

CIRCULAIRE
AFER N° 43/2004

DLM
Service Public Fédéral
FINANCES

Bruxelles, le 23 décembre 2004

Administration de la
fiscalité des entreprises
et des revenus

EXIT TAX

Services centraux

SICAF IMMOBILIERE

Direction I/2
Ci.RH.423/567.729

Valeur de réalisation.

OBJET :
Impôts sur les revenus.

A tous les fonctionnaires des niveaux 1, B et C (secteur taxation).

1. Compte tenu des règles comptables d'évaluation appliquées par les SICAFI, la valeur réelle de l'avoir social visée à l'article 210, § 2, CIR 92 doit être déterminée pour les opérations visées à l'art. 210, § 1^{er}, du même Code auxquelles prend part une SICAFI, selon les présentes directives.
2. Pour l'application de l'art. 210, § 2, CIR 92, lorsque les biens immeubles et les droits réels immobiliers compris dans l'avoir social d'une société absorbée, scindée ou agréée, ont été évalués en tenant compte des droits d'enregistrement ou de la TVA qui auraient été dus dans l'hypothèse d'une vente, il convient de soustraire ces droits et taxe de la valeur d'expertise retenue, dans la mesure où ils s'y retrouvent, en vue de déterminer la valeur réelle de l'avoir social.

A cet effet, la valeur d'expertise doit être justifiée au moyen d'un rapport établi par un expert immobilier visé à l'art. 4, § 1^{er}, 7° et 8°, AR du 10.4.1995 relatif aux Sicaf immobilières (R 2395). La valeur des biens immeubles et des droits réels immobiliers incluant ces droits et taxe et la valeur hors droits et taxe doivent apparaître distinctement dans le rapport d'expertise. En l'espèce, la valeur d'expertise incluant les droits ou taxe doit correspondre au prix, droits ou taxe compris, qu'un acquéreur serait prêt à payer pour bénéficier des revenus locatifs ou de la jouissance de ce bien ou droit, tout en assumant les frais incombant au propriétaire ou au titulaire du droit réel immobilier.

3. La valeur réelle de l'avoir social ainsi déterminée ne peut toutefois être inférieure à un montant correspondant à la valeur de l'avoir social telle qu'elle aurait été déterminée au regard, selon le cas, de la valeur des actions ou parts émises ou du prix des actions ou parts acquises ou offertes au public, diminuée des droits ou taxe qui ont été inclus dans la valeur d'expertise susmentionnée.
4. Ces directives sont applicables mutatis mutandis pour la détermination de la valeur réelle visée à l'art. 210, § 4, CIR 92.
5. La présente circulaire vaut également pour les litiges en cours.

Le Ministre,

Didier REYNDERS