



Day-to-day de l'agent immobilier

Agents immobiliers, 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

Fiscal

Contrôle fiscal : quels sont vos droits et vos devoirs ?

Tous les contribuables, personnes physiques, sociétés ou ASBL sont susceptibles un jour ou l'autre de faire l'objet d'un contrôle fiscal. Pour ce faire, l'administration fiscale dispose d'un certain nombre de pouvoirs qu'elle est tenue de mettre en oeuvre en veillant à agir avec discernement et en respectant les limites fixées par le législateur.

Les pouvoirs de l'administration fiscale

Même s'il est possible qu'un contrôle ait lieu de manière inopinée, la plupart du temps, celui-ci sera annoncé, ce qui vous permettra de vous y préparer en rassemblant l'ensemble des documents et informations utiles à l'examen de votre situation fiscale.

Ces documents et informations sont tout d'abord tous les livres et documents nécessaires à la détermination du montant de vos revenus imposables, tels que vos livres et documents comptables et ce, quelle que soit la manière dont ils sont tenus (sur support papier ou informatique) ou l'endroit où ils sont conservés (en Belgique ou à l'étranger).

L'administration fiscale peut cependant également vous demander de contrôler d'autres documents, en ce compris des documents relatifs à votre vie privée.

Elle peut aussi vous poser, verbalement ou par écrit, toutes les questions qu'elle souhaite.

L'administration fiscale peut enfin visiter vos locaux, qu'ils soient professionnels ou privés moyennant, en ce qui concerne ces derniers, une autorisation préalable du juge de police.

La mise en oeuvre de ces différents pouvoirs d'investigation doit toujours avoir pour objectif la détermination de vos revenus imposables.



Le devoir du contribuable

Lorsque l'administration fiscale décide de vous contrôler, vous avez l'obligation de collaborer à ce contrôle en répondant de manière complète et sincère à ses demandes.

Cette obligation de collaborer n'est cependant pas absolue puisque les pouvoirs d'investigation de l'administration fiscale sont assortis d'un certain nombre de limites (notamment en termes de formalités ou de délais) et que vous avez par ailleurs des droits qui doivent être respectés, tels que le droit au respect de votre vie privée.

Il vous est dès lors possible de ne pas consentir à une visite domiciliaire ou de ne pas autoriser l'administration fiscale à prendre connaissance de fichiers privés qui seraient stockés de manière séparée et parfaitement identifiable sur votre ordinateur professionnel.

Face à un tel refus, l'administration devra renoncer à la visite ou à l'examen de vos fichiers. En effet, son droit de contrôle n'est pas un droit de perquisition !

Les « sanctions » possibles en l'absence de collaboration

En l'absence de collaboration, l'administration fiscale pourra toutefois, en fonction des circonstances :

- ▶ recourir à la procédure de taxation d'office : dans ce cas, l'administration va devoir présumer, sur la base des éléments en sa possession, vos revenus imposables et les autres éléments à prendre en compte pour établir l'impôt ;
- ▶ vous infliger une amende administrative ;
- ▶ demander au juge votre condamnation, sous astreinte, à collaborer au contrôle.

Un contribuable averti en vaut deux

Un contrôle fiscal se prépare quotidiennement en prenant dès le départ de bonnes habitudes dans la tenue de vos documents et en veillant à respecter au mieux les législations comptable et fiscale.

Le fait d'avoir une comptabilité en ordre ne constitue toutefois pas une garantie d'échapper à tout contrôle, lequel peut parfois prendre la forme d'un contrôle sectoriel ou, plus simplement, d'un contrôle aléatoire.

Ressources humaines

Mon collaborateur tombe malade pendant ses vacances : que deviennent ces jours de vacances ?

Il arrive qu'un travailleur se retrouve en incapacité de travail en raison d'une maladie ou d'un accident pendant une période de vacances annuelles. Perd-il alors les jours de vacances dont il n'a pas pu pleinement profiter ou peut-il les reporter ?

Règles en matière de vacances annuelles

En règle, les travailleurs doivent prendre leurs jours de congés annuels, qui sont calculés sur la base des prestations de travail (ou des périodes assimilées) de l'année précédente (exercice de vacances), avant la fin de l'année civile en cours (année de vacances). Les jours de vacances ne peuvent donc en règle être reportés à l'année suivante.

Jusqu'il y a peu, le travailleur qui tombait malade pendant ses vacances annuelles perdait les jours de congé sans possibilité de les reporter. Cette règle n'était toutefois pas conforme aux règles européennes applicables en matière de temps de travail prévoyant le droit de chaque travailleur à bénéficier d'au moins quatre semaines de congé par an pour se reposer.



Qu'est-ce qui a changé depuis le 1^{er} janvier 2024 ?

DROIT AU REPORT DES VACANCES ANNUELLES

Depuis le 1^{er} janvier 2024, si le travailleur tombe malade pendant sa période de vacances, il a le droit de reporter ses jours de vacances « perdus ».

LIMITES DU DROIT DE REPORT

Le travailleur peut reporter ses jours de vacances non pris jusqu'à la fin d'une période de 24 mois qui suit la fin de l'année de vacances à laquelle ces jours à prendre ont trait.

EXEMPLE

Un travailleur prend 10 jours de congé à partir du 15 juillet 2024 jusqu'au 26 juillet 2024. Le 18 juillet, il tombe malade et est couvert par certificat médical délivré par son médecin du 18 juillet au 26 juillet 2024 inclus. Les jours de congé du 18 au 26 juillet sont convertis en jours d'incapacité de travail et peuvent être reportés jusqu'au 31 décembre 2026.

POINT D'ATTENTION

Il peut être fait usage du report des jours de vacances auprès d'un autre employeur que celui auprès duquel le travailleur était occupé au moment de la survenance de son incapacité de travail. L'attestation de vacances précise donc dorénavant le nombre de jours de vacances reportés, le cas échéant.

PAIEMENT DES JOURS DE CONGÉ REPORTÉS

Si le travailleur est dans l'impossibilité de prendre ses jours de vacances au cours de l'année et qu'il peut les reporter, l'employeur doit lui payer, au plus tard le 31 décembre de l'année de vacances, le pécule de vacances correspondant aux jours reportés. Il s'agit donc d'un paiement anticipé : lorsque le travailleur prendra ses jours de congé reportés, il ne recevra plus de paiement pour ces jours-là.

Comment faire usage du droit au report?

MODALITÉS

Les modalités à suivre par le travailleur qui souhaite faire usage de son droit au report sont les suivantes :

- ▶ informer l'employeur de son lieu de résidence s'il ne se trouve pas à son domicile (par exemple, s'il est à l'étranger) pour permettre à l'employeur, le cas échéant, d'envoyer le médecin-contrôleur ;
- ▶ remettre – dans tous les cas – un certificat médical à l'employeur dans le délai normal applicable au sein de l'entreprise (en dépit de la nouvelle dispense de remise d'un certificat médical pour le premier jour d'incapacité, trois fois par année calendrier).

MENTION AU RÈGLEMENT DE TRAVAIL

Les modalités à respecter par le travailleur en cas de report des congés annuels non pris en raison de l'incapacité de travail doivent être insérées par l'employeur dans le règlement de travail (sans toutefois pour ce faire devoir suivre la procédure contraignante de modification du règlement de travail).

POSSIBILITÉ DE PROLONGER LA PÉRIODE DE VACANCES?

Si le travailleur souhaite prolonger sa période de vacances des jours de vacances non pris, il doit en faire la demande à l'employeur au plus tard au moment où il remet son certificat médical. Il n'y a pas donc pas de prolongation automatique de la période de vacances. Dans tous les cas, la date de prise de cours des congés reportés sera à convenir entre l'employeur et le travailleur.

DROIT AU SALAIRE GARANTI

Le travailleur a droit au salaire garanti pour les jours d'incapacité de travail concernés.



Depuis le 1^{er} janvier 2024, les travailleurs qui se trouvent en incapacité de travail pendant leurs vacances annuelles ne perdent plus leurs jours de vacances. Ils ont la faculté de reporter les jours de vacances perdus jusqu'à 24 mois après la fin de l'année de vacances. Si le travailleur peut demander à ce que sa période de vacances soit prolongée, il ne s'agit pas d'un effet automatique. Les jours de congé reportés devront être fixés de commun accord entre l'employeur et le travailleur.

Sarah Ghislain et Laurent Dear
Avocats associés au sein
du cabinet DWMC



Travail

Remboursement de frais de déplacements professionnels : référence au barème des agents de l'État

Les indemnités qu'un employeur alloue à ses travailleurs pour l'utilisation d'une voiture, d'une motocyclette ou d'un cyclomoteur pour des déplacements de service (déplacements professionnels) constituent un remboursement de dépenses propres à l'employeur lorsqu'elles n'excèdent pas les indemnités de même nature allouées par l'État aux membres de son personnel.

De tels remboursements de frais propres à l'employeur ne sont pas imposables dans le chef des travailleurs.

Comment est calculée l'indemnité kilométrique des agents de l'État ?

L'indemnité kilométrique fait l'objet d'une indexation régulière.

Concrètement, la première partie représentant 80 % du montant de l'indemnité kilométrique précédente est multipliée par une fraction dont le dénominateur est la moyenne des indices santé lissés des deux premiers mois des deux trimestres précédents et le numérateur la moyenne des indices santé lissés des deux premiers mois du trimestre précédent.

La deuxième partie représentant 20 % de l'indemnité kilométrique précédente est, quant à elle, multipliée par une fraction dont le dénominateur est la somme des prix officiels mensuels moyens pour l'essence 95 RON E10 et le diesel B7 des deux premiers mois des deux trimestres précédents et le numérateur la somme des prix officiels mensuels moyens pour l'essence 95 RON E10 et le diesel B7 des deux premiers mois du trimestre précédent.

L'indexation de l'indemnité kilométrique est calculée non plus annuellement, mais trimestriellement. De cette façon, les fluctuations des prix du carburant sont compensées plus rapidement. L'État continue toutefois à prévoir une indexation annuelle.

Quel montant ?

Le montant officiel pour la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024 est connu : 0,4297 EUR/km (0,34331 + 0,08642 EUR).

Un montant officiel est également fixé pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025 : 0,4415 EUR.

L'administration fiscale a précisé que tant l'indemnité kilométrique forfaitaire qui est fixée pour un trimestre que l'indemnité kilométrique forfaitaire qui est fixée pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025 inclus sont considérées comme une norme sérieuse pouvant être prise en compte pour les travailleurs du secteur privé.

Les employeurs qui optent pour l'application du système forfaitaire sur une base annuelle doivent s'y tenir pour l'entièreté de la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025 inclus. Ils ne peuvent pas basculer vers le système forfaitaire trimestriel au cours cette période.

Un éventuel basculement vers le système forfaitaire sur une base trimestrielle peut avoir lieu au plus tôt à partir du 1^{er} juillet 2025.

EXEMPLE

Un travailleur a effectué des déplacements professionnels pour son employeur pour une distance de 45 kilomètres en octobre 2024. Il pourra recevoir une indemnité non imposable de $45 \times 0,4297$ EUR, soit 19,34 EUR. Si l'employeur opte pour le calcul annuel, il pourra recevoir une indemnité de $45 \times 0,4415$ EUR, soit 19,86 EUR.

Déplacements professionnels

Le remboursement des frais de déplacements sur la base du barème des agents de l'État ne vaut que pour les déplacements purement professionnels.

Le remboursement des frais de déplacements entre le domicile et le lieu de travail (considérés comme des frais privés du travailleur) fait l'objet d'un autre régime fiscal. Nous y reviendrons dans un autre article.

Bernard Mariscal
Benefits Expert Deloitte



Urbanisme

Glossaire du droit de l'urbanisme en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale: origine et concepts les plus usuels

La première partie de notre glossaire aborde les thématiques suivantes: l'origine et les concepts les plus usuels du droit de l'urbanisme en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale.

Origine des réglementations de l'urbanisme en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale

Que ce soit en Région de Bruxelles-Capitale ou en Région wallonne, depuis le 21 avril 1962¹, il existe une réglementation de l'urbanisme prévoyant pour l'ensemble du territoire l'application de règles destinées à encadrer son urbanisation et qui se fonde sur quatre axes:

- ▶ un réseau hiérarchisé de plans d'aménagement;
- ▶ un système de règlements;
- ▶ des permis de bâtir et de lotir destinés notamment à vérifier la conformité des constructions aux plans et règlements et au bon aménagement des lieux;
- ▶ des mécanismes de contrôles et de sanctions pour faire respecter les règles édictées.

La loi spéciale du 8 août 1980 «de réformes institutionnelles»² a transféré les compétences de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement aux Régions. Depuis le 1^{er} octobre 1980³, les législations de l'urbanisme des trois régions du pays ont évolué de manière différente tout en conservant ces racines communes.

¹ Date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 «organique de l'aménagement du territoire» (M.B., 11 avril 1962).

² M.B., 15 août 1980.

³ Date d'entrée en vigueur de la loi du 8 août 1980.

Documents généraux d'aménagement du territoire (plans, schémas, règlements et guides d'urbanisme)

Le **Code du développement territorial (CoDT)** et le **Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)** sont les textes principaux des réglementations de l'urbanisme en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale. Ils déterminent les principes d'aménagement du territoire, les instruments applicables sur leur territoire respectif pour leur mise en œuvre (plans, schémas, règlements, guides, permis), leur valeur juridique ainsi que les autorités compétentes et les procédures pour les élaborer.

On différencie deux types de documents généraux d'aménagement du territoire:

- ▶ **les documents d'aménagement du territoire réglementaires**, qui contiennent des règles de conduite précises auxquelles on ne peut déroger que de manière exceptionnelle et moyennant des conditions très strictes. Ils autorisent, mais surtout interdisent certains actes. Ces interdictions possèdent un caractère quasi absolu. Il s'agit principalement des plans, des règlements et des permis de lotir;
- ▶ **les documents d'aménagement du territoire indicatifs**, qui, plus souples, contiennent des lignes de conduite et des indications. L'autorité, lorsque cela s'avère opportun, peut s'en écarter plus facilement, moyennant toutefois, dans certains cas, le respect de conditions. Il s'agit principalement des schémas et des guides.

Ces différents documents sont soumis au **principe hiérarchique**. Le document de niveau inférieur respecte le document de niveau supérieur. Certains documents de niveau inférieur peuvent s'écarter ou déroger au document supérieur dans des conditions bien précises.

Les tableaux ci-après reprennent les différents documents en fonction de leur place hiérarchique.

**DOCUMENTS APPLICABLES EN
RÉGION WALLONNE**

VALEUR INDICATIVE	VALEUR RÉGLEMENTAIRE	TERRITOIRE COUVERT
Schéma de développement du territoire (SDT)		Ensemble du territoire de la Région
	Plan de secteur (PS)	Une partie du territoire régional (un ou deux plans de secteur par province)
Guide régional d'urbanisme : indications esthétiques (GRU)	Guide régional d'urbanisme : normes techniques (GRU)	Pour certaines parties, l'ensemble du territoire, pour d'autres des zones bien définies du territoire wallon
Schéma de développement pluri-communal (SDP)		Tout ou partie du territoire de plusieurs communes
Schéma de développement communal (SDC)		Ensemble du territoire d'une commune
Schéma d'orientation local (SOL)		Une partie du territoire d'une commune

**DOCUMENTS APPLICABLES EN
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

VALEUR INDICATIVE	VALEUR RÉGLEMENTAIRE	TERRITOIRE COUVERT
Plan régional de développement (PRD)		Ensemble du territoire de la Région
	Plan régional d'affectation du sol (PRAS)	Ensemble du territoire de la Région
	Plan d'aménagement directeur (PAD)	Petite partie du territoire de la Région
	Règlement régional d'urbanisme (RRU)	Ensemble du territoire de la Région
Plan communal de développement (PCD)		Ensemble du territoire communal
	Plan particulier d'affectation du sol (PPAS)	Partie du territoire communal équivalent à un îlot
	Règlement communal d'urbanisme (RCU)	Tout ou partie du territoire communal

Documents individuels du droit de l'urbanisme (certificats et permis urbanistiques)

Le **certificat d'urbanisme (CU)**, en Région wallonne, est un document délivré par l'autorité compétente et qui détermine la réglementation applicable à une parcelle (CU1) ou donne l'avis de l'autorité sur la base de plans simplifiés, sur un projet immobilier préalablement à l'introduction d'une demande de permis (CU2).

Le **permis d'urbanisme (PU)** est un document qui lève l'interdiction générale d'urbaniser un terrain pour y réaliser un projet immobilier particulier⁴. Il est de manière générale délivré par le collège communal en Région wallonne et le collège des bourgmestre et échevins en Région de Bruxelles-Capitale. Lorsqu'il s'agit de projets d'intérêt général ou lorsque la demande est introduite par une personne de droit public, le permis est délivré par le fonctionnaire délégué⁵. En cas de recours, le permis est délivré par le gouvernement régional. Celui-ci est l'autorité compétente en première instance pour délivrer le permis dans des hypothèses extrêmement rares.

Le **permis unique** est, en Région wallonne, l'autorisation qui doit être sollicitée lorsqu'un projet qui nécessite un permis d'urbanisme est également, en raison du potentiel impact qu'il peut avoir pour l'environnement, subordonné à permis d'environnement.

Le **permis d'urbanisation**, en Région wallonne, est une autorisation nécessaire pour diviser un terrain en au moins trois lots non bâtis pour en céder au moins un lorsqu'il est question de destiner principalement les lots issus de cette division à l'habitation. Le permis d'urbanisation contient des prescriptions indicatives applicables lors de la délivrance des permis d'urbanisme.

⁴ La notion d'urbanisation dépasse la simple réalisation de constructions sur un terrain. Certains changements d'affectation ou d'utilisation d'un immeuble sont soumis à permis d'urbanisme.

⁵ Le fonctionnaire délégué est un fonctionnaire de l'administration régionale de l'urbanisme désigné par le gouvernement qui dispose de compétences particulières de décision (en matière de permis), d'avis ou encore de poursuite des infractions en matière d'urbanisme.



Le **permis d'urbanisme de construction groupée**, en Région wallonne, permet à son titulaire, moyennant certaines conditions, de vendre des lots non bâtis issus de la division du terrain sur lequel il porte, sans devoir préalablement obtenir un permis d'urbanisation.

Le **permis de lotir**, en Région de Bruxelles-Capitale, permet de diviser un terrain en y créant une voirie destinée à desservir un ou plusieurs lots non bâtis, dont un au moins est destiné à l'habitation, et qui y sont créés en vue d'être cédés ou loués. Le permis de lotir contient des prescriptions réglementaires applicables lors de la délivrance des permis d'urbanisme.

Benoît Havet

Avocat aux barreaux du Brabant wallon et de Bruxelles
HAVET & VANHUFFEL – Association d'avocats
Chargé d'enseignement à l'Université de Mons
Conseiller suppléant à la Cour d'appel de Mons

Comité de rédaction :

Nathalie Demortier Jean-Pierre Lannoy
Charlotte De Thaye Muriel Masson
Anne Eloy Laura Van Campenhout
Cécile Hekkers

Découvrez tous les Day-to-day
sur www.federia.immo,
rubrique **Outils !**