

DAY-TO-DAY

DE L'AGENT IMMOBILIER

02.2021

Agent immobilier, voici le dossier indispensable pour gérer vos activités au jour le jour ! Fiscalité, déontologie, comptabilité, jurisprudence, RH ou encore management, nous vous donnons les clés pour faciliter votre gestion au quotidien. Une question, une suggestion de thèmes à aborder ? **Contactez-nous via federia@federia.immo !**

En collaboration
avec Anthemis



SÉCURITÉ

PREMIERS CONSEILS DE CYBERSÉCURITÉ POUR P.M.E.

Les entreprises, et les P.M.E. en particulier, sont de plus en plus conscientes des enjeux de la sécurité informatique, mais elles se sentent démunies pour agir. Voici quelques recommandations concrètes.

Quelle est l'ampleur de la menace ?

En quelques années, les pirates informatiques se sont professionnalisés. Ils ciblent leurs attaques et les adaptent à leurs victimes, de plus en plus souvent des P.M.E. qui ne pensent pas être une cible prioritaire. Pourtant, tous les jours, y compris en Belgique, de nombreuses entreprises tombent dans leurs pièges, avec d'énormes conséquences non seulement financières, mais aussi en termes d'image de marque. En effet, même si les pirates ne parviennent pas toujours à dérober de l'argent ou des données, dans la majorité des cas, les entreprises sont paralysées pendant de nombreux jours en attendant un retour à la normale.

Pourquoi la cybersécurité ?

Vous attendez de votre véhicule qu'il démarre, qu'il freine correctement et qu'il soit suffisamment sécurisé pour éviter les vols. Il en va de même de votre informatique, qui doit être **disponible** et dont les données doivent être protégées à la fois contre une erreur de manipulation, une panne et, pire encore, un vol. Cette dernière menace est d'autant plus critique que le propriétaire d'un bien immobilier s'attend à ce que ses données soient traitées de manière sûre et en respectant la **confidentialité**. À cet égard, le R.G.P.D. prévoit des sanctions très importantes envers les entreprises qui ne mettent pas en œuvre les mesures nécessaires pour protéger les données relatives à la vie privée des personnes concernées.

Comment faire face ?

Tout d'abord, l'entreprise doit **se préparer** à d'éventuels incidents de sécurité en déployant des mesures visant à se

protéger et à améliorer sa résilience. Ces mesures peuvent être d'ordre technique quand elles concernent directement les ordinateurs, les programmes, le réseau, etc., ou d'ordre organisationnel quand elles portent sur le comportement attendu de leurs utilisateurs.

Ensuite, si un incident survient, elle doit **gérer l'incident** en activant une équipe dédiée qui en contrôlera l'impact.

Finalement, il faudra organiser la **reprise** des activités avec un système informatique restauré et des données saines.

Par où commencer ?

Gérer la sécurité est un travail de longue haleine qui débute généralement par l'adoption d'une hygiène informatique de base. Plusieurs sources, comme <https://ccb.belgium.be/>, proposent des recommandations très concrètes comme :

- sécuriser les mots de passe, par exemple en évitant des mots de passe naïfs et faciles à deviner pour des attaquants ;
- protéger les ordinateurs, smartphones et autres tablettes, notamment en installant des antivirus ;
- protéger les données, par exemple en réalisant des copies de sécurité très régulières ;
- contrôler les accès aux réseaux, entre autres en installant des remparts coupe-feu ;
- effectuer des mises à jour systématiques des systèmes.

Comment impliquer les utilisateurs ?

Beaucoup d'attaques qui ciblent les P.M.E. visent directement les utilisateurs. Il convient donc de les sensibiliser, les informer et les former à la prudence et à la vigilance. Ces utilisateurs doivent pouvoir prendre le temps de détecter et d'analyser une situation à risque, par exemple pour repérer des e-mails qui paraissent vraisemblables tout en ayant pour objectif d'initier une attaque.

Une bonne partie des incidents de sécurité informatique peuvent être évités en mettant en place des mesures techniques simples, mais aussi en formant les collaborateurs à la sécurité, sans lesquels rien n'est possible.

Alain Ejzyn et Thierry Van den Berghe
Professeurs à ICHEC Brussels Management School

QUELLES SONT LES GRANDES OBLIGATIONS COMPTABLES ET FISCALES À REMPLIR DURANT LE PREMIER SEMESTRE 2021?

Le calendrier proposé ci-joint reprend les grandes échéances afin d'assurer une bonne pratique comptable et fiscale. Il couvre les obligations qui interviennent durant le premier semestre 2021. Il ne prend en considération que les situations les plus courantes et n'est, par ce fait, pas exhaustif.

Précompte professionnel

- 1 Délai maximum pour le paiement du précompte professionnel

Précompte mobilier

Au plus tard 15 jours après attribution des revenus soumis

Impôts (IPP / I.Soc)

- 9 Délai pour le paiement des versements anticipés (1^{re} échéance sur 4 si la clôture correspond à l'année civile)
- 13 Délai pour rentrer la déclaration IPP et I.Soc (Tax-on-web). Max. 6 mois à compter de la date de la clôture d'exercice
- 16 Délais de rentrée fiches 281.10 à 281.30, 281.60 à 281.82 (à l'exception de 281.61, 281.62, 281.63, 281.71, 281.78 et 281.79) et 281.71
- 17 Délais de rentrée fiche 281.50

T.V.A.

TRIMESTRIELLE	MENSUELLE
2 Rentrée de la déclaration T.V.A. trimestrielle	2 Rentrée de la déclaration T.V.A. mensuelle
3 Listing intracommunautaire trimestriel	3 Listing intracommunautaire mensuel
4 Paiement de la T.V.A. trimestrielle	4 Paiement de la T.V.A. mensuelle
5 Paiement du solde à la T.V.A.	5 Paiement du solde à la T.V.A.
6 Rentrée de la déclaration "Intrastat"	6 Rentrée de la déclaration "Intrastat"
8 Délai pour rentrer le listing annuel des clients assujettis à la T.V.A.	

O.N.S.S.

- 1 Rentrée de la déclaration à l'O.N.S.S. et paiement du solde

N.B. : les délais évoqués sont en général les délais maximaux dans lesquels les paiements doivent être parvenus à l'administration. Un virement effectué le 15 n'arrivera donc jamais à l'administration le même jour !

Registre UBO

(depuis le 11 octobre 2020)

La loi prévoit l'obligation pour les sociétés, A(I)SBL et fondations (1) de recueillir et de conserver des informations adéquates, exactes et actuelles sur qui sont leurs bénéficiaires effectifs et (2) pour les administrateurs de transmettre, **dans le mois et par voie électronique**, les données concernant les bénéficiaires effectifs au registre UBO.

	JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN
01						
02						
03						
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10				9		
11						
12						
13						
14						
15	1			1		
16						
17						
18						
19						
20	2 4 ^e trim. 3 5 6	2 3 4 6	2 3 4 6	2 1 ^{er} trim. 3 5 6	2 3 4 6	2 3 4 6
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28		16				
29						17
30				1		13
31	1		8			

Il ne faut pas perdre de vue que les législations sont changeantes et qu'il y a bon nombre de cas particuliers et d'exceptions.

Nous vous recommandons de consulter un professionnel du chiffre qui pourra vous guider dans les arcanes des différentes obligations qui vous incombent ou vous conseiller en vue d'optimiser votre gestion. À cette fin, il est recom-

mandé d'élaborer un tableau de bord de votre activité et de régulièrement mettre à jour son contenu afin d'éviter les mauvaises surprises et d'anticiper les bonnes!

Geoffroy de Paul
Partners In Finances
geoffroy@partfin.be

DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION : QUEL TAUX DE T.V.A. ?

Il est parfois préférable de démolir un bâtiment plutôt que de le rénover, mais dans ce cas, quand le taux de T.V.A. de 6 % peut-il trouver à s'appliquer ?

Démolition complète en principe exigée

En principe, pour pouvoir bénéficier du taux réduit en T.V.A., la démolition doit être complète en ce sens qu'elle doit concerner le bâtiment entier. L'administration accepte néanmoins, dans certains cas, d'assimiler des travaux de transformation à des travaux de démolition. Ainsi, une reconstruction radicale sans agrandissement essentiel du bâtiment existant, lors de laquelle les travaux suivant la démolition ne reposeraient pas de façon pertinente sur les anciens murs porteurs ou, de façon plus générale, ne reposeraient pas sur les éléments essentiels de la structure du bâtiment, est à assimiler à une démolition et à une reconstruction d'un bâtiment. On pourrait ainsi imaginer qu'il n'y ait que la façade d'une maison qui soit conservée car elle serait classée. Dans ce cas, la démolition ne serait pas complète, mais on pourrait néanmoins continuer à bénéficier du taux réduit.

Si les travaux envisagés ne sont pas suffisamment importants pour être qualifiés de travaux de démolition, ils pourraient éventuellement bénéficier du taux réduit de 6 % pour les travaux de rénovation (voir notre précédent article sur le sujet).

Démolition et reconstruction conjointe

En outre, le Code T.V.A. vise la démolition et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation. Les deux opérations doivent être effectuées par le même maître d'ouvrage. Les cas suivants ne pourront donc pas bénéficier du taux réduit :

- la démolition d'un bâtiment en vue de la revente de la parcelle comme terrain à bâtir et la reconstruction qui s'ensuit d'une habitation pour le compte de l'acheteur dudit terrain,
- la finition d'une nouvelle habitation pour le compte de l'acheteur du bâtiment qui, préalablement à sa livraison dans un état inachevé, a été démolie et reconstruite pour le compte du vendeur,
- la construction d'une nouvelle habitation sur un terrain à bâtir.

Consistance significative

Il est également requis que le bâtiment démolie ait une consistance significative, le cas échéant, par rapport au(x) bâtiment(s) d'habitation reconstruit(s). Concrètement, le taux réduit a déjà été appliqué à la démolition d'une ferme ou d'un entrepôt industriel suivie de la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation.

Un autre exemple accepté par l'administration est la situation de travaux immobiliers consistant en la démolition d'un immeuble à usage de garage automobile et la reconstruction conjointe d'un bâtiment comprenant huit logements, quatre maisons d'habitation, des parkings en sous-sol et des voies d'accès.

Régime ancien et régime bis

La particularité du taux réduit en matière de travaux de démolition et de reconstruction est qu'il existe deux régimes coexistants :

- un premier régime uniquement applicable aux bâtiments situés dans une zone géographique bien déterminée (précisément trente-deux villes) ; et
- depuis le 1^{er} janvier 2021, un second régime temporaire, applicable à l'entièreté du territoire mais soumis à des conditions différentes et plus strictes. Ainsi, après l'exécution des travaux de démolition et reconstruction, le bâtiment devra être utilisé, au moment de la première utilisation ou de la première occupation, comme habitation unique, et à titre principal comme habitation propre et le bâtiment devra avoir une superficie totale habitable qui n'excède pas 200 m².

Exclusion

Notons que sont exclus du taux réduit les travaux et autres opérations de nature immobilière qui ne sont pas affectés au logement proprement dit. Sont ainsi exclus les travaux de jardinage ou de clôture, les travaux ayant trait aux piscines, saunas, mini-golfs, courts de tennis et installations similaires.

Qu'il s'agisse de travaux de rénovation ou de travaux de démolition et reconstruction, les deux situations peuvent bénéficier d'un taux réduit de 6 % de T.V.A. Les conditions de son application sont néanmoins distinctes dans chacun de ces deux cas.

François Coutureau

Conseiller général SPF Finances

(les propos de l'auteur n'engagent pas l'autorité à laquelle il appartient)

TÉLÉTRAVAIL : QUELLE INDEMNITÉ OCTROYER ?

Avec la crise sanitaire que nous connaissons, le télétravail s'est imposé dans de nombreuses entreprises et le nombre de télétravailleurs a considérablement augmenté. Quelle indemnité peut ou doit être octroyée au travailleur qui effectue désormais une partie de son travail à son domicile ?

Qu'est-ce que le télétravail ?

Le télétravail est une forme d'organisation du travail utilisant les technologies de l'information et permettant aux travailleurs d'effectuer un travail, qui aurait normalement pu être effectué dans les locaux de l'entreprise, en dehors de ces locaux.

On distingue trois formes de télétravail :

- **le télétravail structurel** : il s'agit du télétravail effectué de façon constante, régulière et permanente. Le télétravail structurel doit faire l'objet d'une convention écrite (ou d'un avenant au contrat de travail) ;
- **le télétravail occasionnel** : on vise ici le télétravail effectué de manière exceptionnelle en cas de force majeure (c'est-à-dire dans les cas où le travailleur, en raison de circonstances imprévues et indépendantes de sa volonté, ne peut effectuer ses prestations sur son lieu de travail habituel), ou pour des raisons personnelles (qui l'empêchent d'effectuer ses prestations de travail dans les locaux de l'entreprise) ;
- **le télétravail rendu obligatoire ou recommandé** par les autorités publiques dans le cadre des mesures prises pour lutter contre la propagation du coronavirus (valable jusqu'au 31 décembre 2021). Ce dernier ne s'applique qu'aux entreprises qui n'ont pas élaboré de régime propre au 1^{er} janvier 2021 dans le cadre du télétravail structurel ou occasionnel (nouvelle convention collective de travail n° 149 ayant une valeur supplétive).

Devez-vous octroyer une indemnité à vos travailleurs ?

À nouveau, il faut distinguer le télétravail structurel et le télétravail occasionnel. Dans le cadre du télétravail structurel, l'employeur est en principe tenu de fournir au télétravailleur les équipements nécessaires. Il doit intervenir dans le coût des connexions et des communications liées au télétravail.

Si le télétravailleur utilise son propre matériel, tous les frais liés à son usage incombent à l'employeur et le travailleur a ainsi droit à un remboursement de ces frais de la part de son employeur.

En revanche, pour le télétravail occasionnel, il n'y a pas d'obligation d'intervenir dans les frais. Le choix est laissé à l'employeur.

En ce qui concerne la nouvelle forme (temporaire) de télétravail, l'employeur doit fixer des règles et des dispositions concrètes pour chaque télétravailleur concernant la mise à disposition par l'employeur des équipements et de l'assistance technique nécessaires au télétravail, l'octroi d'un remboursement des frais lorsque le télétravailleur utilise son propre matériel et les frais de connexion supplémentaires.



TÉLÉTRAVAIL

En cas d'octroi d'une indemnité, quel est le montant exonéré de cotisations sociales et de précompte professionnel ?

Une indemnité de bureau de 129,48 € par mois peut être octroyée. Ce montant couvre les frais liés à l'aménagement et à l'usage (y compris la location et les amortissements éventuels) d'un bureau, de matériel informatique et d'impression, de petits matériels de bureau, de fournitures de base telles que l'eau, l'électricité et le chauffage, des frais d'entretien, d'assurances, de précompte immobilier, ... au domicile privé du travailleur.

Le fisc se montre cependant plus strict que l'O.N.S.S. et impose que les travailleurs télétravaillent au moins cinq jours ouvrables par mois. De plus, aucune distinction n'est faite entre différentes catégories de fonctions. Le même montant maximal doit être octroyé à tous les travailleurs qui effectuent du télétravail de manière régulière et structurelle.

Par ailleurs, les frais suivants peuvent également faire l'objet d'un remboursement :

- **utilisation de son propre PC** : forfait de max. 20 € par mois;
- **utilisation de sa propre connexion internet** : forfait de maximum 20 € par mois.

Pour le fisc, le cumul des frais de bureau et des frais de PC/internet n'est pas prévu dans la circulaire qui traite du remboursement de ces frais. Il est donc recommandé de demander un *ruling*.

Si le travailleur doit effectuer d'autres dépenses (utilisation de son propre téléphone, achat d'un écran ou d'un scanner...), l'employeur peut également les rembourser. Pour cela, il n'existe pas de forfait. Le remboursement doit s'effectuer sur la base des coûts réels.

Il revient donc à l'employeur de choisir entre du matériel mis à la disposition du travailleur et/ou l'octroi d'indemnités de remboursement de frais, de manière claire et concertée.

Nathalie Wellemans
Legal Advisor Senior chez Group S

**SUR WWW.FEDERIA.IMMO.FR/DAY-TO-DAY,
RETROUVEZ L'ENSEMBLE DES DAY-TO-DAY.**



Comité de rédaction : Nathalie Demortier, Charlotte De Thaye, Anne Eloy, Sandrine Galet, Cécile Hekkers, Pauline Servais, Jean-Pierre Lannoy et Muriel Masson.

Mise en page : www.babaproductions.be