

La cession d'une entreprise familiale : comment donner de manière fiscalement intéressante ?

Région flamande

Vous détenez une entreprise familiale et souhaitez passer le flambeau à la génération suivante. Pour ce faire, vous envisagez différentes options, dont une donation. Vous avez appris que ce don peut être effectué de manière fiscalement très avantageuse. Quelles sont les conditions à remplir pour bénéficier de ce régime favorable et quels sont les points d'attention ?

Récemment, des modifications ont été apportées à ce régime de faveur. Cette fiche d'expertise tient compte des changements introduits par le décret-programme dans le cadre du budget 2026, approuvé le 18 décembre 2025 par le Parlement flamand, ainsi que du FAQ concernant l'application du régime de faveur pour les entreprises familiales.

La notion d'entreprise familiale

Une entreprise familiale peut être exploitée sous deux formes juridiques différentes, à savoir via une entreprise individuelle ou en société.

Une entreprise individuelle signifie que vous dirigez l'entreprise en tant que personne physique. En d'autres termes, vous n'utilisez pas une société, ce qui signifie que vous êtes également responsable, avec votre patrimoine privé, des dettes éventuelles de l'entreprise.

Une entreprise (familiale) peut également être exercée sous la forme d'une société, souvent une SRL ou une SA. Dans ce cas, ce n'est pas vous qui exercez en tant que personne physique vu que l'activité est exercée via une entité juridique distincte.

Dans les deux cas, il est possible d'être exonéré des droits de donation : dans le cas d'une entreprise individuelle familiale, cette exonération s'applique à la donation des biens utilisés professionnellement, et dans le cas d'une société familiale, à la donation des actions de la société.

Pour des raisons de simplicité, nous supposons dans cette contribution que l'entreprise familiale est gérée par une société. Les mêmes principes s'appliquent grosso modo à une entreprise individuelle.

Principes généraux en matière de donation

Une donation directe d'actions d'une société (familiale) se réalise toujours par le biais d'un acte notarié. En règle générale, des droits de donation sont dus dans ce cas. Les taux spécifiques des droits de donation dépendent (i) du lieu de résidence du donateur et (ii) du lien de parenté ou de l'absence de lien de parenté entre le donateur et le donataire¹.

¹ Ainsi, les droits de donation sont en Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale de 3% en ligne directe (par exemple aux enfants ou aux petits-enfants) et de 7% pour les donations en faveur d'autres personnes.

Si vous satisfaites cependant à certaines conditions, vous pouvez bénéficier d'une exonération des droits de donation. En d'autres termes, vous pouvez donner les actions de votre société familiale sans payer de droits de donation.

Les conditions de cette exonération de droits de donation diffèrent en fonction de la région dans laquelle le donateur réside, à savoir la Région flamande, la Région wallonne ou la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, les droits de donation sont régionalisés, de sorte que chaque région de Belgique dispose de son propre régime favorable pour la donation d'une entreprise familiale.

La résidence où le donateur a vécu le plus longtemps au cours des cinq années précédant le don détermine la région compétente. Le siège social de la société n'est donc pas pertinent.

Dans la suite de ce document, nous supposerons que vous, donateur, êtes un résident de la Région flamande. En principe, les mêmes règles s'appliquent dans la Région de Bruxelles-Capitale, à l'exception de quelques différences.

Conditions au moment de la donation

Pour pouvoir bénéficier de l'exonération de droits d'enregistrement en cas de donation des parts d'une société familiale, un certain nombre de conditions doivent d'abord être remplies au moment où la donation est effectuée.

Première condition : siège de direction effective dans l'EEE

L'exonération des droits de donation ne s'applique qu'aux actions d'une société dont le siège de direction effective se trouve dans l'un des États de l'Espace économique européen (EEE). Il s'agit de tous les pays de l'Union européenne (UE), plus la Norvège, le Liechtenstein et l'Islande.

Le siège de direction effective est le lieu d'où sont prises les décisions fondamentales et stratégiques de la société. Cela correspond généralement - mais pas toujours - au siège social. Cela signifie que vous pouvez toujours bénéficier du régime favorable si votre société a un siège social en dehors de l'EEE, à condition toutefois que vous dirigiez la société depuis un État membre de l'EEE (par exemple, depuis la Belgique).

Deuxième condition : condition de participation

Il est essentiel pour le législateur que l'entreprise ait un caractère familial pour bénéficier de l'exonération des droits de donation. Vous devez donc posséder - avec votre famille - des actions de la société familiale représentant au moins 50 % des droits de vote de cette société.

Si vous ne détenez pas 50 % des droits de vote, la détention de 30 % des droits de vote est suffisante, à condition toutefois que vous (i) déteniez conjointement au moins 70 % des droits de vote avec une autre famille ou (ii) déteniez conjointement 90 % des droits de vote avec deux autres familles.

Les actions que vous détenez indirectement par l'intermédiaire d'une autre société (par exemple, une société holding ou de management) ne satisfont pas à la condition de participation.

Si les actions de la société familiale ont été apportées à une société simple, elles peuvent être prises en compte. On regarde dans ce cas les participations détenues par les personnes physiques-actionnaires de la société simple.

Comme indiqué, vous pouvez également prendre en compte les parts détenues par d'autres membres de la famille. Plus précisément, il s'agit des actions détenues par les personnes suivantes :

- Le partenaire du donateur (marié, cohabitant légal ou cohabitant de fait depuis 3 ans) ;
- Les parents en ligne directe du donateur (parents, enfants, petits-enfants) ainsi que leurs partenaires.
- Les parents en ligne collatérale du donateur jusqu'au deuxième degré inclus (frères et sœurs) et leurs partenaires.
- Les enfants des frères et sœurs du donateur (neveux et nièces)

Il est exigé que vous déteniez les actions en pleine propriété, avec la nuance que l'usufruit et la nue-propriété peuvent être répartis entre différentes personnes au sein de la famille, pour autant que la famille dans son ensemble détienne la pleine propriété.

Exemple : l'Administration fiscale flamande (VLABEL) vérifiera la condition de participation en demandant une copie du registre des actionnaires ou une copie du procès-verbal signé de la dernière assemblée générale précédant la donation, reprenant les droits de vote.

Notez que la loi n'exige pas que toutes les actions que vous possédez soient données. Il n'est pas non plus nécessaire que vous donniez les actions en pleine propriété. Vous choisissez combien d'actions vous donnez et dans quelles conditions. Par exemple, vous pouvez décider de faire des dons multiples ou un don avec réserve d'usufruit.

Cependant, pour bénéficier de l'exonération, vous devrez analyser pour chaque donation d'actions si la condition de participation et les autres conditions sont toujours remplies.

Troisième condition : condition d'activité

La société familiale doit également exercer une activité économique, c'est-à-dire une profession libérale ou une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole.

Cette activité doit être réellement exercée. Il ne suffit donc pas de se référer à l'activité statutaire. En d'autres termes, il doit y avoir une véritable activité économique.

Il n'était pas dans l'intention du législateur flamand de permettre aux sociétés patrimoniales de bénéficier du régime de faveur.

C'est pourquoi les biens immobiliers résidentiels sont explicitement exclus de ce régime. Par biens immobiliers résidentiels, on entend les biens immeubles principalement utilisés ou destinés à l'habitation, y compris les terrains à bâtir.

Il convient de tenir compte de la mesure dans laquelle la valeur de ces biens immobiliers résidentiels et terrains à bâtir est reflétée dans la valeur de la société.

Cela se réalise en déterminant (1) la valeur vénale des actions de la société familiale, qui peuvent bénéficier du tarif avantageux, et (2) la part correspondant aux biens immobiliers résidentiels et terrains à bâtir pour lesquels le régime favorable ne s'applique pas, tous les deux à valoriser par un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable certifié (voir ci-après).

La valeur de la partie exclue sera imposée au tarif applicable aux biens mobiliers dans le cadre des droits de donation.

Le régime fiscal favorable sera appliqué à la valeur résiduelle, c'est-à-dire la différence entre la première valeur mentionnée et la seconde.

A ce principe d'exclusion des biens immobiliers résidentiels (en ce compris les terrains à bâtir), le législateur a prévu une exception pour les sociétés patrimoniales qui remplissent deux conditions cumulatives.

Premièrement, au moins 75 % du chiffre d'affaires doit provenir de l'exercice d'une activité liée à l'immobilier résidentiel, telle que la promotion immobilière, la location ou la vente. Selon le FAQ, le seuil de chiffre d'affaires de 75 % est apprécié séparément pour chaque société au sein d'un groupe familial. En outre, le FAQ précise que si la société réalise moins de 75 % de son chiffre d'affaires à partir d'activités liées à l'immobilier résidentiel (par exemple en raison d'une diversification des revenus), les biens immobiliers résidentiels sont exclus du régime de faveur, même lorsqu'ils sont utilisés à des fins économiques.

Deuxièmement, la société doit compter au moins un salarié (en équivalent temps plein) au cours des trois années précédant la donation ou le décès. Cet emploi doit également être maintenu pendant les trois années qui suivent la transmission.

Le Gouvernement flamand reconnaît ainsi que les sociétés qui exercent de manière professionnelle et qui sont actives dans l'immobilier résidentiel créent une valeur économique. L'objectif reste d'exclure les sociétés patrimoniales passives n'employant pas de personnel. Le FAQ précise qu'en cas de groupe familial, la condition d'au moins un salarié n'est pas appliquée de manière consolidée : chaque société concernée doit employer séparément un travailleur à temps plein.

Qu'en est-il des sociétés holdings ou société de management ?

La condition d'activité signifie que les sociétés holding ou de management pur ne peuvent pas bénéficier de l'exonération des droits de donation, selon VLABEL. Ces sociétés n'ont en effet aucune activité économique réelle puisque leurs activités consistent essentiellement en une simple détention passive d'actions ou en des activités de gestion passive.

Deux remarques peuvent toutefois être formulées à cet égard :

- Tout d'abord, VLABEL accepte (tant que maintenant) que les sociétés dites "holdings actives" puissent bénéficier de l'exonération des droits de donation. Il s'agit de sociétés holding qui exercent elles-mêmes une activité économique en fournissant des services intra-groupe à ses sociétés sous-jacentes. Des exemples de ces services sont, par exemple, la tenue des comptes ou la gestion du personnel d'une filiale.
- En outre, une société holding peut également bénéficier de l'exonération des droits de donation si elle détient elle-même au moins 30 % des actions d'une société qui exerce une activité économique réelle. Toutefois, l'exonération ne s'applique pas, le cas échéant, à la valeur totale des actions de la société holding, mais est limitée à la valeur de la filiale active sous-jacente.

Pour l'exclusion de l'immobilier résidentiel de la mesure de faveur, il convient de prendre en considération l'ensemble de la structure du groupe, indépendamment du fait qu'elle exerce ou non une activité économique.

Si une holding est considérée comme une holding active, la mesure de faveur sera appliquée en vérifiant la nature des actifs des sociétés sous-jacentes.

Cela implique que la mesure de faveur ne s'applique pas à la partie de la valeur des actions correspondant à l'immobilier résidentiel dans la société familiale, ainsi que, le cas échéant, dans les participations d'au moins 10 % détenues par la société familiale dans ses filiales.

Pour les participations inférieures à 10 %, il n'est donc pas nécessaire d'examiner dans quelle mesure la valeur de l'immobilier résidentiel se reflète dans la valeur des actions de la filiale. Pour calculer le seuil de 10 %, le FAQ prend comme base une moyenne pondérée (donc en fonction de la participation que la holding détient dans la société fille). Les sociétés « sous-filiale ou petites-filles » sont également prises en compte pour la participation de 10 %, conformément au FAQ.

Pour déterminer la valeur et l'étendue des actions pour lesquelles le régime de faveur peut être appliqué, il sera également fait appel à un réviseur d'entreprises ou à un expert-comptable certifié, qui établira un rapport.

RAPPORT D'ÉVALUATION OBLIGATOIRE ET DEMANDE D'ATTESTATION

Il est possible, avant la donation, de vérifier auprès de l'Administration fiscale flamande le respect de la condition d'activité. Cette vérification est appelée un « test-attest ». Cette demande d'attestation n'est pas obligatoire. Une fois délivrée, l'attestation est contraignante pour l'Administration fiscale flamande pendant 60 jours (en cas de donation). Elle est contraignante lorsqu'il s'agit de droits de succession et le caractère contraignant de l'attestation se limite à l'évaluation des actions ainsi qu'à la valorisation de la partie déterminée par la valeur des biens immobiliers résidentiels.

Le FAQ mentionne que pour chaque transfert bénéficiant du régime de faveur un rapport d'évaluation doit obligatoirement être établi par un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable certifié.

Comme mentionné précédemment, pour chaque donation bénéficiant du régime de faveur, un rapport d'évaluation obligatoire doit être établi par un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable certifié, sauf si l'entreprise familiale ne détient aucun bien immobilier résidentiel.

Ce rapport doit être daté avant la donation et transmis au service compétent de l'Administration fiscale flamande dans les sept jours suivant le premier jour ouvrable après la date d'enregistrement de l'acte authentique de donation. Désormais, l'attestation préalable peut également confirmer la valorisation des actions telle qu'établie dans le rapport du réviseur d'entreprises ou de l'expert-comptable certifié. Cette demande doit être introduite dans les 30 jours suivant la date du rapport. VLABEL se limitera à un contrôle marginal. VLABEL dispose de 60 jours pour délivrer l'attestation demandée. Selon le FAQ, il n'est pas possible d'introduire un recours contre une attestation négative. Un recours ne peut être introduit qu'à l'encontre de l'avertissement extrait de rôle.

Conditions après l'exécution de la donation

Si les conditions susmentionnées sont remplies au moment de la donation, aucun droit de donation ne sera dû. Cette exonération n'est cependant que temporaire. En effet, un certain nombre de conditions doivent être remplies pendant une période de trois ans après la donation pour que l'exonération devienne définitive.

VLABEL vérifie si la société familiale a rempli ces conditions après cette période de trois ans. Si tel n'est pas le cas, VLABEL prélèvera alors les droits de donation dus (au tarif normal de 3 % ou 5 %).

Première condition : maintien d'une activité économique réelle et publication de comptes annuels

La société familiale doit exercer une activité économique réelle pendant une période de trois ans après l'acte authentique de donation. Il n'est pas nécessaire que l'activité initiale soit maintenue, tant qu'il y a une activité économique réelle continue.

La société doit également préparer et publier des comptes annuels au cours des trois années suivant la donation.

Deuxième condition : maintien du personnel

Les sociétés patrimoniales qui souhaitent invoquer l'exception à la limitation concernant l'immobilier résidentiel doivent maintenir l'emploi pendant les trois années qui suivent la transmission.

Troisième condition : maintien du capital social et des avoirs investis dans la société

Pendant trois ans à compter de la date de l'acte authentique de donation, vous ne pouvez procéder à aucune distribution ou remboursement de capital si la société familiale est une société anonyme. Si la société familiale prend la forme d'une société à responsabilité limitée², vous ne pouvez pas, pendant la même période, procéder à une distribution ou à un remboursement de capital inférieur au montant des apports effectués.

La loi vise une distribution ou un remboursement, ce qui signifie que toute perte subie par la société et qui a pour effet de réduire son capital ou ses fonds propres ne posera pas de problème.

En cas de non-respect de cette interdiction de distribution ou de remboursement, un droit de donation supplémentaire est dû. La méthode de calcul de ce droit de donation supplémentaire a suscité des discussions par le passé. La réglementation précise désormais que le tarif normal doit être appliqué au montant "nominal" de la réduction, proportionnellement au rapport entre les actions transférées et le nombre total d'actions de la société.

Exemple : une mère fait donation de 100 % des actions d'une société familiale d'une valeur de 2.000.000 EUR à ses deux enfants. Au moment de la donation, le capital s'élève à 1.000.000 EUR. Si une diminution de capital de 200.000 EUR intervient dans les 3 ans qui suivent la donation, les droits de donation supplémentaires sont de 6.000 EUR, soit $200.000 \text{ EUR} \times 3 \%$.

DISTRIBUTION DE LA RESERVE DE LIQUIDATION ?

Lors de la distribution d'une réserve de liquidation, vous devez également agir prudemment.

En règle générale, la distribution d'une réserve de liquidation n'empêche pas l'application du régime favorable car une réserve de liquidation ne fait pas partie de l'apport, mais plutôt des fonds propres. Ainsi, lorsqu'une réserve de liquidation est distribuée, les fonds propres diminuent, mais généralement pas en dessous du montant de l'apport.

La situation est toutefois moins claire lorsque la société a reporté des pertes. En effet, dans un tel cas, la distribution d'une réserve de liquidation pourrait faire tomber les fonds propres en dessous du montant de l'apport.

Exemple : à la date de l'acte authentique de donation, la société familiale dispose de fonds propres de 350.000 EUR, composés d'un apport de 100.000 EUR, d'une réserve de liquidation de 300.000 EUR et de

² Ou une forme sociétaire pour laquelle le droit belge ou étranger régissant la société ne prévoit pas la notion de capital ou une notion similaire.

pertes reportées de 50.000 EUR. Si vous décidez de distribuer la totalité de la réserve de liquidation, les fonds propres tombent à 50.000 EUR, ce qui est inférieur à l'apport initial de 100.000 EUR.

Troisième condition : maintien du siège au sein de l'EEE

Comme dernière condition, il est exigé que le siège de direction effective de la société soit maintenu dans l'EEE pendant trois ans à compter de la date de l'acte authentique de donation.

En d'autres termes, vous pouvez déplacer le siège de la direction effective de la société pour autant que ce soit dans un État membre de l'EEE.

Changement d'actionnaires ?

Un changement d'actionnaires de la société familiale dans les trois années suivant la donation n'affectera pas le maintien du régime préférentiel. Les donateurs de la société familiale peuvent donc transférer (par exemple, vendre) les actions, si les conditions de la donation le permettent.

Il est toutefois conseillé d'inclure, le cas échéant, dans le contrat de vente des actions une clause obligeant le cessionnaire à respecter les conditions de maintien du régime favorable.

En effet, si l'acquéreur ne respecte pas ces conditions, par exemple en déplaçant le siège de direction effective dans un pays situé en dehors de l'EEE ou en procédant à une réduction de capital, vous risquez de perdre le régime favorable.

ENTREE EN VIGUEUR

Les conditions d'application du régime de faveur s'appliquent à tous les actes authentiques de donation passés à partir du 1er janvier 2026.

Conclusion

Une donation d'une entreprise familiale peut être effectuée en exonération des droits de donation pour autant qu'un certain nombre de conditions soient remplies. Si vous souhaitez profiter de ce dispositif favorable, il est conseillé d'analyser en détails si ces conditions sont remplies avant la donation, surtout si votre entreprise possède de l'immobilier résidentiel et des terrains à bâtir.

Il est au moins aussi important d'être attentif aux conditions qui doivent continuer à être remplies pendant une période de trois ans après la donation.

Si vous souhaitez de plus amples informations, n'hésitez pas à prendre contact avec votre Private Banker.

Date de publication : 22 décembre 2025

Banque Degroof Petercam SA
Rue de l'Industrie 44 | 1040 Bruxelles
TVA BE 0403 212 172 | RPM Bruxelles | FSMA 040460 A
degroofpetercam.be

Ce document commercial est édité et distribué par Banque Degroof Petercam SA, dont le siège social est situé rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles (« Banque Degroof Petercam »).

Les informations contenues dans ce document sont uniquement destinées à des fins d'information générale et ne doivent pas être considérées comme consultation en planification financière dans le sens de la Loi du 25 avril 2014, ni comme tout autre conseil ou information personnalisée, ni comme une offre publique d'instrument(s) financier(s). L'information générale reprise dans ce document n'a pas de vocation à répondre aux situations, besoins ou questions individuelles. Ce document n'a pas pour but de donner une description exhaustive du contexte légal, de la jurisprudence ou de la doctrine, ni du/des service(s) financier(s) fourni(s) par la Banque Degroof Petercam. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer l'exactitude des informations contenues dans ce document et que la Banque Degroof Petercam a fait appel à des sources qu'elle juge fiables, la Banque ne peut garantir l'exactitude ou l'exhaustivité de l'information reprise. Ni la Banque Degroof Petercam, ni ses sociétés liées, administrateurs, conseillers ou employés ne peuvent être tenus responsables de toute information incorrecte, incomplète ou manquante, ou de tout dommage direct ou indirect, perte, coût, réclamation ou autre dépense qui résulterait de l'utilisation de ce document, sauf en cas de faute intentionnelle ou de négligence grave.

Le présent document ne peut en aucun cas être copié ou divulgué sans autorisation préalable et écrite de la Banque Degroof Petercam.

La Banque Degroof Petercam est autorisée par et sous la surveillance prudentielle de la Banque nationale de Belgique, boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles, sous la supervision de la protection des investisseurs et des consommateurs de l'Autorité des services et des marchés financiers (Financial Services and Markets Authority – FSMA), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles.

Editeur responsable : Banque Degroof Petercam

Adresse légale : Banque Degroof Petercam SA, rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles

TVA: BE 0403.212.172 (RPM Bruxelles) - FSMA 040460 A