

En cas de dépassement du délai d'un jour, le bénéfice du taux réduit est perdu pour le tout, même si les conditions de maintien ont été respectées (alors qu'en cas de recours, le délai de décision de 6 mois est parfois largement dépassé).

On peut se demander si cette sanction ne viole pas le principe de la proportionnalité de la sanction (25).

Notons également que la Cour constitutionnelle a, dans un arrêt n° 129/2024 du 21 novembre 2024 concernant les sanctions applicables en cas de dépôt tardif d'une déclaration fiscale à l'impôt des sociétés, estimé qu'en vertu du principe de proportionnalité, les sanctions devaient être proportionnelles à la gravité de l'infraction.

Cela étant précisé, on ne saurait cependant trop conseiller de respecter scrupuleusement le délai de dépôt de la déclaration de maintien.

(22) Dans un mail repris dans l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 18 janvier 2023 (*cf. infra*), il est précisé : « Depuis quelques années, nous interprétons la loi plus strictement », comme si la nature d'un délai était laissée à l'appréciation de l'administration.

(23) Réformant un jugement du tribunal de première instance de Namur du 9 mars 2022 en sens contraire.

(24) Ce qui, au plan pratique, peut être fort utile tant les documents à réunir sont parfois difficiles à obtenir, spécialement lorsqu'ils émanent de tiers.

(25) C. const., 18 juillet 2024, *J.L.M.B.*, 2024, p. 1412.

§ 2. L'affectation d'une partie des immeubles transmis à l'habitation

L'article 140*quinquies*, § 1^{er}, alinéa final, du Code des droits d'enregistrement précise que « [p]our ce qui concerne les droits réels sur des biens immeubles transmis avec le bénéfice du droit réduit [...], ce droit réduit n'est également maintenu, qu'à la condition que ces biens immeubles ne soient pas affectés à l'habitation, partiellement ou totalement, pendant une durée ininterrompue de cinq ans à compter de la date de l'acte authentique de la donation. En cas d'affectation nouvelle ou supplémentaire partielle à l'habitation du bien immeuble transmis avec le bénéfice du droit réduit, le droit réduit n'est toutefois retiré que dans la mesure de la valeur vénale de la partie de l'immeuble nouvellement ou supplémentairement affectée à l'habitation, par rapport à la valeur vénale totale de l'immeuble transmis avec le bénéfice du droit réduit ».

À l'issue de la période probatoire de 5 ans faisant suite à une donation ayant bénéficié du taux de 0 % en application de l'article 140*bis* du Code des droits d'enregistrement, une parcelle avait fait l'objet de la construction d'une maison.

Cette maison était implantée sur une parcelle d'une superficie de 2 hectares 12 ares 80 centiares. Mais, la maison n'occupait que 2 ares 83 centiares.

L'administration refusa le maintien du taux de 0 % pour l'ensemble de la parcelle et non pas uniquement pour la partie de l'immeuble affectée à l'habitation (26).

Les continueurs introduisirent un recours. L'Inspecteur général du contentieux rejeta la réclamation nonobstant le texte de l'article 140*quinquies* qui dispose que « le droit réduit n'est toutefois retiré que dans la mesure de la valeur vénale de la partie de l'immeuble nouvellement ou supplémentairement affectée à l'habitation ».

Les contribuables introduisirent un recours devant le tribunal.

Finalement, les conseils de la Région proposèrent un abandon de la procédure et la délivrance de l'attestation de maintien.

La Région ne souhaitait manifestement pas qu'une décision intervienne sur cette question.

(26) Alors que pour les biens situés pour partie en zone Natura 2000, l'exonération s'applique à cette partie.

Cela n'a jamais posé de problème avec les Bureaux sécurité juridique – qui dépendent du fédéral.

§ 3. Le maintien des avoirs investis

L'appréciation du maintien des avoirs investis par l'Administration wallonne pose parfois problème.

Nous allons illustrer notre propos d'un exemple.

À la suite de la donation d'une entreprise agricole comportant des terres, du bétail et du matériel agricole, les continuatours avaient acheté un tracteur pendant la période probatoire de 5 ans.

Quelque temps plus tard, ils avaient vendu un terrain.

Le tracteur avait été acquis pour le prix de 96 800 € alors que le terrain avait été vendu pour 4 000 €.

L'Administration refusa le maintien pour diminution des avoirs investis en estimant que l'achat du tracteur aurait dû être réalisé après la vente du terrain et non avant celle-ci (27).

Nous pensons que le maintien des avoirs investis s'apprécie au terme de la période en comparant la valeur des avoirs investis au moment de la donation et la valeur de ceux-ci au terme de la période probatoire et qu'il n'est pas requis que le emploi suive la vente de certains biens.

Mais, à bon entendeur salut...

Notons que suite à une réclamation introduite par les héritiers, l'administration a estimé que « la condition de maintien de l'activité [...] est respectée » (28).

§ 4. Diminution corrélative de l'actif et du passif de l'exploitation

L'Administration a également refusé le maintien du taux réduit accordé à la suite d'une transmission successorale d'une entreprise agricole, parce que la continuatrice avait vendu un terrain pour apurer une dette de l'entreprise reprise dans les éléments constitutifs de l'entreprise dans la déclaration de succession et sur l'attestation du taux réduit.

Or, l'actif net de l'exploitation n'avait pas diminué dans la mesure où le prix de vente avait été affecté à l'apurement d'une dette successorale

(27) Alors que le maintien du taux réduit avait été accepté pour la succession de l'épouse du donateur qui avait également bénéficié du taux 0 % pour la moitié de l'entreprise agricole dépendant de cette succession.

(28) Décision du 13 octobre 2025.

liée à l'entreprise. Il s'agissait d'une dette à l'égard d'un fournisseur d'aliments.

En outre, la vente était intervenue pour obtenir la mainlevée de la saisie pratiquée par le créancier du défunt, ce qui peut apparaître comme un cas de force majeure.

À côté des conséquences économiques pour l'entreprise et sa continuité, cette position de l'administration a causé des dégâts humains, le créancier ayant saisi la maison de l'héritière et de son conjoint, ce qui a entraîné des problèmes de couple, qui ont finalement conduit au divorce des époux.

Lors de l'envoi à l'administration de la preuve de la saisie pratiquée sur les biens successoraux, la réponse de la gestionnaire fut : « Je ne sais pas si vous m'envoyez ce document pour que je revoie la situation mais sachez que cela ne change rien à la réponse que je vous ai donnée, le maintien du taux réduit sera refusé sur les terres vendues ».

On peut le constater, le refus de dialogue est fréquent avec l'Administration wallonne, censée promouvoir la transmission des entreprises et assurer la continuité de celles-ci.

§ 5. Le maintien des avoirs investis et du capital

A. La disparition de la notion de capital

En ce qui concerne les donations de titres de sociétés, l'article 140quinquies, § 1^{er}, 3^o, du Code des droits d'enregistrement (tel que modifié par le décret du 6 avril 2024) dispose que le droit réduit n'est maintenu notamment qu'à la condition qu'au cours des cinq premières années à compter de la date de l'acte authentique de la donation, « lorsqu'il s'agit d'une société visée à l'article 140bis, § 1^{er}, 2^o, le capital ou le montant des apports libérés tant en numéraire qu'en nature tel qu'il résulte des comptes annuels, lorsque cette société a une forme juridique pour laquelle le droit belge ou étranger qui régit la société ne prévoit pas la notion de capital ou une notion analogue, ne diminue pas à la suite de prélèvements ou de distributions au cours des cinq premières années à compter de la date de l'acte authentique de la donation ».

On se rappellera que le Code des sociétés et des associations, adopté par la loi du 23 mars 2019, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020, a entraîné la disparition de la notion de capital social pour les SRL, les SC, les SCOMM, les SNC et son remplacement par celle de capitaux propres (art. 5:3 CSA).

Ce n'est que dans les dispositions transitoires de la loi du 29 mars 2019 (art. 39, § 2) qu'il est prévu que pour les SRL existantes, le compte de capital social est converti en un compte de « capitaux propres statutairement indisponibles » (29).

En l'espèce, une donation avait été consentie fin 2018.

Suite à l'entrée en vigueur du CSA le 1^{er} janvier 2020, son compte de capital social fut ainsi converti en un compte de « capitaux propres statutairement indisponibles ».

Par acte de novembre 2021, la société réduisit son capital, au sens du CIR, par application de l'article 537 CIR.

Les comptes de l'exercice 2022 furent adoptés par l'assemblée du 30 juin 2023.

À ce moment, le décret du 6 avril 2023 n'était pas encore publié – il ne le sera que le 23 octobre suivant (ni *a fortiori* entré en vigueur).

Les parties ignoraient au moment de l'adoption des comptes annuels 2022 dans quel sens la notion de capital social serait interprétée suite à la suppression de cette notion pour les SRL.

Leur doute était légitime quand on sait que la région de Bruxelles-Capitale, lors de l'adaptation du Code au CSA, a choisi de viser « les capitaux propres » (art. 140/2, § 2, 3^o) et non le concept plus restrictif « d'apports libérés » (30).

Si elles avaient connu l'option retenue par la Région wallonne, il leur eut suffi de majorer le compte d'apports disponibles pour échapper à toute critique, les réserves existantes et le bénéfice reporté de la société étant largement suffisants à cet égard.

Au moment de l'adoption des comptes, les parties pouvaient légitimement croire que l'on tiendrait compte des capitaux propres, seule notion figurant au CSA.

C'est par décret du 6 avril 2023 (M.B., 23 octobre 2023) que la Région wallonne a modifié l'article 140quinquies (ayant un effet rétroactif) pour retenir la notion d'« apports libérés ».

(29) Pour les sociétés constituées après l'entrée en vigueur du CSA, on ne contrôle que les apports disponibles et indisponibles.

(30) Et la Région flamande (plus rapide que les autres à adapter ses textes au CSA), lorsque la société a adopté une forme de société pour laquelle la notion de capital ou une notion analogue n'est pas prévue par la législation belge ou étrangère régissant la société, on visera les fonds propres de l'article 2.8.6.0.6, § 2, 3^o, b). Décret flamand du 21 décembre 2018, contenant diverses mesures fiscales, art. 13, entré en vigueur le 1^{er} mai 2019.

À ce moment, il n'était plus possible pour les actionnaires de tenir compte des options retenues par le décret pour adapter leurs comptes de bilan, dans la mesure où celui-ci a été publié après l'approbation des comptes 2022.

Comme précisé, lors de l'approbation des comptes 2022, il eut suffi que l'assemblée générale décide de transférer un montant suffisant du compte réserves ou bénéfice reporté vers le compte apports libérés pour éviter cette discussion, ce que le retard mis par la Région wallonne à adapter la législation a rendu impossible.

Dans sa décision, la Région n'a pris en compte que les apports libérés pour apprécier le respect des conditions de maintien et a refusé de délivrer l'attestation de maintien.

En l'espèce, les parties ont été victimes du retard mis par la Région wallonne à adopter les dispositions du Code (plus de 4 ans) et spécialement l'article 140quinquies du Code des droits d'enregistrement aux dispositions du CSA (adoptées par une loi du 23 mars 2019).

Ce retard a empêché les parties de prendre les dispositions utiles pour tenir compte de l'adaptation de l'article 140quinquies et risque de leur causer un préjudice important, en fonction de l'interprétation retenue.

La question est pendante devant les tribunaux auxquels plusieurs dossiers de ce type ont été soumis.

À cet égard, on observera que la Cour de cassation a rendu le 13 décembre 2024 (31) un arrêt sur les conséquences d'une réduction de capital dans les trois ans suivant la donation d'une entreprise familiale.

Le Code flamand de la fiscalité prévoit un taux de faveur pour les transmissions d'entreprises familiales par donation ou par succession (art. 2.8.6.0.3, § 1^{er}, Code flamand de la fiscalité).

Il impose également des conditions de continuité. Ainsi, le capital (32) ne peut être réduit pendant trois ans. À défaut, des droits sont dus au taux ordinaire.

L'arrêt confirme que l'interdiction de distribution a été introduite pour lutter contre les abus et que seul le montant correspondant à la réduction effective du capital doit être taxé. La Cour estime qu'imposer la valeur de la totalité des titres donnés conduirait à une interprétation trop stricte des textes. Désormais, en Flandre, les contribuables ne risquent plus d'être taxés de manière disproportionnée en raison d'une réduction partielle de capital.

(31) R.G. n° C.23.0443.N et les conclusions de l'avocat général S. RAVYSE.

(32) La référence au capital a été partiellement abandonnée par le décret flamand du 21 décembre 2018, contenant diverses mesures fiscales (*cf. supra*, note 30).

Comme le souligne l'avocat général dans ses conclusions, le capital peut être réduit sans que cela constitue une atteinte à la continuité de l'activité économique de l'entreprise.

B. *Le capital non appelé après l'entrée en vigueur du CSA*

La Région a refusé le maintien du taux réduit pour la transmission successorale des titres d'une société dont le capital libéré était de 7 436,80 € et le capital non appelé (c.-à-d. non libéré) de 11 155,21 € parce qu'au terme de la période probatoire, les apports disponibles étaient de 9 296 €, ce qui correspond au capital libéré initial et à la réserve légale de 1 859,20 € et ce bien qu'il n'y ait pas eu de prélèvement ou de distribution des apports.

L'article 60bis, § 3, 3°, précise, que « les avoirs investis dans une activité, une profession libérale ou une charge ou office visés au paragraphe 1^{er}, 1°, ne diminuent pas à la suite de prélèvements au cours des cinq premières années à compter de la date du décès du *de cuius* ou, lorsqu'il s'agit d'une société visée au paragraphe 1^{er}, 2°, le capital ou le montant des apports libérés tant en numéraire qu'en nature tel qu'il résulte des comptes annuels, lorsque cette société a une forme juridique pour laquelle le droit belge ou étranger qui régit la société ne prévoit pas la notion de capital ou une notion analogue, ne diminue pas à la suite de prélèvements ou de distributions au cours des cinq premières années à compter de la date du décès du *de cuius* ».

En l'espèce, le capital libéré de la société était de 7 436,80 €.

Or, le capital non appelé n'est pas du capital libéré (par définition).

Au terme de la période probatoire, les apports disponibles étaient de 9 296 € (ce qui correspondait au capital majoré de la réserve légale).

L'Administration a considéré, dans sa décision de refus, qu'il fallait prendre en considération le capital souscrit.

Elle estime par ailleurs que le capital a fait l'objet d'une distribution parce que « l'assemblée générale » avait décidé « de supprimer le compte de capitaux propres statutairement indisponibles, créé en application de l'article 39, § 2, 2^e alinéa de la loi du 23 mars 2019 [...] et de rendre ces fonds disponibles pour distribution ». Et, de conclure : « Force est de conclure qu'il y a bien eu diminution du capital par distribution ». On croit rêver...

Or, décider de supprimer le compte de capitaux propres statutairement indisponible n'équivaut pas à une distribution, d'autant que

l'Administration, dans d'autres dossiers, a fait savoir qu'il fallait tenir compte des « apports disponibles et indisponibles » (33).

En l'espèce, il n'y a eu ni prélèvement, ni distribution des apports libérés.

En outre, dans le cas d'espèce, au moment du décès, la notion de capital ne s'appliquait déjà plus à la société car l'ouverture de la succession était postérieure à l'entrée en vigueur du CSA.

On est loin de l'esprit qui a présidé à l'adoption de ces dispositions.

Ainsi, la circulaire n° 16/2006 énonçait ce qui suit :

« 50. On vise ici à éviter que l'entreprise cédée (quel que soit son type) soit vidée de sa substance par le ou les continuateur(s). La consistance de l'entreprise doit être maintenue durant les cinq ans qui suivent la date de l'acte authentique de la donation.

51. Cette exigence est exprimée en termes généraux. On peut la synthétiser comme ceci :

“les investissements (au sens large) consentis dans l'entreprise avant la donation par une personne physique, ou le capital social d'une société, ne peuvent voir leur consistance diminuer durant les cinq années qui suivent ladite donation, à la suite de prélèvement ou de distribution”.

52. Nonobstant le caractère général du texte, on peut en déduire 2 éléments :

- d'abord, seules les circonstances de fait permettront d'évaluer si l'entreprise a réellement perdu de sa consistance après la donation ;
- ensuite, encore faut-il que cette perte résulte de comportements délibérés des continuateurs, à savoir des prélèvements ou des distributions, et non des aléas normaux de la vie économique, le seul élément d'une diminution de l'actif net d'une entreprise ou de son capital social ne suffisant donc pas pour aboutir à la perte du taux ».

C. *Maintien des avoirs investis et réinvestissement*

Dans un dossier, l'administration a refusé le maintien du taux réduit suite à transmission successorale en raison de la vente de biens pour lesquels un compromis avait été signé par le défunt (nécessairement avant son décès).

(33) Mail du 24 février 2025 de l'Équipe transmission d'entreprise : « Pour le maintien du taux réduit pour les sociétés qui n'ont plus de « capital » nous cumulons les apports disponibles et indisponibles pour s'assurer de la condition de maintien de non diminution du capital ».

Les héritiers ont évidemment été tenus d'exécuter l'engagement pris pour leur auteur.

En outre, les fonds provenant de la vente avaient été réinvestis dans l'achat de matériel pour un montant supérieur au prix de vente.

À notre avis, les avoirs investis avaient effectivement été maintenus.

L'administration en a décidé autrement.

D. *Donation de terres : une exigence supplémentaire si le locataire est une société*

En de donation de terres louées, le respect des conditions de maintien imposées par l'article 140quinquies du Code des droits d'enregistrement (34) concerne :

- le maintien de l'activité ;
- le maintien de l'emploi ;
- le maintien des avoirs investis (c.à-d. des terres en cas de donation de terres puisque celles-ci sont considérées comme étant l'entreprise en vertu de la fiction résultant des dispositions du code et spécialement de l'article 140bis C. enr.).

Si les deux premiers éléments sont vérifiés dans le chef du preneur exploitant effectif, la vérification de la dernière condition se fait dans le chef des continueurs, compte tenu de l'objet de la donation, à savoir les terres, qui sont assimilées par le code à l'entreprise au moyen de laquelle le donateur exerce une activité agricole.

La vérification ne porte nullement sur les avoirs investis dans le chef de l'entreprise du preneur (que celui soit une personne physique ou une société). Au demeurant, l'administration n'a jamais demandé si le preneur des terres données avait vendu des terres, diminué son bétail ou son matériel.

Elle serait bien en peine de le faire puisqu'elle ne demande pas, lors de l'introduction de la demande de taux réduit, de fournir la liste des avoirs investis du preneur.

Ce qui est vérifié, c'est que les continueurs (les donataires) n'ont pas vendu de terres, qui sont considérées comme « les avoirs investis » en vertu de la fiction légale.

L'exigence du maintien du capital concerne les donations de titres.

(34) Ou par l'article 60bis du C. succ.

Elle ne concerne nullement les donations de terres lorsque le preneur est une société.

Le décret du 10 décembre 2009 relatif aux donations de terres n'a prévu aucune exigence spécifique et supplémentaire quant au capital social du preneur qui serait une société.

Observons que c'est l'article 140quinquies, § 1^{er}, 3^o, qui, dans le cadre des donations de titres, dispose que « les avoirs investis dans une activité, une profession libérale ou une charge ou office visés à l'article 140bis, § 1^{er}, 1^o, ou le capital social d'une société visée à l'article 140bis, § 1^{er}, 2^o, ne diminuent pas à la suite de prélèvements ou de distributions au cours des cinq premières années à compter de la date de l'acte authentique de la donation ».

Il en résulte que la condition de maintien du capital social s'applique uniquement pour les donations de titres de sociétés visées à l'article 140bis, § 1^{er}, 2^o, du CDE. Il ne s'impose pas aux entreprises visées à l'article 140bis, § 1^{er}, 1^o, du CDE, dont les terres agricoles.

Il n'est dès lors pas légalement justifié, en cas de donation de terres, d'exiger de l'exploitant, fût-il une société, de maintenir son capital social pendant 5 ans.

Dans un dossier, la gestionnaire à la Région wallonne précisait que « [p]our rappel et comme déjà précisé, dans mon courriel précédent, il y a deux manières d'analyser une demande d'un dossier "terres" :

- Donation de terres exploitées par une entreprise « personne physique » : vérification des conditions pour le maintien du taux réduit.
- 75 % de la main-d'œuvre au moins de la main-d'œuvre déclarée à l'octroi.
- Aucunes terres vendues.
- Avertissements extraits de rôle sur 5 années pour le ou les exploitant(s).
- Attestation d'affiliation à une caisse sociale d'indépendants pour le ou les exploitant(s).
- Bail à ferme pour le ou les exploitant(s).
- Donation de terres exploitées par une société constituée en *personne morale*.
- 75 % de la main-d'œuvre au moins de la main-d'œuvre déclarée à l'octroi.
- Aucunes terres vendues.
- Attestation d'affiliation à une caisse sociale d'indépendants pour le ou les exploitant(s).

- Bail à ferme pour le ou les exploitant(s).
- Vérification que le capital souscrit de la société exploitante n'a pas diminué au terme des 5 ans ».

À la lecture de ce message, il apparaît que pour la Région, les conditions de maintien varient suivant la forme juridique du preneur (personne physique ou personne morale), ce qui ne trouve aucun fondement dans le texte de l'article 140quinquies et n'a aucun fondement sur le plan des principes.

Une condition supplémentaire est ainsi imposée lorsque le preneur est une société (la vérification du fait que le capital souscrit de la société n'a pas diminué), ce qui ne se justifie aucunement et n'a aucune base légale. Si on passe en revue les critères d'analyse cités par la gestionnaire du dossier, on notera :

- a) Des critères communs appliqués dans tous les cas :
 - Le maintien de 75 % de la main-d'œuvre au moins de la main-d'œuvre déclarée à l'octroi : ce critère est examiné dans le chef du preneur (comme lors de la demande initiale).
 - Le maintien des avoirs investis : aucune des terres données ne doit être vendue ; ce critère est examiné dans le chef des continuateurs.
 - Une attestation d'affiliation à une caisse sociale d'indépendants pour le ou les exploitant(s) : ce critère est examiné dans le chef du preneur.
 - Un bail à ferme pour le ou les exploitant(s) : cette condition est spécifique aux donations de terres.
- b) Des critères spécifiques en fonction de la forme juridique du preneur.
 - Pour les preneurs personnes physiques : des avertissements extraits de rôle sur 5 années pour le ou les exploitant(s). Ce document est examiné dans le chef du preneur pour s'assurer de l'existence de revenus agricole et dès lors le maintien d'une activité agricole.
 - Pour les preneurs sociétés : ce qui est demandé suivant la note établie par le service transmission des entreprises (mise à jour du 29/05/2019), lorsque l'exploitant est une personne morale, c'est « la copie des comptes annuels pendant la période de 5 ans à compter de la signature de l'acte ». La finalité de cette demande est identique à celle de la fourniture des avertissements extraits de rôle lorsque l'exploitant est une personne physique, à savoir vérifier que la société a perçu des

revenus d'une activité agricole et dès lors vérifier le maintien par celle-ci.

Il n'y a pas lieu de vérifier que le capital souscrit de la société exploitante (le preneur) n'a pas diminué au terme des 5 ans puisqu'en cas de donation de terres, ce sont les terres qui sont considérées comme étant l'entreprise (*cf. supra*) et la vérification du maintien des avoirs investis porte sur la conservation des terres par les continuateurs (et non du capital souscrit ou des apports dans le chef de l'exploitant-locataire).

Il ne résulte d'aucun texte que le capital souscrit par la société exploitante devrait faire l'objet d'une vérification, ce qui serait une condition supplémentaire lorsque le preneur est une société.

Cette exigence résulte d'une confusion avec le régime de donation d'entreprise portant sur des titres, pour laquelle ces documents sont également réclamés, situation pour laquelle il est requis de vérifier qu'effectivement le capital ou le montant des apports libérés n'a pas diminué à la suite de prélèvements ou de distributions au cours des cinq premières années à compter de la date de l'acte authentique de la donation (art. 140quinquies, § 1^{er}, 3^o, C. enr.) (*cf. supra*, Section 4, § 5, A).

L'objet et la portée de la communication des comptes annuels est différente suivant qu'il s'agit d'une donation d'entreprise ou d'une donation de terres. Dans le premier cas, il s'agit de vérifier que le capital ou les apports n'ont pas diminué (dans la mesure où la donation porte sur les titres de la société). Dans le second cas, il s'agit de vérifier que l'activité de la société-preneur s'est poursuivie (dans la mesure où la donation porte sur des terres louées) (35).

La condition de maintien du capital social par l'exploitant n'est prévue ni par la loi, ni par les travaux parlementaires, ni par la circulaire (Circ. n° 6/2010).

On peut trouver confirmation de cette analyse dans les décrets budgétaires des 17 décembre 2015 et 21 décembre 2016, qui avaient porté la condition d'exploitation agricole de ces terres à 15 ans, sans égard aux avoirs investis par le preneur.

Une preuve supplémentaire qu'en cas de donation de terres, il n'y a pas lieu de vérifier dans le chef du preneur, ni le maintien des avoirs investis, ni le maintien du capital (mais uniquement le maintien de l'activité, de l'emploi et l'existence d'un bail), c'est que l'administration accepte que le preneur change pendant la période probatoire.

(35) Vérification faite sur la base des avertissements extraits de rôle lorsque le preneur est une personne physique.

Or, si le preneur peut changer, les éléments relatifs aux avoirs investis et au capital dans le chef du preneur peuvent changer, voire diminuer.

Il n'y a en outre pas lieu d'exclure qu'une société soit remplacée par un preneur personne physique et inversement, ce qui exclut toute légitimité à la vérification tant des avoirs investis que du capital dans le chef du preneur.

On peut souligner une autre incohérence dans l'interprétation de l'administration.

Elle accepte des ventes de terres louées et ne perçoit, dans ce cas, les droits que sur les biens vendus alors que si le capital/les apports du preneur ont diminué, le taux 0 % est perdu pour le tout.

Conclusion

On pourrait également citer des cas dans lesquels nous avons été surpris de l'acceptation du maintien sur tout ou partie des biens donnés.

Mais, ce n'est pas l'objet de notre propos.

Comme nous l'avons souligné, l'interprétation adoptée par la Région wallonne des dispositions applicables en matière de transmission d'entreprises et parfois confirmée par la jurisprudence est parfois surprenante.

Par ailleurs, il faut souligner que les conséquences tirées du non-respect des conditions de maintien sont variables.

Elles vont de la perte du taux réduit sur l'ensemble des biens transmis à la perte du taux réduit sur certains biens. C'est le cas notamment pour les biens aliénés pendant la période probatoire.

Même si nous ne partageons pas certaines positions de la Région wallonne, il importe d'en tenir compte pour essayer d'anticiper les difficultés qui peuvent surgir pendant la période probatoire, afin d'attirer l'attention des parties sur celles-ci et en conséquence limiter les risques qui en résultent.

Comme déjà signalé, on peut regretter la complexité des mesures de maintien et l'interprétation souvent trop stricte des dispositions légales et réglementaires par l'administration, qui risque *in fine* de pénaliser la transmission des entreprises et d'entraîner la disparition ou l'affaiblissement de certaines entreprises, contrairement aux intentions du législateur.

En outre, l'insécurité juridique actuelle génère de la méfiance à l'égard de ce régime dont la vocation est d'assurer la survie des entreprises

lors de leur transmission et la continuité de l'activité économique (voy. Cass., 13 décembre 2024, *cf. supra*, Section 4, § 5).

Une simplification des règles et une meilleure prévisibilité des positions administratives seraient souhaitables.

On peut également regretter que les citoyens soient parfois obligés d'engager des frais de justice pour faire valoir leurs droits et que certains y renoncent en raison des coûts liés à une procédure.

On attendrait parfois plus d'empathie et de respect des objectifs de la législation dans le traitement des dossiers par l'administration.

Pour certaines décisions, on se demande si elles sont dictées par un souci de dogmatisme ou le fruit d'un manque de compétence des agents, dans une matière, il faut le reconnaître, qui est particulièrement complexe.

Nous terminerons par un conseil.

La déclaration de maintien doit être rentrée cinq ans après la transmission (donation, succession).

Si vous rencontrez les continueurs après l'expiration du délai et que l'une ou l'autre condition n'a pas été respectée, il sera trop tard pour « rectifier le tir ».

Depuis une mauvaise expérience de ce type, nous convoquons systématiquement les continueurs 4 ans et six mois après la transmission pour examiner la situation.

À ce moment, s'ils n'ont pas été attentifs à l'une ou l'autre condition, il sera souvent possible de prendre les dispositions nécessaires pour satisfaire aux exigences du maintien et ainsi rectifier le tir et éviter des déconvenues lourdes de conséquences.