



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

Ressources humaines

Du neuf dans la formation en alternance en Région bruxelloise : le stage en entreprise devient obligatoire !

Le SFPME (Service public francophone bruxellois de la formation en Métiers de l'Économie) et l'efp (Enseignement de la Formation professionnelle) ont annoncé une mesure conjointe visant à renforcer l'expérience professionnelle des apprenants dans le domaine de l'immobilier. Depuis le 1^{er} septembre 2023, tous les futurs agents immobiliers devront obligatoirement effectuer un stage en entreprise dans le cadre de leur formation en alternance en région de Bruxelles-Capitale.

Cette décision vise à permettre aux apprenants de se confronter à la réalité du terrain en entreprise tout en bénéficiant d'une formation théorique dispensée en classe par des professionnels du secteur. L'objectif est de mieux répondre aux besoins du secteur de l'immobilier et d'éviter les inscriptions basées sur une vision inexacte du métier d'agent immobilier.

Le SFPME et l'efp sont convaincus que cette obligation de stage en entreprise renforcera la formation des agents immobiliers en leur offrant une expérience professionnelle solide. En combinant formation théorique et mise en pratique, ils souhaitent former des professionnels compétents et aptes à relever les défis du secteur de l'immobilier.

Federia se réjouit de cette initiative, car elle permettra une meilleure adéquation entre la formation des futurs agents immobiliers et les réalités du terrain !

Vous êtes intéressé(e) de devenir entreprise formatrice à Bruxelles ? N'hésitez pas à contacter le sfpme pour introduire une demande d'agrément par téléphone au **02 800 84 69** ou par mail via info_sfpme@spfb.brussels.

Devenir entreprise formatrice

Vous souhaitez partager et transmettre votre savoir-faire, devenir tuteur et accueillir un(e) stagiaire au sein de votre entreprise immobilière ? Pour cela, votre entreprise doit être agréée et respecter certaines conditions :

- ➔ **Exercer le métier pour lequel elle s'engage à former** l'apprenant et avoir l'accès à la profession pour les professions protégées (agrégation IPI) ;
- ➔ Être **répertoriée à la Banque-Carrefour des Entreprises** ;
- ➔ Être **en ordre d'obligations sociales et fiscales** ;
- ➔ **Désigner un tuteur** chargé de l'accompagnement de l'apprenant en entreprise. Le tuteur de formation peut être le/la chef d'entreprise ou un(e) collaborateur/trice. Certaines conditions doivent également être respectées : disposer d'une expérience professionnelle d'au moins 5 ans dans le métier (2 ans s'il s'agit du/de la chef d'entreprise) **OU** posséder un titre pédagogique ou une attestation de formation au tutorat **OU** posséder un titre de validation de compétences en tant que tuteur **ET** fournir un extrait de casier judiciaire belge modèle 596-2.



Civil

Vente ou location : documents d'identification et réglementations applicables

Quels documents d'identification peut-on ou doit-on demander en tant que bailleur, vendeur ou agent immobilier sans enfreindre les différentes réglementations applicables en Belgique en la matière?

Plusieurs bases légales

En matière de mise en vente ou de mise en location, les propriétaires vendeurs ou bailleurs et leurs mandataires sont confrontés à différentes réglementations qui tantôt imposent tantôt interdisent de réclamer un certain nombre de documents ou d'informations.

Réglementation anti-blanchiment

La réglementation anti-blanchiment impose à l'agent immobilier un devoir de vigilance à l'égard de son client bailleur ou vendeur, mais également à l'égard des candidats locataires ou acheteurs.

En ce qui concerne leurs clients, les agents immobiliers doivent pouvoir les identifier au moyen d'un document probant, dont il doit être pris copie sur support papier ou électronique.

L'identité du client personne physique est vérifiée au moyen de la carte d'identité et, si le client réside à l'étranger, au moyen de son passeport ou de son permis de conduire.

Lorsque le client est une « personne morale », les documents à utiliser (statuts, identification, etc.) sont les statuts coordonnés, les publications au *Moniteur belge*, le résultat de recherches dans la Banque-Carrefour des Entreprises, sur Companyweb, etc.

En ce qui concerne les candidats acquéreurs et preneurs, c'est-à-dire « la contrepartie », comme les nomme la réglementation blanchiment, l'agent immobilier doit vérifier leur identité au moyen d'une carte d'identité ou de leur inscription au registre des étrangers. Si la partie adverse réside à l'étranger, la vérification de son identité peut également être opérée au moyen de son passeport ou de son permis de conduire.

Codes du logement

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Une récente ordonnance du 20 septembre 2022, entrée en vigueur le 20 mars 2023, apporte des réponses précises et détaillées sur les documents d'identification qui peuvent être réclamés dans le cadre d'une mise en location.

Avant la visite du bien par le candidat locataire, le bailleur ou son représentant peuvent demander : les nom et prénom du candidat ainsi qu'un moyen de communication avec ce dernier (adresse mail, téléphone, etc.).

Si, après la visite, le candidat est intéressé par le bien et souhaite faire une demande formelle de prise de location, le bailleur ou son mandataire peuvent demander au candidat de communiquer :

- le montant de ses ressources financières (mais, attention, ni l'origine ni la nature du montant des ressources dont dispose le candidat preneur ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour exclure un candidat ou le classer dans la pile des indésirables) ;
- une composition de ménage (de manière à vérifier notamment la compatibilité du logement au regard des critères d'habitabilité précisés dans le code du logement).

Enfin, ce n'est que si la candidature a été acceptée et qu'un bail doit être rédigé, que le bailleur ou son mandataire pourront demander :

- « tout document permettant d'attester l'identité du preneur » (nous soulignons) : il s'agira le plus souvent d'une carte d'identité ou d'un passeport (belges ou non), mais une carte de sécurité sociale ou un acte de naissance peuvent suffire pour autant que l'identification soit plausible ;
- une preuve de sa capacité de contracter : il s'agit ici de vérifier si le candidat n'est pas mineur, sous statut protégé, sous administration provisoire, en médiation de dettes, etc. ;
- ainsi que son état civil (marié, cohabitant légal, etc.).



RÉGION WALLONNE

Le décret wallon sur le bail d'habitation précise, quant à lui, que le bailleur ou l'agent immobilier peuvent demander au candidat locataire les informations suivantes ainsi que les documents permettant d'en attester :

- ➔ le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- ➔ un moyen de communication avec le candidat ;
- ➔ l'adresse du candidat ;
- ➔ la date de naissance ou la preuve de la capacité à contracter ;
- ➔ la composition de ménage ;
- ➔ l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ;
- ➔ le montant des ressources financières dont dispose le candidat preneur ;
- ➔ la preuve du paiement des trois derniers loyers.

RÉGION FLAMANDE

Le décret flamand sur le bail d'habitation ne fournit pas de liste, mais indique que le bailleur et l'agent immobilier peuvent demander à un candidat locataire uniquement les documents nécessaires à la vérification de sa capacité à remplir ses obligations locatives.

Il s'agira notamment des documents prouvant l'identité, le lieu de résidence et les ressources financières du candidat locataire. Il est en revanche interdit de demander des documents permettant d'évaluer l'état de santé ou les antécédents judiciaires du candidat.

En conclusion, le bailleur, le vendeur et l'agent immobilier ont non seulement la possibilité, mais également dans certains cas l'obligation, d'identifier leurs clients et la contrepartie au contrat de vente ou de bail.

Le type de document permettant l'identification des parties varie d'une réglementation à l'autre, mais les obligations imposées à ce titre sont cumulatives.

Il est enfin important d'insister sur le fait que ni les réglementations sur les baux ni les dispositions en matière de blanchiment n'abordent la question de l'autorisation de séjour en Belgique du locataire ou du candidat locataire.

Les réglementations sur les baux d'habitation ne conditionnent pas non plus la validité d'un bail à la question du séjour légal des parties sur le territoire belge.

En conséquence, un ordre de quitter le territoire, dont ferait l'objet le locataire, ne permet pas de considérer que le bail est résolu ou rompu. Le locataire restera donc responsable de l'exécution du bail en cours ou des conséquences de sa rupture.



Ressources humaines

Avantages extralégaux et mobilité

Depuis le 1^{er} juillet 2023, il est prévu que l'achat d'une voiture thermique (essence, diesel ou hybride) ne sera à terme plus déductible, contrairement à celui d'une voiture électrique. À quoi s'attendre et quels sont les autres modes de déplacement fiscalement avantageux ?

Voitures de société

DEUX RÉGIMES DE DÉDUCTION

Il faut distinguer deux régimes en fonction de la date d'achat, qui est définie par la date de la signature d'un bon de commande, d'un contrat de *leasing* ou d'un contrat de *renting*.

→ Pour les voitures acquises avant le 1^{er} juillet 2023, la formule de déduction ne change pas. Les frais de voiture sont donc déductibles selon un taux inchangé pendant toute la durée d'utilisation du véhicule et déterminés par la formule suivante :

$$120 \% - (0,5 \% \times \text{coefficient} \times \text{grammes de CO}_2 \text{ par kilomètre})$$

Le coefficient est fixé à 1 pour les véhicules alimentés uniquement au diesel et à 0,95 pour les autres véhicules. Le taux ne peut être inférieur à 50 %, ni supérieur à 100 % mais est toutefois ramené à 40 % lorsque le véhicule émet 200 grammes de CO₂ par kilomètre, ou plus.

→ Pour les voitures acquises à partir du 1^{er} juillet 2023, on garde la formule mais un régime transitoire prévoit deux modifications :

01 à l'exception des voitures électriques, le taux maximal de 100 % est ramené progressivement à 75 % en 2025, 50 % en 2026, 25 % en 2027 et zéro en 2028 ;

02 les minima de 50 % et 40 % ne sont plus d'application.

Attention, pour les voitures hybrides plug-in rechargeables acquises à partir du 1^{er} janvier 2023, les frais d'essence ou de diesel sont limités à 50 %. Les frais d'électricité ne sont, eux, pas limités.

AVANTAGE DE TOUTE NATURE

Si, en tant que dirigeant ou salarié, vous bénéficiez d'une voiture de société, un ATN est calculé chaque année sur la base d'une formule inchangée : valeur catalogue x pourcentage. Celui-ci =

$$(5,5 \% + (0,1 \% \times (\text{taux CO}_2 - \text{taux de référence carburant})) \times 6/7 \times \text{coefficient de correction}$$

Pour 2023, le taux de référence est de 67 g/km pour le diesel et 82 g/km pour l'essence. Un coefficient de correction dégressif de 6 % est appliqué après chaque période de douze mois jusqu'à 70 %. Un taux maximal de 18 % et minimal de 4 % (par exemple, pour une voiture électrique) sont appliqués et un minimum absolu est fixé cette année à 1540 €.

Frais de déplacement

Le forfait pour les frais de déplacements domicile-lieu de travail est limité à 0,15 €/km. Pour le covoiturage, vous bénéficiez du même forfait limité à 100 km/trajet.

Pour la moto, soit vous optez pour ce forfait limité à 100 km/trajet, soit vous optez pour des frais professionnels réels. Si vous optez pour les frais réels, vos trajets domicile-lieu de travail et autres trajets professionnels sont entièrement déductibles (pas de limitation).

Déplacements à vélo

Si vous vous déplacez à vélo pour vous rendre au travail, vous bénéficiez d'un triple avantage : en 2023, vous pouvez obtenir une indemnité de 0,27 €/km exonérée, déduire dans vos frais professionnels un forfait du même montant et si le vélo (électrique ou non) ainsi que les accessoires sont mis à votre disposition par l'employeur, aucun ATN n'est calculé.

Transports en commun

Si votre employeur rembourse (totalement ou partiellement) votre abonnement de bus, métro ou train, cette indemnité est entièrement exonérée d'impôt, mais si vous justifiez vos frais réels, l'indemnité devient entièrement imposable. Si l'employeur vous rembourse vos déplacements en voiture, l'exonération est limitée à 430 €.



Budget mobilité

Pensez au budget mobilité... Cette formule rencontre jusqu'à présent peu de succès mais elle permet de remplacer votre voiture de société par un budget mobilité qui peut être librement réparti sur trois piliers :

- 01** une voiture moins polluante et moins chère,
- 02** des moyens de transport durables (vélo, transports en commun, frais de logement, prime piéton, etc.) et
- 03** un solde en espèces.

Le montant du budget de mobilité correspond au coût annuel brut de la voiture de société pour l'employeur (le « *total cost of ownership* », ou « TCO »), avec minimum 3 000 € et maximum un cinquième de la rémunération totale brute plafonnée à 16 000 € par année civile.

Olivier Evrard
Conseiller – Expert SO – AGFisc

Sociétés

N'oubliez pas d'adapter les statuts de votre société avant le 1^{er} janvier 2024!

La loi du 23 mars 2019 a introduit le Code des sociétés et des associations (CSA) et a abrogé diverses lois antérieures. Le nombre de formes légales a été fortement réduit et les possibilités de fonctionnement des formes légales subsistantes sont parfois fort différentes des anciennes dispositions.

Le CSA est entré en vigueur le 1^{er} mai 2019. Toutes les sociétés disposant de la personnalité juridique (ainsi que les associations et fondations) constituées avant cette date doivent mettre leurs statuts en conformité avec les dispositions du CSA au plus tard le 1^{er} janvier 2024.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les dispositions impératives du CSA sont applicables même en l'absence d'adaptation des statuts.

Les membres de l'organe d'administration sont personnellement et solidairement responsables des dommages subis par la société ou par des tiers résultant du non-respect de cette obligation.

Dans les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite (antérieurement sociétés en commandite simple), les statuts peuvent être adaptés par un acte sous signature privée. Dans les autres formes légales, l'adaptation des statuts nécessite un acte notarié.

Ceci entraînera bien évidemment un coût, mais c'est l'occasion d'examiner les opportunités de flexibilité offertes par le nouveau Code. Citons deux exemples : la SRL peut, en fonction des dispositions statutaires, avoir une très grande souplesse quant à l'entrée et la sortie d'actionnaires ou en matière de distributions en cours d'exercice.

Finances

Le compte de tiers doit-il figurer dans le bilan ?

L'article 21/2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier impose aux agents immobiliers d'établir, dans la comptabilité, une distinction entre leurs fonds propres et les fonds de tiers. En ce qui concerne ces derniers, il s'agit aussi bien des comptes de tiers que des comptes rubriqués.

Le compte de tiers est un compte global sur lequel sont reçus ou gérés des fonds qui doivent être transférés à des clients ou à des tiers, ce qui évite de devoir ouvrir un compte distinct pour chaque client ou tiers. Le compte rubriqué est un compte individualisé ouvert dans le cadre d'un dossier déterminé ou pour un client déterminé.

Le Code de droit économique et l'arrêté royal portant exécution du Code des sociétés et des associations imposent de faire figurer dans le bilan de la société l'ensemble de ses avoirs et droits de toute nature. Doivent par ailleurs être repris dans l'annexe aux comptes annuels les droits qui ne figurent pas au bilan et qui sont susceptibles d'exercer une influence importante sur le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la société.

La Commission des normes comptables (CNC - avis n° 2018/04) estime que les comptes de tiers ne doivent pas être repris au bilan de la société, mais doivent, dans une perspective de transparence et de contrôle, figurer dans l'annexe, parmi les droits et engagements hors bilan (comptes de classe 07 : « Biens et valeurs de tiers détenus par la société »), sous la rubrique «Autres droits et engagements hors bilan», plus précisément en comptes 074 « Biens et valeurs détenus pour compte ou aux risques et profits de tiers » et 075 « Créanciers de biens et valeurs détenus pour compte ou aux risques et profits de tiers ». Il convient de créer, dans ces comptes, des sous-comptes permettant d'identifier les différents comptes de tiers et les différents bénéficiaires (potentiels) des sommes déposées sur ceux-ci.

Jean Pierre Vincke
Réviseur d'entreprises honoraire

Comité de rédaction :

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

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