

# Ces Belges qui placent leur



## Un an d'enquête, plus de cent médias

Durant un an, plus de 370 journalistes provenant de plus de cent médias du monde entier - 76 pays - ont travaillé ensemble au décodage, au recoupement, à l'analyse de 11,5 millions de documents internes à l'un des plus grands producteurs mondiaux d'offshores, le bureau juridique Mossack Fonseca (Panama). Plus de 214.000 entités juridiques établies dans 21 juridictions différentes ont été mises à plat, reconstituées, ses données d'ordres et bénéficiaires pistés dans plus de 200 pays et territoires. L'enquête met notamment en cause 12 chefs d'Etat, 61 proches ou associés de chefs d'Etat et 29 des 500 plus grandes fortunes mondiales.

Les documents originaux - mails, notes, PDF, images, tableurs, fax - ont été livrés par une source anonyme au quotidien allemand Süddeutsche Zeitung, qui s'est associé pour les décrypter et les traiter à l'International Consortium of Investigative Journalists (Washington). Ces « Panama Papers » représentent la plus grande fuite de données jamais traitée par un réseau de journalistes : 2,6 téraoctets, soit dix fois plus que le dossier OffshoreLeaks révélé en 2013. Pour les médias belges, l'enquête a mobilisé trois rédactions et cinq journalistes : Le Soir (Xavier Coumans, Alain Lallemand, Joël Matriche), Knack (Kristof Clérix) et De Tijd (Lars Bevil).

Ils ont notamment travaillé aux côtés des rédactions de Falter (Autriche), Politiken (Danemark), L'Espresso (Italie), The Guardian (Grande-Bretagne), Le Monde et Premières Lignes (France), Aftenposten (Norvège), CBC Radio et The Toronto Star (Canada), La Nación (Argentine), The Asahi Shimbun (Japon), Haaretz (Israël), Gazeta Wyborcza (Pologne), Trouw (Pays-Bas), The Mail&Guardian (Afrique du Sud), The Indian Express (Inde), l'Université de Columbia et le Miami Herald (Etats-Unis), O Estado de São Paulo (Brésil), Organized Crime and Corruption Reporting Project (OCCRP, Bosnie).



Cette enquête au Panama a été réalisée avec le soutien du Fonds pour le journalisme en Fédération Wallonie-Bruxelles

- ▶ Les sociétés offshore peuvent aussi servir à loger de l'immobilier.
- ▶ Nous en avons identifié plus de 300, ayant été actives en Belgique.
- ▶ Le plus souvent pour des raisons fiscales en cas de cession ou de succession.

Au milieu de la 54<sup>e</sup> rue, à proximité du quartier financier de Panama City, un immeuble de six niveaux aux vitres teintées, bordé d'un parking et d'une guérite de fortune - une chaise et un parasol. Une clinique dentaire au rez-de-chaussée, les bureaux de Mossack Fonseca aux premier et deuxième étages auxquels on ne peut accéder qu'après un contrôle d'identité. En vain puisque, comme l'explique aimablement une employée, « Messieurs Mossack et Fonseca ne reçoivent pas, laissez-nous vos coordonnées ». On les a donc laissées...

Le « Mossfon building », c'est tout au plus quelques centaines de mètres carrés d'« open space », de femmes en tailleur, d'hommes en cravate. Il n'en faut pas davantage pour héberger le siège social de plus de 9.000 entreprises. Parmi celles-ci, quelques-unes sont détenues par des Belges. Avec des objectifs souvent différents, déjà évoqués par l'ICIJ, Süddeutsche Zeitung, Le Soir et leurs partenaires dans le cadre des Panama Papers.

Mais combien sont-ils à avoir choisi la voie la plus exotique - et souvent la moins imposée - pour devenir propriétaires en Belgique? Faute de données précises mises à disposition par l'administration fiscale, Le Soir s'est appuyé sur les données de la Banque Carrefour des entreprises (BCE) et a repéré plus de 300 succursales d'offshore possédant ou ayant possédé un immeuble sur notre territoire. La détention d'un patrimoine par une offshore est généralement motivée par des raisons fiscales (lire page ci-contre). La création d'une succursale à Uccle, Liège ou Ostende est, elle, d'ordre juridique : « La création d'un établissement stable, par exemple sous la forme d'une succursale, est automatique dès qu'une société étrangère mène une activité commerciale régulière en Belgique », précise Bart Peeters, professeur de droit fiscal à l'université de Gand. Ce peut être la perception de loyers, la présence de personnel, par exemple, pour une société de management. Dans tous les cas, cet établissement stable est soumis à l'impôt sur les non-résidents, impôt qui sera perçu sur les revenus des activités menées en Belgique. »

## Avec les données de la Banque Carrefour, plus de 300 succursales d'offshore ont été identifiées

Avec l'aide de la BCE, 338 entreprises répondant à ce cahier des charges serré (succursales belges d'offshores détenant ou ayant détenu une propriété en Belgique) ont été identifiées. On les trouve surtout en province d'Anvers, à Bruxelles et dans le Brabant wallon. Avec le Panama, les îles Vierges britanniques et les îles Anglo-Normandes comme principales sources d'inspiration. Et cet implicite rappel à l'ordre : moins de 10 % de ces offshore ont été enregistrées par Mossack Fonseca et figurent dès lors dans les Panama Papers, ce qui laisse deviner que les documents reçus par le Süddeutsche Zeitung et l'ICIJ ne donnent qu'une vision très partielle de l'évasion et l'optimisation fiscales à grande échelle. Ces mêmes Panama Papers, ajoutés à d'autres documents, permettent néanmoins d'affiner le



Le registre du commerce de Panama City, passage obligé pour immatriculer une société dans ce paradis fiscal. © DR

portrait de quelques-uns de ces propriétaires ayant un pied dans un paradis fiscal, l'autre en Belgique. Ainsi certains d'entre eux, malgré toutes leurs précautions, n'ont-ils pu éviter les rappels à l'ordre du fisc. C'est par exemple le cas de Nelscope Investments, une société gérée par un diamantaire et qui possédait au moins deux appartements à Anvers, rattrapée aux îles Vierges britanniques par un courrier du SPF lui demandant des éclaircissements sur sa situation fiscale. Ou de The Cambridge International Foundation, immatriculée au Panama et dont quelques échanges de courriels trahissent les déboires fiscaux autant que le désarroi des agents d'enregistrement et de la banque, ne sachant trop que faire de ce courrier revendiqué.

Les propriétés belges détenues par des offshore sont de tous types, nous apprennent encore ces documents. Comme ce contrat d'août 2014 par lequel la panaméenne Glenwood Properties SA autorise ses gérants, la famille N., à « procéder à toutes les démarches administratives avec la commune de Deurle et signer tous les documents nécessaires à l'obtention d'un permis pour subdiviser un terrain situé à Lindenpark, sur le territoire de Deurle ». Ailleurs, c'est Carine V. qui procède à une augmentation de capital de son offshore immatriculée aux Seychelles, Sidney Group, en y intégrant au mois de juin 2014 une maison située à Lasnes et évaluée à 595.000 euros. A Mettet, en province de Namur, Jean D. s'est mandaté lui-même, via l'offshore Keltic Investments, pour revendre une maison et un terrain de 22 ares. On ne sait s'il en a obtenu un bon prix...

Selon le SPF Finances, 57 propriétés belges sont actuellement détenues par des sociétés de droit panaméen, 83 par des sociétés des BVI et 8 par des personnes morales immatriculées aux Bahamas. On connaît tous de ces Belges qui, en manque de soleil et de vitamines D, investissent dans des briques en Espagne ou en bordure d'océan. Plus étonnants sont ces fonds venus des tropiques pour dopper le marché immobilier belge. ■

JOËL MATRICHE

## le registre public Notre visite chez le gardien des offshore

REPORTAGE PANAMA CITY DE NOTRE ENVOYÉ SPÉCIAL

C'est un bâtiment gris de quelques étages en bordure de l'avenue Central Espana. Au rez-de-chaussée du Registro Publico de Panama, passé le comptoir d'accueil en demi-cercle et une salle d'attente bondée, une dizaine de guichets numérotés derrière lesquels se succèdent immatriculations et radiations d'entreprises, modifications et actualisations de statuts. Quelques centaines de dollars, trois directeurs - généralement fournis par un prestataire de services, comme Mossack Fonseca -, le sceau d'un notaire et celui d'un des employés du registre du commerce suffisent pour enregistrer une société.

Une volée d'escaliers mène au premier étage : un plateau cloisonné, à l'ambiance beaucoup plus feutrée, où parcourent en tous sens quelques employés reconnaissables à leur uniforme gris et blanc. L'accueil de Judith Marine est chaleureux, la volonté de bien faire semble manifeste. C'est ici que peut théoriquement être consulté le registre panaméen des sociétés : il suffit de confier à l'une des employées le nom d'une entreprise panaméenne pour se faire remettre son numéro d'immatriculation et ses statuts. Mais la bonne volonté et tous les cliquetis du monde sur les claviers sont malheureusement insuffisants : les statuts (raisons sociales de l'entreprise, forme juridique, noms de ses directeurs officiels...) n'ont pu être obtenus que pour deux des cinq sociétés que nous avons renseignées. Judith Marine affiche un air désolé, jure qu'elle ne peut rien faire de plus.

Cette base de données est également accessible gratuitement depuis 2008 sur internet, un pas en avant que n'ont pas encore franchi d'autres juridictions

comme les îles Vierges britanniques, Samoa ou Jersey, par exemple. Mais il reste du chemin à parcourir : les requêtes sont d'une complication sans nom, le registre n'est pas mis à jour, il n'est bien sûr pas possible d'effectuer une recherche sur un nom d'administrateur ou de directeur plutôt que de société - un reproche que l'on peut adresser aussi à la base de données belges des personnes morales. En matière de sociétés, le Panama cultive le secret, il en fait d'ailleurs un de ses principaux arguments de vente.

## Les Panama Papers lèvent un coin de voile supplémentaire sur le Registro Publico

C'est ce mur étanche qu'à néanmoins partiellement percé il y a quelques années un jeune programmeur autodidacte écossais, Daniel O'Huighinn. En deux mois, il était parvenu à récupérer sur le site du Registro Publico les noms des directeurs de toutes les entreprises enregistrées. Puis les avait indexés et publiés en accès libre sur internet, permettant par exemple à des journalistes de découvrir que les deux filles du président d'Azerbaïdjan étaient les discrètes propriétaires d'un opérateur télécom ou que la famille Porsche avait elle aussi créé sa compagnie offshore.

La fuite dont ont bénéficié le Süddeutsche Zeitung, l'ICIJ et leurs médias partenaires ont levé un coin de voile supplémentaire sur les archives du Registro Publico puisque, dans bien des cas, ce ne sont pas seulement les noms des directeurs officiels de ces sociétés qui ont été mis au jour, mais également ceux de leurs actionnaires et vrais bénéficiaires économiques, quelques fois aussi les comptes bancaires qui y sont liés. ■

Jo. Ma.

# maison dans un paradis offshore



## FAMILLE DAMSEAUX

### Un refuge bruxellois

Leur histoire se confond avec celle du Zaïre, du Congo belge puis de la République démocratique du Congo : à la tête d'un groupe agroalimentaire et de transport en Afrique centrale, la famille Damseaux n'en délaisse pas pour autant l'Amérique centrale, comme en atteste la panaméenne Talgarth Holding Inc, créée en 1984 (Le Soir du 18 mai). Dans le giron de cette société gérée par Experta, des propriétés en RDC et un coquet appartement dans une résidence de l'avenue de la Renaissance, le long du parc du Cinquantenaire à Bruxelles. « Tous les biens sont déclarés et enregistrés auprès des services compétents, et toutes les impositions officielles dues sont acquittées normalement », a commenté au Soir Jean-Claude Damseaux.

© CAMILLE VERSCHAEVE

## le notaire « Des avantages fiscaux en cas de cession ou succession »

ENTRETIEN Renaud Grégoire est notaire à Wanzle et porte-parole de la Fédération royale des notaires.

### Quels peuvent être les intérêts de loger un immeuble belge dans une société offshore ?

Le fait de faire acheter un immeuble par sa société n'a en soi rien de très courant. Si j'ai une SPRL, rien n'interdit que celle-ci soit propriétaire de « ma » maison mais, si j'y habite, je devrais théoriquement payer un loyer à la société. Si je n'en paye pas, si cet appartement ou cette maison est gratuitement mis à ma disposition par une société, le fisc considère alors qu'il y a un avantage en nature sur lequel je suis imposable. Si la société propriétaire du bien est établie dans un paradis fiscal, avec l'opacité que ce fiscal du lieu de résidence de la société qui sera d'application avec pour corollaire une absence de toute taxation pour une société établie dans un paradis fiscal.

### D'autres avantages ?

En cas de succession, tout d'abord : imaginons que j'aie constitué une société au Panama afin de détener un bel immeuble de l'avenue de Teruren. Si je veux le transmettre à mes héritiers, il suffit que je leur cède les actions de l'offshore. Ce qui peut se faire le

plus discrètement du monde, soit parce que les actions de cette société sont au porteur et donc anonymes - ce qui n'est plus possible chez nous -, soit parce que le véritable détenteur économique de la société est dissimulé derrière des structures « en cascade ». En cas de cession ensuite : la vente d'un immeuble entraîne en principe des droits d'enregistrement dans le chef de l'acquéreur et un impôt de plus-value dans le chef du vendeur. Si l'immeuble reste la propriété de la même société et que personne ne sait que celle-ci a changé de mains, les acheteurs échappent aux droits d'enregistrement et le vendeur à un éventuel impôt sur la plus-value. Ce dernier est particulièrement important. Reprenons l'exemple de cet immeuble rue de Teruren : imaginons que ma société l'ait acheté 5 millions et le revende 10 millions, il y a donc une plus-value de 5 millions, taxable à 30 %. Si je veux en outre profiter du bénéfice restant, il faut le sortir de la société : sous la forme de dividendes ou de boni de liquidation, lesquels sont taxés à 25 %.

Les immeubles que nous avons identifiés sont ou ont été détenus par les succursales belges de sociétés offshore. Qu'est-ce que ça vous inspire ?

La création d'une filiale en Belgique permet d'identifier les sociétés qui peuvent avoir une activité ou un immeuble en

Belgique. Faute de base de données sur le patrimoine, c'est à mon sens la seule façon d'identifier les immeubles concernés. La création d'une succursale est un passage obligé si cette société offshore veut mener des activités commerciales en Belgique, ou simplement si elle veut bénéficier d'un numéro de TVA pour pouvoir récupérer celle-ci. Mais certains immeubles peuvent aussi être détenus directement par des sociétés offshore, sans passer par une succursale.

### Quel est le rôle du notaire ?

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment, son rôle est essentiel : il doit notamment avertir la Cellule de traitement des informations financières (Cetif) dès qu'il a des soupçons sur une transaction financière. De plus, depuis 2014, le prix de vente de l'immeuble doit être intégralement payé par chèque ou par virement, pas question de régler une partie avec de l'argent liquide. Enfin, l'origine des fonds doit être spécifiée tant dans le compromis de vente que dans l'acte authentique. ■

Propos recueillis par Jo. Ma.

## LE SOIR

Sur notre site Le Soir + réservé aux abonnés, découvrez la carte interactive de plus de 300 propriétés immobilières décelées sur le territoire belge qui ont, à un moment, été placées en offshore.



## NERTAL HOLDINGS

### Un fructueux investissement

En janvier 1994, la société Nertal Holdings, immatriculée aux îles Vierges britanniques quatre mois plus tôt, cède à un coup de cœur et charge un notaire brabançon d'acheter pour 36 millions de francs (900.000 euros) une maison de trois étages rue aux Laines, dans le quartier du Sablon, face au parc d'Égmont. Un an plus tard, une fois réglées les formalités, une succursale de Nertal est d'ailleurs enregistrée à la même adresse. Nertal Holdings sera désactivée aux îles Vierges dix ans plus tard ; elle ne détient plus l'immeuble. En 2014, le rez-de-chaussée, « classique et hautement romantique, avec grand et merveilleux jardin avec grotte » comme le précisait l'annonce, fut mis en vente 660.000 euros et l'appartement du dessus 550.000 euros.

## LUCIEN D'ONOFRIO

### Un appartement confortable

C'est au dernier étage de cet hôtel particulier, au 13 de la rue Saint-Pierre, dans un confortable appartement de 120 mètres carrés, que l'agent de joueurs Lucien D'Onofrio s'est installé en 1998. Officiellement, l'appartement avait été acheté par Harry Finance & Trade, une panaméenne pilotée jusqu'à sa dissolution en octobre 2003 par son ami et bras droit Maurizio Delmenico. Par la suite, D'Onofrio déménagera dans une luxueuse maison de la rue Bonne-Fortune, à Liège également. Maison qu'il fit rénover par l'architecte Charles Vandenhove et dans laquelle sont intervenus de nombreux artistes, dont Daniel Buren. En 2008, cette résidence fut saisie à titre conservatoire par la justice, qui enquêtait sur de possibles malversations au Standard.

© CAMILLE VERSCHAEVE



© DOMINIQUE DUCHESNES

## JOËL MATRICHE



**FAITES CE QUE JE DIS, PAS CE QUE JE FAIS**

L'idée était simple, sa mise en œuvre le fut moins : en traitant les données de la Banque Carrefour des entreprises (BCE), identifier les succursales d'offshore propriétaires d'un immeuble en Belgique. Grâce à la politique open data de la BCE, les fiches signalétiques de 1,9 million d'entreprises belges furent téléchargées et analysées. Nous en avons extrait un peu plus de 300 immeubles, identifiés sur une carte interactive mise en ligne. Encore aurait-il fallu, pour pouvoir mettre à jour cette base de données et l'épurer notamment des im-

meubles qui ont changé de propriétaires, avoir un accès partiel au cadastre. Une demande en ce sens fut faite au SPF Finances et au cabinet du ministre Johan Van Overtveldt : il nous fut étonnamment opposé la nécessaire « protection des libertés et des droits fondamentaux du propriétaire ou de sa vie privée ». Alors que ces informations sont accessibles aux agents immobiliers et, surtout, que nous demandons d'identification ne portaient que sur des sociétés commerciales, pas sur des personnes physiques. De nombreux pays (l'Ukraine, les Pays-Bas, la Grande-Bretagne, la Suisse...) ont pourtant compris l'enjeu démocratique que constitue le libre accès aux registres immobiliers et permettent leur consultation en

ligne. Nous aurions aussi voulu, pour avoir une vision plus complète de cette délocalisation des propriétaires, savoir quelles parts des précomptes immobiliers sont payées de pays étrangers : de France, de Suisse, mais aussi du Panama, des Seychelles, des îles Vierges britanniques... Des informations en principe publiques, qui ne trahissent aucun secret d'Etat. L'administration et le ministre des Finances furent donc encore sollicités, leur réponse fut plus que partielle. S'il est légitime et de bon ton de dénoncer, scandale après scandale, l'opacité de certaines juridictions, on s'étonne par conséquent de cette rétention d'informations par le SPF Finances.