

# L'art, levier patrimonial et fiscal

*Une architecture en trois couches pour les dirigeants belges :  
revenu locatif 8-20%, bouclier Arizona 2026, transmission à 3%.*

<b>8-20 %</b>	<b>0 %</b>	<b>3 %</b>
Rendement locatif annuel (% de la valeur de l'œuvre)	Impôt sur le revenu locatif (gestion normale — art. 90 §1, 1°)	Droits de donation ligne directe (vs ~30% droits de succession)

## CADRE LÉGAL

Code des impôts sur les revenus 1992 — art. 17 §1, 3° ; art. 49 ; art. 53, 10° ; art. 90, 1°.

Loi du 17 février 2021 (TCT) · Réforme Arizona — EI 2026 · Code des droits d'enregistrement.

## DESTINATAIRES

Dirigeants de société, indépendants en société, professions libérales, patrimoines financiers approchant ou dépassant 1 M€, family offices, fiduciaires partenaires.

## AVANT-PROPOS

# Pourquoi ce guide, pourquoi maintenant

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, la fiscalité belge de l'épargne privée a changé de nature. La taxe sur les comptes-titres (0,15 %/an au-delà d'1 M€) et la nouvelle taxe sur les plus-values des actifs financiers (10 % — réforme Arizona) frappent désormais l'ensemble des classes d'actifs financiers : actions cotées et non cotées, obligations, parts de fonds, produits dérivés, crypto-actifs, assurances placement.

Les œuvres d'art, en tant que **biens meubles corporels non financiers**, sont structurellement hors du champ de ces deux taxes. Cette exclusion n'est pas une ambiguïté juridique — c'est une exclusion délibérée et documentée du périmètre des réformes. Elle ouvre, pour la période 2026-2029, une fenêtre d'opportunité patrimoniale significative pour les profils éligibles.

*« La question n'est pas de savoir si l'art est un bon investissement. La question est de savoir si, dans votre situation fiscale précise, l'art peut devenir un actif patrimonial et fiscal plus efficace que les outils classiques que votre fiduciaire vous propose déjà. »*

Ce guide présente **l'architecture en trois couches** qu'Imperium ART déploie avec ses clients, en partenariat avec leur fiduciaire. Chaque couche s'appuie sur une base légale autonome du CIR 92 et cumule ses effets avec les deux autres. L'ensemble est sécurisé, pour les dossiers d'un certain montant, par une décision anticipée du Service des Décisions Anticipées (ruling SDA) du SPF Finances.

## SOMMAIRE

# L'architecture en bref

<b>I</b>	<b>Le contexte — l'art hors champ des réformes 2026</b>	p. 04
<b>II</b>	<b>L'architecture à trois couches — vue d'ensemble</b>	p. 05
<b>III</b>	<b>Couche 1 — Bail mobilier (revenu locatif 8-20 %)</b>	p. 06
<b>IV</b>	<b>Couche 2 — Bouclier patrimonial Arizona 2026</b>	p. 08
<b>V</b>	<b>Couche 3 — Transmission à 3 %</b>	p. 09
<b>VI</b>	<b>Sécurisation juridique — le ruling SDA</b>	p. 10
<b>VII</b>	<b>Qui est Imperium ART — Lorenzo Eeman &amp; le marché</b>	p. 11
<b>VIII</b>	<b>Méthodologie — les 7 étapes d'implémentation</b>	p. 13
<b>IX</b>	<b>Gestion des risques &amp; mesures de mitigation</b>	p. 14
<b>X</b>	<b>Prochaines étapes — simulateur &amp; entretien</b>	p. 15

## I · CONTEXTE

# La fiscalité belge de l'épargne en 2026

L'accord de gouvernement « Arizona » (2025-2029) a fondamentalement reconfiguré la fiscalité de l'épargne privée en Belgique. Deux mesures frappent désormais l'ensemble des patrimoines financiers.

<b>0,15 %</b>	<b>10 %</b>
<b>Taxe annuelle sur les comptes-titres</b>  Frappe tous les comptes-titres dépassant 1 000 000 €. Toutes classes d'actifs financiers, sans exception.  <i>Loi du 17 février 2021</i>	<b>Taxe sur les plus-values financières</b>  Actions cotées et non cotées, obligations, crypto, fonds, assurances placement, produits dérivés. En vigueur depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2026.  <i>Gouvernement Arizona — EI 2026</i>

## L'œuvre d'art : structurellement hors champ

Une œuvre d'art est un **bien meuble corporel non financier**. Elle n'est inscrite sur aucun compte-titres et ne constitue pas un instrument financier au sens de la réforme Arizona. Sa plus-value de cession demeure régie par l'article 90, 1<sup>o</sup> du CIR 92, qui l'exonère lorsqu'elle s'inscrit dans la gestion normale du patrimoine privé (Cass. 6 mai 1988).

Cette exclusion n'est pas un oubli du législateur : les arrêtés royaux et les commentaires administratifs publiés depuis 2025 confirment que les biens meubles corporels sont exclus du périmètre des deux taxes. Pour la période 2026-2029, cela constitue une fenêtre patrimoniale documentée pour les clients dont le patrimoine financier approche ou dépasse le seuil d'1 M€.

## II · VUE D'ENSEMBLE

# L'architecture à trois couches

La solution Imperium ART déploie trois couches fiscales **distinctes et cumulatives**, chacune s'appuyant sur une disposition légale autonome. Le produit génère ainsi une optimisation simultanée sur le revenu courant, la fiscalité patrimoniale et la transmission successorale.

<b>1</b> <i>Revenu courant</i>	Location d'une œuvre d'art du dirigeant à sa société. Loyer entièrement déductible pour la société, non imposable pour le dirigeant (gestion normale du patrimoine privé).	Art. 17 §1, 3° CIR 92 Art. 49 CIR 92 Art. 90, 1° CIR 92	<b>8-20 %/an</b> <i>non imposé</i>
<b>2</b> <i>Bouclier patrimonial</i>	L'œuvre échappe structurellement à la taxe sur les comptes-titres (0,15 %/an) et à la taxe Arizona sur les plus-values financières (10 %).	Loi 17 fév. 2021 (TCT) Réforme Arizona — EI 2026 Art. 90, 1° CIR 92	<b>Hors champ</b> <i>taxe 2026</i>
<b>3</b> <i>Transmission</i>	Donation de biens meubles aux héritiers directs à 3 % (Bruxelles / Flandre) ou 3,3 % (Wallonie), contre des droits de succession pouvant atteindre 30 %.	Code des droits d'enregistrement ( <i>compétence régionale</i> )	<b>3 % vs 30 %</b> <i>succession</i>

## III · COUCHE 1

## Bail mobilier — revenu locatif 8-20 %

### Principe : la location mobilière du patrimoine privé

Un dirigeant qui détient une œuvre d'art dans son patrimoine privé peut la donner en location à sa société. Cette transaction repose sur deux dispositions du CIR 92 dont la combinaison crée un levier fiscal significatif.

*Art. 17 §1, 3° CIR 92 — « Les revenus des capitaux et biens mobiliers sont tous les produits d'avoirs mobiliers engagés à quelque titre que ce soit, à savoir les revenus de la location, de l'affermage, de l'usage et de la concession de biens mobiliers. »*

*Art. 90, 1° CIR 92 — Les revenus tirés d'opérations relevant de la gestion normale du patrimoine privé ne sont pas soumis à l'impôt sur les revenus (Cass. 6 mai 1988).*

### Fourchette de marché : 8 à 20 % / an

Le montant du loyer doit satisfaire le critère de raisonabilité de l'art. 53, 10° CIR 92. La fourchette **8-20 %** est alignée sur les pratiques observées en Belgique et en Europe : artothèques publiques, galeries de location d'art corporate, dépôts muséaux rémunérés. La calibration dépend de trois variables : **notoriété de l'artiste**, **liquidité secondaire de l'œuvre**, et **durée du bail** (plus long = loyer relatif plus bas).

20 000 €	1 600 €	2 400 €	3 000 €	4 000 €	Franchise
50 000 €	4 000 €	6 000 €	7 500 €	10 000 €	Franchise
100 000 €	8 000 €	12 000 €	15 000 €	20 000 €	Franchise
200 000 €	16 000 €	24 000 €	30 000 €	40 000 €	Seuil 25 k€
500 000 €	40 000 €	60 000 €	75 000 €	100 000 €	Assujetti

*Seuil de franchise TVA : art. 56bis CTVA. En deçà de 25 000 €/an, le dirigeant personne physique n'est pas tenu de s'assujettir à la TVA sur ses loyers mobiliers.*

## III · COUCHE 1 (suite)

# Illustration chiffrée sur 10 ans

Hypothèse : œuvre à 100 000 €, loyer calibré à 12 %/an (sweet spot Imperium).

Loyers versés annuellement <b>12 000 €</b>	Loyers bruts perçus annuellement <b>12 000 €</b>
Déductible à 100 % de la base ISOC (art. 49) <b>Économie ISOC annuelle ≈ 3 000 € (taux 25 %)</b>	Impôt sur les revenus : <b>0 €</b> (art. 90 §1, 1° — gestion normale) <b>Sur 10 ans : 120 000 € nets</b>

## Bilan cumulé sur 10 ans

**Côté dirigeant** : 120 000 € de revenus nets d'impôt (art. 90 §1, 1° — gestion normale).

**Côté société** : 30 000 € d'économie ISOC cumulée (120 000 € x 25 %).

**Valeur résiduelle de l'œuvre** : conservée dans le patrimoine privé, transmissible à 3 %.

À la sortie, deux options : **cession** (plus-value exonérée art. 90 §1, 1°) ou **donation aux héritiers** (3 % — voir Couche 3). Dans les deux cas, la structure fiscale est préservée et réutilisable par la génération suivante.

## IV · COUCHE 2

# Le bouclier patrimonial Arizona 2026

## Exemption de la taxe sur les comptes-titres (TCT)

La loi du 17 février 2021 soumet à une taxe annuelle de 0,15 % les comptes-titres dont la valeur moyenne dépasse 1 000 000 €. Le champ d'application est limité aux instruments financiers inscrits sur un compte-titres : actions, obligations, fonds, trackers, produits dérivés.

Une œuvre d'art est un bien meuble corporel. Elle n'est inscrite sur aucun compte-titres et ne constitue pas un instrument financier. Pour un client dont le patrimoine financier approche ou dépasse le seuil d'un million d'euros, le **redéploiement d'une fraction vers l'art réduit mécaniquement la base taxable** — sans réduire la valeur patrimoniale totale.

## Exemption de la taxe Arizona sur les plus-values (dès 2026)

La taxe de 10 % sur les plus-values de cession d'actifs financiers (réforme Arizona) frappe les actions cotées et non cotées, obligations, parts de fonds, crypto-actifs, assurances placement et produits dérivés. La plus-value réalisée sur la cession d'une œuvre d'art est **expressément exclue** du périmètre de cette réforme.

Elle reste exclusivement régie par l'art. 90, 1° CIR 92, qui l'exonère dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé. Cette exonération ne résulte pas d'une lacune législative mais d'une exclusion délibérée confirmée par la nature des actifs visés.

*Sources : PwC Belgium — « Belgium's comprehensive capital gains tax changes » ; Baker Tilly Belgium — « Taxe sur les plus-values des actifs financiers à partir de 2026 ».*

## V · COUCHE 3

## Transmission à 3 % — dix fois moins cher

En droit belge, la donation de biens meubles est soumise à des droits d'enregistrement dont les taux sont significativement inférieurs aux droits de succession. Cette différence s'applique pleinement aux œuvres d'art.

Donation meubles (ligne directe)	3 %	3 %	3,3 %	~10x moins cher
Droits de succession (ligne directe, tranche haute)	~30 %	~27 %	~30 %	Référence

### La stratégie optimale : combiner les trois couches

Sur un horizon de **10 à 15 ans** : perception de revenus locatifs non imposés pendant la durée de détention (Couche 1), protection du patrimoine contre les taxes Arizona (Couche 2), puis donation aux héritiers au taux préférentiel (Couche 3). Les bénéficiaires peuvent continuer à louer l'œuvre à la société familiale, **pérennisant l'optimisation sur la génération suivante.**

## VI · SÉCURISATION JURIDIQUE

## Le ruling SDA — la protection maximale

La principale préoccupation des dirigeants et de leurs fiduciaires dans le déploiement de solutions d'optimisation fiscale est la **sécurité juridique**. Imperium ART intègre systématiquement, pour les dossiers d'un certain montant, le recours au Service des Décisions Anticipées (SDA) du SPF Finances.

### Qu'est-ce qu'un ruling SDA ?

Créé par la loi du 24 décembre 2002, le SDA permet à tout contribuable d'obtenir une prise de position **formelle et contraignante** du SPF Finances sur le traitement fiscal d'une opération planifiée, **avant** qu'elle ne produise ses effets.

- **Durée de validité** — La décision lie tous les services du SPF Finances pendant 5 ans, renouvelables.
- **Protection maximale** — Exclut toute requalification ultérieure, y compris sous l'art. 344 §1 CIR 92 (clause anti-abus).
- **Certitude juridique** — Constitue la protection la plus élevée disponible en droit fiscal belge pour une opération de planification patrimoniale.

### Les trois qualifications sécurisées par le ruling

1	Le loyer perçu constitue un revenu mobilier (art. 17 §1, 3°) et non professionnel.	<i>Exclut toute imposition au taux marginal de 50 %.</i>
2	L'opération s'inscrit dans la gestion normale du patrimoine privé (art. 90 §1, 1°).	<i>Confirme l'exonération totale du revenu locatif.</i>
3	Le montant du loyer est raisonnable (art. 53, 10°) et intégralement déductible ISOC.	<i>Garantit la déductibilité ISOC sans rejet partiel.</i>

## VII · À PROPOS

# Qui est Imperium ART

Imperium ART est une maison belge d'**ingénierie patrimoniale par l'art**. Nous intervenons à l'intersection de trois métiers rarement réunis : expertise du marché de l'art, planification fiscale belge, accompagnement des dirigeants.

## Lorenzo Eeman, fondateur

Lorenzo Eeman construit depuis 2019 une pratique qui sort l'art du registre purement émotionnel pour l'installer dans le registre de l'**ingénierie patrimoniale documentée**. Sa conviction : *un dirigeant belge lucide ne doit pas acheter de l'art « pour payer moins d'impôts », il doit pouvoir intégrer l'art dans son architecture patrimoniale avec le même niveau d'exigence que son holding, son contrat de capitalisation ou sa pension libre complémentaire.*

C'est pourquoi chaque dossier est traité avec trois interlocuteurs à la même table : le dirigeant, sa fiduciaire et Imperium ART. Le ruling SDA est posé en standard pour les dossiers significatifs. Les œuvres sont sélectionnées sur **historique de marché documenté** et **expertise indépendante certifiée** — jamais sur une intuition.

## Notre connaissance du marché de l'art

Une œuvre n'est un actif patrimonial que si elle présente une **liquidité secondaire mesurable** et un **historique de marché traçable**. Nous écartons systématiquement les artistes dont la cote repose uniquement sur un réseau de galeries amies ou sur une spéculation de court terme.

- **Segmentation** — Nous concentrons notre sélection sur trois segments à liquidité démontrée : **post-war & contemporain établi** (artistes à cote secondaire stable depuis 10+ ans), **blue-chips émergents** (présence régulière chez Sotheby's, Christie's, Phillips) et **maîtres belges du XX<sup>e</sup>** (Delvaux, Alechinsky, Tuymans, Fabre, Borremans...).
- **Sources de valorisation** — Artprice, Artnet, LiveArt, Arts Économie, rapports UBS / Art Basel, maisons de vente (lots comparables sur 5-10 ans), et réseau direct de marchands, conservateurs et commissaires-priseurs belges et européens.
- **Expertise indépendante** — Chaque acquisition est accompagnée d'un rapport d'expertise signé par un expert agréé auprès d'une juridiction belge ou membre de la CINOA. Ce document constitue la référence justificative en cas de contrôle fiscal sur le niveau du loyer.
- **Exclusions** — Nous n'intervenons pas sur les NFT, l'art numérique non tangible, les œuvres dont la provenance est incomplète, ou les marchés de spéculation pure sans historique de revente sur dix ans.

## VII · À PROPOS (suite)

# Notre manière de procéder

Imperium ART n'est pas une galerie. Nous ne vendons pas d'œuvres de notre stock. Nous agissons comme **architecte du dossier**, en toute indépendance du vendeur. Cette posture est structurelle, pas cosmétique : elle garantit que le conseil donné au client n'est jamais conditionné par l'intérêt commercial d'un marchand.

### 1. Cadrage patrimonial

Entretien avec le dirigeant et sa fiduciaire. Analyse du patrimoine financier, du bénéfice société imposable, de l'horizon de détention et de la situation familiale. Validation du **profil éligible**.

### 2. Orientation artistique

Conversation avec le dirigeant sur ses affinités. L'œuvre doit le convaincre humainement, pas uniquement sur un tableau Excel. Nous proposons ensuite un **short-list de 3 à 5 œuvres** répondant au double critère esthétique / patrimonial.

### 3. Due diligence marché

Pour chaque œuvre short-listée : rapport Artprice, historique des ventes aux enchères, tendance de cote sur 10 ans, analyse de liquidité secondaire. Les œuvres dont le profil ne tient pas l'analyse sont écartées.

### 4. Acquisition sécurisée

Négociation avec le vendeur (galerie, maison de vente, collectionneur privé). Acquisition à son juste prix, accompagnée d'un **certificat d'authenticité** et d'un **rapport d'expertise indépendant**.

### 5. Montage fiscal

Rédaction du bail mobilier (convention dirigeant ↔ société) en concertation avec la fiduciaire. Dépôt d'une demande de ruling SDA pour sécuriser les trois qualifications fiscales clés. Mise en place de la déclaration annuelle (Annexe 270 MLH).

### 6. Suivi patrimonial

Revalorisation annuelle, veille juridique (évolution CIR 92, jurisprudence, droits régionaux), recommandations sur la durée optimale de détention, préparation de la sortie (donation ou cession).

### 7. Sortie maîtrisée

Lorsque le moment est venu : donation aux héritiers à 3 % (Couche 3), cession avec plus-value exonérée (art. 90 §1, 1°), ou rotation dans la société familiale pour pérenniser l'architecture.

## VIII · GESTION DES RISQUES

## Risques identifiés & mesures de mitigation

Toute architecture d'optimisation fiscale comporte des risques résiduels. Le tableau suivant présente les risques identifiés dans le cadre du montage Imperium ART, leur niveau et les mesures de mitigation en place.

Requalification en activité professionnelle (Cass. 17 nov. 2023)	<b>FAIBLE</b>	Max. 1 à 2 œuvres par contribuable. Ruling SDA préalable. Loyer versé en un paiement annuel unique.
Contestation du niveau de loyer (art. 53, 10°)	<b>FAIBLE</b>	Expertise indépendante à l'acquisition. Fourchette 8-20 % alignée sur les tarifs de marché documentés.
Assujettissement TVA sur les loyers mobiliers	<b>FAIBLE</b>	Loyer structurellement inférieur au seuil de franchise de 25 000 € (art. 56bis CTVA).
Application de la clause anti-abus (art. 344 §1 CIR 92)	<b>TRÈS FAIBLE</b>	Ruling SDA élimine ce risque. L'opération comporte des motivations économiques réelles au-delà du seul intérêt fiscal.
Évolution législative défavorable	<b>MODÉRÉ</b>	Veille juridique annuelle. Architecture en trois couches indépendantes : une modification ne remet pas en cause l'ensemble.

## IX · PROCHAINES ÉTAPES

## Votre situation est-elle éligible ?

Ce guide est une lecture utile — mais il ne remplace pas une **analyse personnalisée** de votre situation. Trois variables conditionnent la pertinence de l'architecture : le bénéfice imposable de votre société, la composition de votre patrimoine privé, votre horizon de transmission.

### ÉTAPE 1 — Simulateur fiscal en ligne (5 minutes)

Renseignez votre situation (bénéfice société, tranche marginale, horizon) et obtenez une estimation personnalisée de l'économie fiscale annuelle + un mini-rapport PDF.

→ [imperiumart.be/simulateur-fiscal](https://imperiumart.be/simulateur-fiscal)

### ÉTAPE 2 — Entretien confidentiel avec Lorenzo Eeman (30 min)

Analyse de votre dossier fiscal, présentation de l'architecture à trois couches adaptée à votre cas, discussion avec votre fiduciaire si vous le souhaitez. Sans engagement, sans frais.

→ [calendly.com/lorenzoeman/30min](https://calendly.com/lorenzoeman/30min)

**Avertissement** — Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique ou fiscal individualisé. Les situations personnelles variant, toute implémentation doit être validée par la fiduciaire du client et, pour les dossiers significatifs, sécurisée par une décision anticipée du Service des Décisions Anticipées (SDA) du SPF Finances. Imperium ART intervient comme opérateur de l'architecture artistique et ne saurait être tenu responsable des qualifications fiscales retenues sans validation professionnelle préalable.