

# Vandelanotte

*news*

## LE CRÉATEUR D'INTÉRIEUR SE TRANSFORME EN ENTREPRENEUR

Témoignage d'Olivier Trouilliez  
de Trouilliez BVBA/SPRL

## AIDE POUR DES INVESTISSEMENTS ÉCOLOGIQUES

Liste des principaux  
subsides et primes

## MODIFICATIONS FISCALES EN 2019

« Rien de révolutionnaire,  
mais il faut néanmoins  
rester attentif »



## SOMMAIRE

VANDELANOTTE NEWS  
ANNÉE 6 • NUMÉRO 1  
FÉVRIER 2019

07

Assurance en responsabilité  
décennale : il faut le savoir

08

Nouvelle procédure en vigueur pour  
la déclaration de T.V.A. construction

09

Les faux indépendants  
dans la gestion journalière

13

Modifications fiscales en 2019

16

Le secteur de la construction bénéficie  
d'une réduction des charges sur le  
travail en équipe(s) et le travail de nuit

17

La location immobilière  
soumise à la T.V.A.

18

Agenda et coordonnées de contact



04

Cas d'un client  
Le créateur d'intérieur se  
transforme en entrepreneur



Faites des investissements  
écologiques et bénéficiez d'une aide

10

14

myVandelanotte  
dorénavant également  
disponible pour  
le secteur de la construction



# Bâtir en une nouvelle année et se construire une nouvelle année

Ce n'est pas un hasard si le premier numéro de Vandelanotte News de 2019 est consacré au secteur de la construction. La construction - dans son sens le plus large - est et reste en effet l'un des principaux secteurs de notre économie. Pour le dire sous forme de boutade : « Si la construction se porte bien, l'économie se porte bien ». Il semblerait qu'en 2019 notre économie aura bien besoin d'être soutenue. Parallèlement à l'incertitude permanente qui règne autour du Brexit, l'instabilité politique et les tensions au niveau du commerce international, force est en effet de constater que quelques indicateurs laissent entrevoir un ralentissement possible de la croissance en Belgique également.

Dans ce cadre, nous aimerions dès lors attirer l'attention sur plusieurs mesures fiscales et autres susceptibles de donner un petit coup de pouce au secteur de la construction - et donc à l'économie en général. Les dernières années, de nombreux incitants ont ainsi été créés pour soutenir la construction de bâtiments d'exploitation durables. Nous vous les représentons volontiers. L'option permettant de soumettre la location de bâtiments d'exploitation à la T.V.A. peut également être un incitant pour le secteur de la construction. La nouvelle réglementation, qui est entrée en vigueur le 1er janvier ne s'applique toutefois qu'aux bâtiments que l'on peut considérer comme neufs conformément à la réglementation en matière de T.V.A.

De bonnes nouvelles sont également annoncées pour le secteur de la construction sur le plan social. La nouvelle dispense partielle de versement du précompte professionnel dans le cadre du travail en équipe(s) dans le secteur de la construction vise en effet explicitement à renforcer la compétitivité des travailleurs belges du secteur de la construction à l'égard des travailleurs étrangers. Bien que cette dispense soit pour l'instant encore assez limitée, elle augmentera certainement au cours des prochaines années.

Mais les mesures d'aide à caractère fiscal et social ne suffisent pas pour assurer la réussite de votre entreprise (de construction). En période difficile, un bon suivi de vos propres chiffres est donc d'autant plus important. Pour une bonne gestion d'entreprise, il est essentiel de savoir si vos coûts sont sous contrôle, si vos clients paient dans les délais et/ou si votre capital d'exploitation n'augmente pas de manière exponentielle. Les rapports que vous pouvez obtenir au moyen de notre outil en ligne myVandelanotte s'avèrent être une aide précieuse dans ce cadre.

Enfin, dans ce numéro, nous consacrons encore brièvement de l'attention à plusieurs nouveautés majeures, telles que la nouvelle assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale et la possibilité de constituer un comité de direction au sein de votre société.

Comme vous pouvez le constater, nous rassemblons à nouveau une multitude d'informations utiles qui vous aideront, même en période tumultueuse, à vous construire une année 2019 réussie !

Bonne lecture !

Nikolas Vandelanotte



## Trouilliez BVBA/SPRL

- » Constitution en 1992
- » Établie à Kontich
- » Olivier est entré dans l'entreprise en 2010
- » Savoir-faire, qualité et innovation sont des clés importantes

**« VANDELANOTTE RÉUNIT TOUS LES SPÉCIALISTES SOUS LE MÊME TOIT »**

# Le créateur d'intérieur se transforme en entrepreneur

*Trouilliez BVBA/SPRL a récemment ouvert un tout nouvel atelier de production avec un vaste show-room : un investissement avec une base financière et fiscale solide.*

*« Dans ce cadre, Vandelanotte semblait présenter de nombreux avantages » affirme Olivier Trouilliez. « Parallèlement à leur approche pragmatique, nous sommes surtout ravis de pouvoir bénéficier de leur vaste expertise et heureux des propositions qu'ils font de leur propre initiative en vue d'optimiser les affaires. »*

Dans les années 70 et 80, les grands-parents d'Olivier Trouilliez exploitaient un magasin d'équipement électrique. À 18 ans, son père, également mordu par le virus de l'entrepreneuriat, s'est installé à son compte en qualité d'électricien. Dans un premier temps, Olivier semblait quant à lui plutôt vouloir se lancer dans une carrière de comptable. Après les cours, il bricolait toutes sortes d'objets avec les outils de son père. C'est ainsi que sa passion pour le bois est née. En 2010, il a rejoint l'entreprise à titre d'associé dans le but de réorienter les activités vers l'aménagement intérieur. Les effectifs limités à un seul collaborateur lors du démarrage de l'entreprise se montent aujourd'hui à 14 personnes.

« Les premières années se sont déroulées de manière classique » indique Olivier Trouilliez. « Je travaillais moi-même à temps plein à l'atelier avec une petite équipe et mettais ainsi parfois toute l'administration en péril. Des problèmes de dos m'ont toutefois contraint à réduire progressivement le travail

physique et à engager davantage de collaborateurs de production. J'ai ainsi commencé à apprécier l'aspect administratif du métier - qui jadis me rebutait profondément - et j'ai compris qu'en qualité de gérant il était beaucoup plus utile pour l'entreprise que le travail que j'accomplissais à la production. Je suis en effet extrêmement passionné par l'entrepreneuriat et la direction du personnel. Nous passons en ce moment également d'une structure descendante à des équipes autodirigées, dans lesquelles les collaborateurs prennent eux-mêmes des décisions. »

« Nous fabriquons toujours des cuisines et des armoires sur mesure, mais nos connaissances nous ont permis d'améliorer le degré de finition des produits. De ce fait, nous attirons actuellement un autre type de clients et nous avons la possibilité de sélectionner des projets intéressants et rentables, qui fascinent nos collaborateurs. Ces derniers sont en effet notre principal capital. Le personnel qualifié





est difficile à trouver. Nous devons donc rendre le travail aussi agréable que possible pour nos collaborateurs. Voilà pourquoi notre atelier n'est pas seulement équipé des machines des plus modernes, mais aussi d'un chauffage par le sol et de fenêtres de sorte que nos collaborateurs puissent se déplacer et travailler à la lumière du jour. Les bureaux et le show-room sont eux aussi bien aérés et modernes. De nos jours, le personnel veut un emploi utile, dans un lieu de travail fantastique.

Nous souhaitons être des pionniers en matière de satisfaction des travailleurs dans notre secteur. »

#### Un comptable classique ne peut pas suivre la croissance

« Jadis, nous apportions, chaque trimestre, nos documents sur papier au comptable. Il s'occupait alors du traitement administratif et du dépôt des déclarations de T.V.A., autrement dit du traitement classique. À l'époque, mon père demandait de temps à autre des conseils à un ami cycliste comme lui, Ivan Maes de Vandelanotte. Lorsque nous avons envisagé une croissance ultérieure, nous avons fait de la nécessité une vertu. Depuis Vandelanotte détient toutes nos affaires financières et fiscales, tant au niveau de l'entreprise que privées. Ils s'occupent du traitement numérique des factures d'achat et de vente, des déclarations de T.V.A. et établissent, chaque mois, un aperçu de nos performances avec des informations et des diagrammes clairs. Une valeur ajoutée à coup sûr. Jadis, nous devions attendre de recevoir les résultats annuels pour connaître notre situation. Aujourd'hui, nous pouvons adapter la situation d'un mois à l'autre et prévoir des investissements plus précocement ou plus tardivement. À l'avenir, nous voulons déterminer de manière encore plus précise les projets sur lesquels nous devons principalement miser et les périodes auxquelles nous devons soutenir notre croissance par des campagnes publicitaires ciblées. »

## « NOUS SOUHAITONS ÊTRE DES PIONNIERS EN MATIÈRE DE SATISFACTION DES COLLABORATEURS, LE PROBLÈME ÉPINEUX DANS NOTRE SECTEUR. »

Olivier Trouilliez

« Entre-temps, je suis devenu actionnaire majoritaire dans l'entreprise. Mon père m'a dès lors transmis toute la gestion et toute la politique. Il reste néanmoins à bord en qualité d'associé pour m'assister de son expérience et de ses conseils. Lors de la reprise, Vandelanotte nous a donné d'excellents conseils. La fixation d'un prix équitable était importante pour mon père, car il voulait satisfaire ses deux enfants. J'ai une sœur. Un réviseur d'entreprises a donc fixé la valeur de la société au moment où j'y entrais. Vandelanotte a attiré notre attention sur l'importance qu'il y avait pour moi d'acquiescer la majorité des actions. Sans quoi, au décès de mon père, je serais contraint de payer à ma sœur la moitié de la plus-value que j'ai réalisée moi-même avec l'entreprise. Nous n'avions franchement pas pensé à cela. »

#### Futurs scénarios d'ancrage juridique

« Nous avons également pu compter sur Vandelanotte lors de la démolition de l'ancienne usine et de la réalisation - par phases - de la toute nouvelle construction, car nous devions entre-temps rester opérationnels. Ivan Maes était notre partenaire pour obtenir les conditions les plus avantageuses dans le cadre des négociations avec les banques. Il a aussi proposé de fusionner Eliko, la société que nous avons rachetée des propriétaires précédents de l'immeuble, avec Olimax, notre nouvelle société patrimoniale et ainsi de dissocier le bâtiment de la société opé-

rationnelle. Nous avons ainsi également anticipé les scénarios futurs éventuels, tels que la cessation de l'exploitation ou la participation de partenaires externes dans la société. Il s'agit d'une matière particulièrement complexe dont nous n'aurions jamais pu nous sortir seuls, sans parler de trouver l'arrangement le plus avantageux d'un point de vue fiscal. La taille d'échelle de Vandelanotte est un atout : leurs divers fiscalistes expérimentés, experts-comptables et juristes peuvent concocter la meilleure solution en interne, tandis que de notre côté, nous disposons d'un interlocuteur central en la personne d'Ivan. Avec un comptable classique, nous serions obligés de coordonner nous-mêmes le travail individuel de tous ces spécialistes. »

« Si nous recommanderions Vandelanotte à d'autres entreprises ? Absolument, car nous n'avons que des expériences positives avec ce bureau d'expertise comptable. Leur manière de gérer les choses nous plaît et ils nous font même des propositions en vue d'optimiser nos affaires. J'ai le sentiment qu'ils connaissent notre situation à fond et qu'ils sont dès lors très impliqués dans le fonctionnement de notre entreprise. Ils sont également très proches, au sens littéral du terme : il s'agit à l'origine d'une entreprise de Flandre occidentale. Ivan habite dans la région et se rend toujours sur place au départ du bureau Vandelanotte d'Anvers. »

WWW.TROUILLIEZ.BE

# Assurance en responsabilité décennale : il faut le savoir

Depuis le 1er juillet 2018, une assurance en responsabilité décennale est obligatoire pour toute habitation requérant l'intervention d'un architecte et un permis d'urbanisme. La valeur à assurer est la valeur de reconstruction du bâtiment pour un maximum de 500.000 euros.

## 2 Gros œuvre fermé : explications

Pendant longtemps, nous avons ignoré quels acteurs du secteur de la construction au juste étaient tenus de s'assurer. C'est pourquoi le cabinet du Ministre Peeters a expliqué qu'il faut exclusivement entendre par « gros œuvre fermé » :

- les éléments porteurs susceptibles de mettre en péril la stabilité ou la solidité du bâtiment ;
- les éléments qui rendent l'habitation étanche au vent et à l'eau (menuiserie extérieure et toiture).

À savoir concrètement que, selon le cabinet du Ministre Peeters, notamment les plombiers et les électriciens ne doivent pas s'assurer dans ce cadre. Il faut néanmoins aborder cette information avec circonspection. En effet, une simple déclaration d'un cabinet de ministre n'est pas une loi. La question est donc de savoir dans quelle mesure le tribunal tiendra compte de l'explication du Ministre Peeters en cas de réclamation de dommages et intérêts.

## 1 Attestation d'assurance à titre de preuve

Lorsque vous contractez une assurance en responsabilité décennale, votre assureur doit toujours délivrer une attestation d'assurance à titre de preuve de la conclusion effective de l'assurance. Ce texte a été publié au Moniteur belge le 5 septembre 2018. Dans ce cadre, un registre des contrats d'assurance obligatoire de la responsabilité décennale sera créé, qui reprendra toutes les attestations. Ce registre pourra exclusivement être consulté par :

- les architectes qui doivent procéder au contrôle ;
- les notaires lors de la vente de l'immeuble ;
- les services d'inspection ;
- les autorités belges.

## 3 Professions intellectuelles également soumises à cette obligation ?

Le 27 avril 2018, le conseil des ministres a approuvé un avant-projet de loi relatif à l'assurance en responsabilité professionnelle obligatoire pour les prestataires du secteur de la construction, afin de renforcer la protection des consommateurs. Ce projet de loi, dénommé Peeters-Ducarme, complète l'assurance en responsabilité décennale obligatoire et vise le paiement d'une indemnité en cas de fautes intellectuelles. Toutes les professions intellectuelles du secteur de la construction se voient ainsi contraintes d'assurer leur responsabilité professionnelle.

Il est toutefois difficile de savoir déjà si ce projet de loi sera finalisé et publié au Moniteur belge avant les élections fédérales de 2019. La loi Peeters-Ducarme risque donc bien de disparaître lentement, si elle n'est pas remise sur le tapis après les élections de 2019.



# Nouvelle procédure pour la déclaration de T.V.A.

La déclaration de T.V.A. traditionnelle relative à la construction, applicable jusqu'à il y a peu, fait place à une nouvelle déclaration en raison d'une modification apportée récemment à la législation. Une nouvelle procédure est donc prévue. Cependant, les maîtres d'ouvrage ne sont provisoirement pas tenus d'introduire une déclaration, dans l'attente de la publication du nouveau formulaire.

## Suppression de la déclaration « construction » classique

Jusqu'au 19 août 2018 inclus, il incombait à tout maître d'ouvrage qui réalisait une construction ou des transformations d'introduire une déclaration « construction » 106.3 auprès de l'Administration de la T.V.A., dans les trois mois de la signification du revenu cadastral. Cette déclaration « construction » devait toujours être accompagnée d'un certain nombre de documents importants. Il s'agissait de factures d'entrepreneurs, de factures d'achat de matériaux de construction, d'un relevé des travaux réalisés, des plans de construction et éventuellement du devis. L'Administration de la T.V.A. se servait alors de la déclaration pour vérifier si la T.V.A. sur les travaux de construction avait dûment été versée.

La déclaration « construction » classique a toutefois été supprimée le 20 août 2018. Lorsque le délai d'introduction de la déclaration dans les trois mois suivant la signification du revenu cadastral n'était pas encore expiré à ce moment, le maître d'ouvrage n'était plus tenu de déposer une déclaration « construction » 106.3. Dès ce moment, le dépôt de la déclaration devait se

faire au moyen d'un nouveau formulaire simplifié.

## Formulaire simplifié

Dans le cadre de la nouvelle procédure, le propriétaire du bâtiment est tenu de transmettre, dans le même délai de trois mois, des renseignements spécifiques sur le bâtiment nouvellement construit au moyen d'un nouveau formulaire. Il s'agit d'une simplification administrative pour les maîtres d'ouvrage. Des factures et d'autres documents ne devront être transmis que pour les projets qui, selon l'Administration, nécessitent un examen plus approfondi.

Le nouveau formulaire type et les modalités spécifiques de dépôt doivent cependant encore être publiés par arrêté d'exécution. D'ici là, vous ne devez pas déposer de déclaration « construction » ou transmettre des renseignements. Dès que l'arrêté d'exécution sera publié, le SPF Finances enverra personnellement un avis à tous les maîtres d'ouvrage. Nos spécialistes surveillent de près la publication du nouveau modèle et ils ne manqueront pas de vous tenir informé(e) sur notre site Web ou par le biais de notre bulletin d'information.

## Un comité de direction comme réponse aux faux-indépendants dans le cadre de la gestion journalière ?

Depuis 2002, les sociétés anonymes ont la possibilité de créer un comité de direction. Il s'agit du moyen par excellence pour octroyer certains pouvoirs à des tiers de la direction (pensons aux CFO, COO ou HRO), sans qu'ils soient membres du conseil d'administration.

Un membre du comité de direction est considéré comme un mandataire de la société. D'un point de vue légal, on suppose que les membres du comité de direction accomplissent leurs tâches sous le statut d'indépendant. C'est la raison pour laquelle la création d'un comité de direction est généralement considérée comme une solution pragmatique pour d'éventuels faux-indépendants. Mais est-ce bien le cas ?

### Quand est-il question d'un statut d'indépendant ?

La présomption légale d'un statut d'indépendant vaut pour les activités exécutées en qualité de mandataire de la société. Les tâches opérationnelles n'en relèvent pas. Dans ce cas, l'ONSS peut contester le statut social d'indépendant. Vu la nuance subtile habituelle entre les deux activités, il s'agit bien trop souvent d'une question de fait.

### **« VU LA DISCUSSION SUR LE STATUT D'INDÉPENDANT, IL FAUT TOUJOURS DÉTERMINER CLAIREMENT LES TÂCHES QUI RELÈVENT AU JUSTE DE LA FONCTION. »**

Les choses sont différentes, lorsque les tâches opérationnelles sont de nature purement exécutive. Il suffit de penser aux membres qui participent également aux travaux sur chantier. Dans ce cas, la charge de la preuve est vite apportée par l'ONSS et la distinction entre les tâches peut être démontrée sans aucun problème. La présomption légale est donc rapidement réfutée.

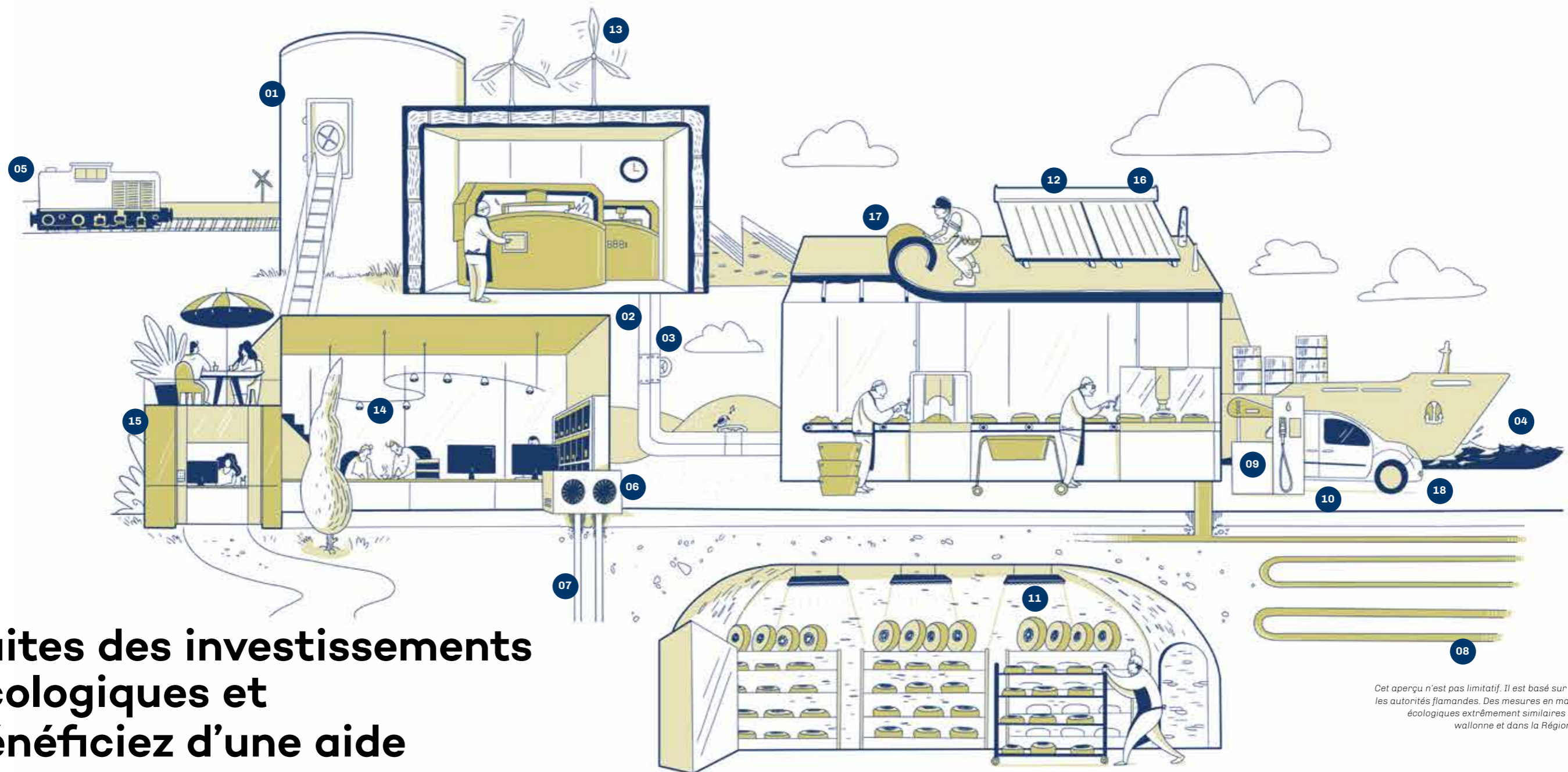
Il ne faut donc pas considérer le comité de direction comme la panacée dans la discussion sur le statut d'indépendant. Il faut toujours déterminer clairement les tâches qui relèvent au juste de la fonction.



Sven Loosvelt



Anneleen Wydooghe



Cet aperçu n'est pas limitatif. Il est basé sur les mesures prises par les autorités flamandes. Des mesures en matière d'investissements écologiques extrêmement similaires sont prévues en Région wallonne et dans la Région de Bruxelles-Capitale.

# Faites des investissements écologiques et bénéficiez d'une aide

## Les principales mesures en matière de subvention

Vous envisagez d'investir bientôt dans votre production, vos bâtiments, des camions ou votre infrastructure ? Pensez alors aux solutions écologiques et économiques en énergie. Vous ferez ainsi baisser votre facture d'énergie, bénéficierez d'un sérieux coup de pouce des autorités et apporterez en même temps votre contribution à la planète.

### Prime à l'écologie

**01** Une aide pouvant aller jusqu'à 30 % pour une installation de réutilisation des eaux de procédé, de rinçage, de nettoyage et des eaux usées dans le cadre de diverses techniques d'épuration et de traitement de l'eau

**02** Une aide pouvant aller jusqu'à 30 % pour l'absorption de refroidissement sur la base de la chaleur résiduelle

**03** Une aide pouvant aller jusqu'à 40 % pour la récupération de la chaleur résiduelle ou l'utilisation de l'énergie d'expansion

**04** Une aide pouvant aller jusqu'à 30 % pour investir dans le transport par voie navigable aux fins de réduire le transport routier

**05** Une aide pouvant aller jusqu'à 30 % pour investir dans le transport ferroviaire aux fins de réduire le transport routier

**06** Une aide pouvant aller jusqu'à 15 % pour différents systèmes de refroidissement, notamment à base de produits de refroidissement alternatifs, de CO2 ou d'ammoniaque

**07** Une aide pouvant aller jusqu'à 55 % pour l'utilisation de chaleur géothermique

**08** Une aide pouvant aller jusqu'à 34 % pour le raccordement à un réseau de chauffage existant

**09** Une aide pouvant aller jusqu'à 40 % pour une infrastructure de ravitaillement en LNG, en CNG et en hydrogène des véhicules

**10** Une aide de 6 % pour l'achat d'un nouveau véhicule utilitaire léger fonctionnant au CNG

**11** Une aide pouvant aller jusqu'à 24 % pour un système d'éclairage de jour actif et intelligent ou un tube simulant la lumière du jour ou un système de commande d'éclairage intégré à armatures adressables (à éclairage LED intégré)

### Déduction pour investissement accrue de 13,5 %

**12** Pour l'utilisation de l'énergie solaire

**13** Pour l'utilisation de l'énergie éolienne

**14** Pour un éclairage intérieur économique en énergie

### Primes des gestionnaires de réseaux (uniquement dans le cadre de transformations)

**15** 10 euros/m<sup>2</sup> pour un vitrage haute performance

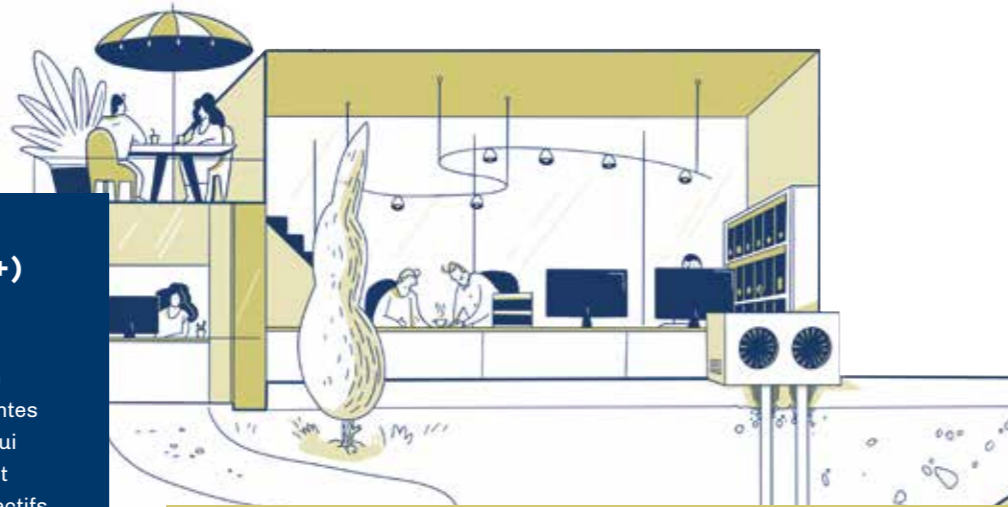
**16** 40 % pour un chauffe-eau solaire

**17** Des primes pour l'isolation de murs, de la toiture et des combles

### Des subsides pour un transport écologique et sûr

**18** Une aide de 80 %, jusqu'à 5.000 euros pour investir dans un transport écologique et sûr

► Vous trouverez de plus amples informations sur ces mesures à la page suivante.



## Prime à l'écologie+ (PE+)

Un choix doit être fait dans une liste des technologies les plus performantes et dans une liste des technologies qui contribuent au maximum au respect des engagements de Kyoto, aux objectifs européens 20/20/20 et aux objectifs de la politique environnementale flamande. L'aide est accordée sur la base du surcoût par rapport à un investissement classique. Plus l'entreprise est petite, plus les pourcentages de l'aide sont élevés. Il y a lieu de solliciter cette aide avant de faire l'investissement.

## Déduction pour investissement accrue

Pour les moyennes et grandes entreprises, les autorités prévoient une aide de 13,5 % dans le cadre des mesures d'économie d'énergie. Les investissements qui sont pris en compte pour la déduction pour investissement accrue doivent porter sur une utilisation plus rationnelle de l'énergie dans l'industrie et viser tout particulièrement une amélioration des processus industriels pour des considérations purement énergétiques. Les investissements doivent par ailleurs pouvoir être classés :

- Groupe 1 — limite des pertes d'énergie
- Groupe 2 — récupération d'énergie
- Groupe 3 — amélioration du rendement énergétique
- Groupe 4 — valorisation énergétique de la biomasse et des déchets
- Groupe 5 — utilisation d'énergie renouvelable
- Groupe 6 — transport ferroviaire ou par voie navigable

Pour une petite entreprise, il est généralement plus intéressant d'appliquer la déduction pour investissement habituelle de 20 %.

## Aide stratégique à la transformation

Il s'agit ici d'investissements de plus d'un million d'euros (pour les petites entreprises) ou de plus de 2 millions d'euros (pour les moyennes entreprises) dans l'innovation, dans le cadre d'une transformation de l'entreprise. Ces entreprises peuvent obtenir une aide de 8 à 10 % pour des investissements et une aide supplémentaire de 20 % dans le cadre de formations. Il y a lieu de solliciter cette aide avant de faire l'investissement.

## Primes des gestionnaires de réseaux

Les gestionnaires de réseaux Eandis et Infrax prévoient des primes pour diverses mesures prises par les entreprises en vue d'adapter leur infrastructure existante. Il s'agit alors principalement de mesures, telles que l'isolation, le vitrage à haute performance, les chauffe-eau et les pompes à chaleur. Le bâtiment doit être raccordé au réseau avant 2016 pour l'isolation et avant 2013 pour les chauffe-eau et les pompes à chaleur. Les primes ne s'appliquent donc qu'aux transformations.

Sofie Rapsaet —



# Ces modifications fiscales vous attendent en 2019

Comme d'habitude, le Moniteur belge annonce toute une série de nouvelles mesures en fin d'année. Il en fut de même en 2018. Malgré les très nombreuses mesures déjà annoncées, la chute du gouvernement nous a toutefois mis des bâtons dans les roues. Nous vous présentons dès lors les principales modifications fiscales.

## Tax shift

Cette année sera marquée par la mise en œuvre du troisième et dernier volet du tax shift. Cette législation a en effet déjà été publiée auparavant. La quotité exemptée d'impôt à l'impôt des personnes physiques passera de 7.430 euros à 8.680 euros suite au tax shift. Un plus grand montant sera en outre plus faiblement taxé dans la tranche de 40 p.c. Il en résulte un montant mensuel net supplémentaire d'au moins 30 euros sur la rémunération.

## Avantage de toute nature pour un logement « gratuit »

C'est en 2018 que notre ministre a indiqué que l'avantage de toute nature pour la mise à disposition d'un logement « gratuit » était effectivement contraire au principe d'égalité, conformément à la jurisprudence. Cet ATN était jadis toujours déterminé de manière forfaitaire à 100/60 du revenu cadastral indexé, qu'il fallait encore multiplier soit par le facteur « Di Rupo » de 3,8 (pour un RC supérieur à 745 euros) soit par le facteur 1,25 (pour un RC inférieur à 745 euros). Ce facteur n'était cependant appliqué que lorsque l'immeuble était mis à disposition par une personne morale et c'est justement ce point qui est contraire au principe d'égalité. Dès 2019, le facteur sera dès lors fixé uniformément à 2, indépendamment du RC du logement et de la mise à disposition par une personne morale ou non. En 2019, l'ATN est donc pour ainsi dire diminué de moitié pour de nombreux immeubles.

## « L'ANNÉE 2019 NE SERA CERTAINEMENT PAS L'ANNÉE DES GRANDES RÉVOLUTIONS FISCALES. IL S'AGIRA NÉANMOINS D'UNE ANNÉE DANS LAQUELLE NOUS DEVONS RESTER ATTENTIFS. »

## Budget mobilité pour les voitures de société

Parallèlement au logement, la voiture de société faisait comme chaque année partie de la discussion du budget. Cette année, la réglementation peu populaire dite « cash for cars », datant de 2018, devrait en effet être complétée par une autre option, à savoir le budget mobilité. Ce budget doit permettre aux employeurs et aux travailleurs d'échanger leur voiture de société existante contre un modèle plus écologique et/ou d'autres solutions de mobilité durables, tel(les) que des abonnements pour les transports publics ou des vélos électriques. La proposition doit toutefois encore est adoptée à la majorité des voix au Parlement.

## Investissements prévus

Toute personne qui a prévu de prochains investissements a tout intérêt à faire ceux-ci en 2019. La déduction unique pour investissement temporairement accrue de 8 p.c. à 20 p.c. au profit des PME entre en effet dans sa

deuxième et donc dernière année. L'excédent peut encore être transféré une seule fois à 2020, en cas de résultat imposable insuffisant en 2019. Il vaut donc certainement la peine de faire encore cette année les investissements éventuellement déjà prévus.

## Conclusion

L'année 2019 ne sera certainement pas l'année des grandes révolutions fiscales. Il s'agira néanmoins d'une année dans laquelle nous devons rester attentifs. Nos voisins britanniques quitteront-ils la zone T.V.A. européenne selon la formule du Brexit pur et dur ? Les élections mèneront-elles à un changement de la vision fiscale ? Sera-ce ou non au détriment de la sécurité juridique ? Une chose est sûre : nous pouvons à nouveau nous attendre à toute une série de modifications. À suivre.

— Dries Torreel



## « Plate-forme vraiment recommandée »

Maaïke Verkeyn de Bouwwerken Vantiegheem (Zwevezele) utilise la plate-forme depuis 2016 déjà. « Nous sommes particulièrement satisfaits de la plate-forme » dit-elle. « On peut rapidement rechercher une facture. Plus besoin de se déplacer au bureau comptable et on peut d'emblée transmettre à la comptabilité une facture d'achat reçue par e-mail. Il est en outre possible de demander rapidement des aperçus des investissements par exemple, l'évolution des coûts salariaux, etc. »

### MYVANDELANOTTE À PRÉSENT ÉGALEMENT À LA DISPOSITION DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

## Êtes-vous prêts pour l'avenir (numérique) ?

*Les entrepreneurs du secteur de la construction n'ont bien souvent que peu de temps pour suivre leur administration, sans parler de temps pour optimiser leurs processus d'entreprise. Il est toutefois préférable de ne pas perdre ce processus de vue, car il garantit la continuité de votre entreprise dans ce monde numérique évoluant de plus en plus vite.*

Avez-vous déjà réfléchi à ce qu'il adviendrait de votre entreprise, si vous tombiez malade ou si vous étiez victime d'un accident ? Dans ce cas, votre entreprise pourrait-elle encore continuer à fonctionner sur le plan opérationnel et sur le plan administratif ? Ou êtes-vous seul(e) à maîtriser toutes les connaissances de vos clients, le planning, la facturation et le personnel ? Et qu'en est-il si votre entreprise présente une croissance, mais qu'il n'en va pas de même pour votre organisation administrative interne et vos proces-

sus d'entreprise ? Voilà juste quelques questions que vous devez vous poser pour une organisation efficace de votre entreprise. Cette organisation, elle commence de plus en plus souvent par une numérisation bien réfléchie.

#### Vers une ère numérique

Si vous souhaitez développer un processus administratif, commencez de préférence par la numérisation des documents comptables. Quelques étapes simples suffisent. En effet, notre plate-forme numérique myVandelanotte vous permet non seulement de numériser votre comptabilité, mais aussi d'y conserver des documents importants sous forme numérisée. Plus besoin donc de rechercher les nombreuses polices d'assurance, les actes d'achat et de vente, les mandats d'administration familiale, les contrats de crédit, les tableaux d'amortissement et les contrats de travail.

il peut par ailleurs être intéressant de créer une seule adresse e-mail pour la réception des factures. Ce qui vous

permet de nous transmettre aisément les factures sur notre plate-forme, où vous pouvez les consulter à n'importe quel moment de la journée. Mais myVandelanotte, c'est bien plus que cela. La plate-forme vous permet ainsi d'approuver des paiements de quelques clics de souris, de suivre vos chiffres chaque jour et, à l'issue de chaque période de T.V.A., de consulter la situation actuelle par le biais de rapports. Vous économisez ainsi un temps précieux, qui vous sera bien utile pour accomplir votre fonction d'entrepreneur.

#### Mesurer, c'est savoir : le moment est venu pour des rapports clairs

Il est important d'avoir une idée claire de votre situation financière pour l'avenir de votre entreprise. C'est exactement ce que Vandelanotte Reporting fait pour vous. Vous souhaitez par exemple travailler avec des budgets par projet, des chiffres d'affaires et la rentabilité par projet ou par travailleur ou comparer les coûts par heure et par travailleur avec votre chiffre d'affaires et votre rentabilité ? C'est possible ! Des rapports mensuels personnalisés pour votre entreprise de construction vous permettent de déterminer personnellement vos ICP en qualité de chef d'entreprise. Quel que soit le programme comptable avec lequel vous travaillez.

Il importe par ailleurs de réfléchir de temps en temps aux besoins de votre entreprise. Nos spécialistes du secteur de la construction sont volontiers à votre disposition pour servir de caisse de résonance et de conseillers, lorsqu'il s'agit de prendre d'importantes décisions d'ordre financier, fiscal, juridique et social (pour l'avenir). Nous établissons un tableau clair de votre entreprise lors de nos réunions régulières et nous préparons ainsi celle-ci pour l'avenir. Cette combinaison étant essentielle pour la rentabilité et la croissance de votre entreprise. Prêts à vous lancer ?

#### LA CONNAISSANCE DE VOTRE ENTREPRISE

#### GRÂCE À DES RAPPORTS CLAIRS

- Comment et où conservez-vous les données de vos prospects ?
- Comment suivez-vous le flux des prospects, des offres, des clients et des livraisons avec la facture correspondante ?
- Comment effectuez-vous les calculs préalables et comment conservez-vous les conditions exceptionnelles demandées auprès de vos fournisseurs ? Un membre du personnel contrôle-t-il si celles-ci ont effectivement été prises en compte dans les factures reçues ?
- Comment se déroule le planning et le suivi du chantier ?
- Comment pouvez-vous assurer un meilleur suivi des clients ayant toujours des factures à régler ? myVandelanotte Credit Management peut aisément vous apporter son aide dans ces tâches.
- Comment vos marges évoluent-elles ? Comment se présentent les chiffres des achats par rapport aux chiffres des ventes ? Qu'en est-il en ce qui concerne les frais de personnel par rapport au chiffre d'affaires ?
- Un calcul ultérieur est-il effectué et le résultat correspond-il à celui de la comptabilité ?
- Dans quelle mesure votre personnel travaille-t-il efficacement ?



— Jan Plasman



## LES TRAVAUX DOIVENT REMPLIR QUATRE CONDITIONS

# Le secteur de la construction bénéficie d'une réduction des charges sur le travail en équipe(s) et de nuit



Pour soutenir la concurrence avec la main-d'œuvre européenne à bon marché en Belgique, les entreprises de construction perçoivent depuis peu une aide financière du Gouvernement fédéral. Suite à ce que l'on appelle la loi de relance économique, ils ont la possibilité d'être dispensés du versement du précompte professionnel.

Depuis le 1er janvier 2018, la dispense de versement des rémunérations imposables du groupe de travailleurs entrant en ligne de compte, prime d'équipe comprise, s'élevait à 3 p.c. Depuis le 1er janvier 2019, la dispense s'élève à 6 p.c. et passera à 18 p.c. à partir du 1er janvier 2020. La mesure est valable pour tous les travailleurs ou tous les travailleurs intérimaires qui effectuent certains travaux. Ces travaux doivent remplir quatre conditions.

### 1. Travaux immobiliers

Il y a lieu d'entendre par « travaux immobiliers », les activités visées à l'article 20, §2 de l'A.R. n° 1 du 29 décembre 1992 relatif aux mesures tendant à assurer le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée et comprenant les activités suivantes :

- tous les travaux immobiliers ou plus particulièrement tous les travaux se rapportant à la construction, la transformation, l'achèvement, l'aménagement, la réparation, l'entretien, le nettoyage et la démolition de tout ou d'une partie d'un immeuble par nature ;

- toute opération comportant à la fois la fourniture d'un bien meuble et son placement dans un immeuble de manière telle que ce bien meuble devienne immeuble par nature.

La définition des « travaux immobiliers » est donc plus large que les travaux exécutés dans le secteur de la construction (CP 124).

### 2. Travail en équipe(s)

Le travail doit être exécuté par une ou plusieurs équipe(s), à condition qu'au moins deux travailleurs effectuent des tâches identiques ou des tâches complémentaires tant par rapport au contenu que par rapport à leur ampleur.

### 3. Sur place

Les travaux doivent être exécutés sur place et sur chantier. Les travaux effectués dans un atelier n'entrent pas en ligne de compte.

### 4. Moyennant une rémunération minimale déterminée

La rémunération horaire brute imposable des travailleurs doit s'élever à minimum 13,75 euros.

## Location immobilière soumise à la T.V.A. nouvelles règles du jeu

De bonnes nouvelles pour les constructeurs de bâtiments et les entrepreneurs qui ont acheté un bâtiment sous le régime de la T.V.A. La nouvelle législation en matière de location immobilière soumise à la T.V.A. a en effet été publiée fin octobre 2018. Depuis le 1er janvier 2019, les entrepreneurs ont davantage de possibilités de récupérer la T.V.A. payée lors de l'acquisition ou de la construction du bâtiment.

### Régime optionnel dans le cadre de la location immobilière

La nouvelle législation prévoit, d'une part, un régime de taxation optionnel dans le cadre de la location immobilière. Ce régime optionnel, à savoir facultatif, s'applique aux bâtiments neufs ou transformés en profondeur, qui sont utilisés à des fins professionnelles. Vous ne pouvez cependant pas avoir reçu ou payé toute facture avant le 1er octobre 2018 pour les travaux réalisés et la T.V.A. ne peut donc pas être devenue exigible. Ce qui ne vaut que pour les travaux de construction matériels et non pour des consultations. Vous ne devez donc pas tenir compte des frais notamment d'architectes, de géomètres et des travaux de démolition ou d'assainissement. Si votre bâtiment remplit ces conditions, vous pouvez déjà le louer en le soumettant à la T.V.A. depuis le 1er janvier 2019.

### Location d'un entrepôt

Avant 2019, les bâtiments loués à titre d'entrepôt étaient (obligatoirement)

soumis à la T.V.A., à condition qu'au moins 90 p.c. de l'espace était utilisé comme magasin et au maximum 10 p.c. comme bureau(x). Tout change cependant au 1er janvier 2019. Pour la location d'entrepôts, tant le bailleur que le locataire devront obligatoirement opter pour appliquer ou non la T.V.A. Le régime des contrats existants est toutefois maintenu jusqu'à leur expiration.

La notion « d'entrepôt » est également assouplie. Depuis début janvier, l'espace doit encore être utilisé à raison d'au moins 50 p.c. comme entrepôt. L'ensemble de l'espace peut être utilisé à maximum 10 p.c. comme espace commercial. Le régime T.V.A. n'est donc pas perdu, lorsque par exemple 45 p.c. de l'ensemble de l'espace est utilisé comme bureau(x) et 55 p.c. comme magasin.

## « LA NOUVELLE LÉGISLATION CRÉE TOUTE UNE SÉRIE DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS POUR LA RÉCUPÉRATION DE LA T.V.A. SUR LES BÂTIMENTS. »

### RÉGIME OBLIGATOIRE POUR LOCATION DE COURTE DURÉE

Depuis le 1er janvier 2019, la location d'immeuble sur une période inférieure à 6 mois est soumise à l'obligation de taxation T.V.A. Ce principe général fait toutefois l'objet de plusieurs exceptions :

- Location d'habitations privées
- Location de maisons de vacances
- Location à des personnes physiques qui utilisent l'immeuble à d'autres fins que leur activité économique
- La location à des associations sans but lucratif et à d'autres organisations qui utilisent l'immeuble pour des activités socioculturelles exemptées

La nouvelle législation crée donc toute une série de nouvelles opportunités pour la récupération de la T.V.A. sur les bâtiments. Il importe toutefois de toujours respecter rigoureusement les conditions de fond et de forme fixées.





## BouwBulletin/Bulletin Construction informe le secteur de la construction

Notre bulletin d'information numérique destiné au secteur de la construction a été distribué à la fin décembre 2018. Comme les entreprises du secteur de la construction sont tout simplement soumises à une multitude de règles sociales et fiscales spécifiques, elles ont besoin de l'avis de spécialistes. Nos collègues suivent dès lors de près ces règles et développements. Ce bulletin d'information nous permet de présenter trimestriellement les principales actualités du secteur de la construction. Vous avez manqué le premier numéro de BouwBulletin ? Pas de problème, votre expert-comptable se fera un plaisir de vous remettre un premier exemplaire en ligne.

## Plonger dans le vaste monde à l'occasion de nos International Days

Les dernières années, l'entrepreneuriat au niveau international s'est avéré de plus en plus important pour de nombreux entrepreneurs. Faire découvrir le vaste monde à votre entreprise engendre plus que jamais des opportunités intéressantes. Il ne faut pas pour autant perdre de vue les défis qui les accompagnent. Pour aider nos clients et nos contacts, Hannelore Durieu, Eveline Depré et Dries Torreele ont parcouru tout le territoire à la fin 2018. Ils ont emmené des personnes intéressées dans le monde de l'emploi et de la T.V.A. au niveau international. Vous avez-vous même des projets d'internationalisation ? Dans ce cas, n'hésitez pas à nous contacter. Nous serons ravis d'explorer le monde en votre compagnie ! Nous serons ravis d'explorer le monde en votre compagnie !

## Vandelanotte décroche le Syneton Effect Award

Le 6 décembre 2018, Syneton, fournisseur de logiciels de gestion pratique comptable destinés aux sociétés comptables a décerné pour la première fois le Syneton Awards. Ce prix récompense les bureaux qui sont prêts à passer au numérique et se transforment ainsi plutôt en conseillers qu'en (experts-)comptables. Aujourd'hui, il n'est en effet plus possible de se passer de la numérisation et de l'automatisation. Chez Vandelanotte, nous l'avons compris il y a bien plus longtemps. À la fin 2018, nous avons donc reçu le prix du « bureau le plus efficace », un prix dont nous sommes très fiers ! Grâce à notre plate-forme en ligne myVandelanotte, nous aidons en effet chaque jour nos clients à prendre des décisions stratégiques et à développer de nouvelles conceptions. Les rapports sur mesure veillent à leur tour à permettre aux entrepreneurs de suivre, à tout moment, les prestations financières de leur entreprise. Et cela rapporte donc !



## AGENDA

### — Le 20 février 2019

Les obligations en matière de T.V.A. pour le mois de janvier et listing IC.

### — Le 1er mars 2019

Il y a lieu d'introduire les fiches 281.10 à 281.30 et les fiches 281.60 à 281.85 avant le 1er mars 2019.

### — Le 20 mars 2019

Les obligations en matière de T.V.A. pour le mois de février et listing IC.

### — Le 31 mars 2019

- Le listing T.V.A. annuel doit être déposé pour le 31 mars 2019 au plus tard.
- Il y a lieu de demander les attestations de déduction dans le cadre d'investissements en R&D écologiques et économiques en énergie pour le 31 mars 2019 au plus tard.
- Il y a lieu d'introduire les fiches 281.00 pour le 31 mars 2019 au plus tard.

### — Le 10 avril 2019

Versements anticipés (VA1) pour éviter une majoration d'impôt.

### — Le 23 avril 2019

Déclaration de T.V.A. et listing IC pour le mois de mars ou pour le premier trimestre de 2019.

### — Le 30 avril 2019

Il y a lieu d'introduire les fiches 281.40 et 281.45 avant le 30 avril 2019 au plus tard.

### — Le 20 mai 2019

Obligations en matière de T.V.A. pour le mois d'avril et listing IC.

### — Le 31 mai 2019

Les entreprises dont le chiffre d'affaires annuel était inférieur à 25.000 euros en 2018 et qui souhaitent bénéficier du régime d'exonération sont tenues d'en faire la déclaration par lettre recommandée avant le 1er juin.

### — Le 20 juin 2019

Obligations en matière de T.V.A. pour le mois de mai et listing IC.

### — Le 30 juin 2019

Il y a lieu d'introduire les fiches 281.50 et les fiches 281.90 à 281.93 avant le 30 juin 2019.

## CONTACT

### Vandelanotte Alost

Gentse Steenweg 55  
9300 Aalst  
053 72 95 00

### Vandelanotte Bruges

Torhoutse Steenweg 250  
8200 Bruges  
050 39 28 75

### Vandelanotte Courtrai

Pres. Kennedypark 1A  
8500 Courtrai  
056 43 80 60

### Vandelanotte Tournai

Avenue de Maire 101  
7500 Tournai  
069 22 64 95

### Vandelanotte Anvers

Posthofbrug 6//4  
2600 Berchem  
03 320 97 97

### Vandelanotte Bruxelles

Esplanade 1/85  
1020 Bruxelles  
02 427 44 53

### Vandelanotte Gand

Bijenstraat 22  
9051 Gand  
09 381 51 81

### Vandelanotte Zele

Nachtegaalstraat 8/w5  
9240 Zele  
052 21 85 07

### Colofon

« Vandelanotte News » est un magazine de Vandelanotte.  
Conception et réalisation : Capone  
Interview : De Duiven van Gerard  
Photographie : Lenzer  
Impression : Drukta  
Éditeur responsable : Nikolas Vandelanotte,  
Vandelanotte, Pres. Kennedypark 1A à 8500 Courtrai

Vous voulez en savoir davantage sur Vandelanotte ?  
Surfez sur notre site Web [www.vandelanotte.be](http://www.vandelanotte.be).

Tous droits réservés. Aucun texte de ce numéro ne peut être reproduit et/ou publié par impression, photocopie, publication en ligne ou de quelle que manière que ce soit, sans l'autorisation préalable de l'éditeur.

✉ [contact@vdl.be](mailto:contact@vdl.be)

🌐 [www.vandelanotte.be](http://www.vandelanotte.be)

☎ +32 56 43 80 60

📘 [facebook.com/vandelanotteacc](https://facebook.com/vandelanotteacc)

🌐 [linkedin.com/company/vandelanotte](https://linkedin.com/company/vandelanotte)



Vandelanotte  
More than accountants

