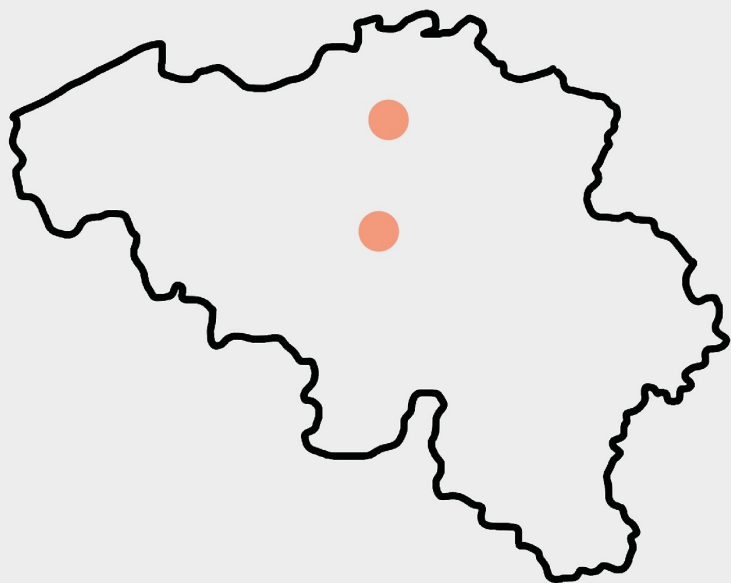


SCHOUPS

Actualités en droit (fiscal) immobilier

26 octobre 2021





82 avocats

26 staff

+30 séminaires / webinaires



Construction
&
Real Estate

Business Law

Public Law

Social Law





Ewoud Willaert

m. +32 472 458 120

ewoud.willaert@schoups.be



Laurence D'huyvetter

m. +32 494 843 533

laurence.dhuyvetter@schoups.be

SCHOUPS

Anvers

De Burburestraat 6-8 boîte 5
2000 Anvers

Bruxelles

Rue de la Régence 58 boîte 8
1000 Bruxelles

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

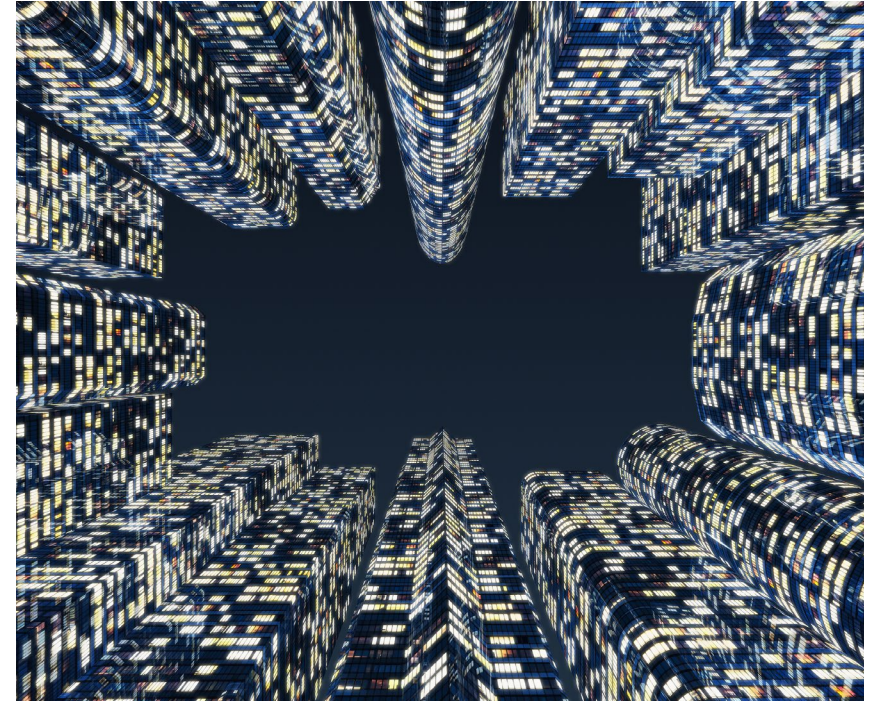
Table des matières

- I. Propriété en volumes dans le nouveau droit des biens
- II. Implications fiscales du nouveau droit des biens
- III. Démolition et reconstruction
- IV. Modification du taux des droits d'enregistrement en Flandre





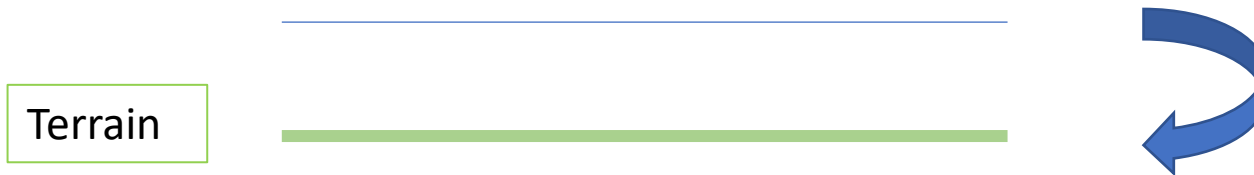
Propriété en volumes dans le nouveau droit des biens





Qu'est-ce qu'est la propriété en volumes?

Problème: accession



- Solution?
- Copropriété d'appartements
 - La seule division horizontale de propriété perpétuelle
 - Application stricte de la législation impérative
- Droit de superficie principal ou accessoire (propriété de volumes)
 - Toute renonciation au droit d'accession = octroi d'un droit de superficie
 - Durée limitée, temporaire et renouvellement – la “seconde logique”



Comment l'ancienne législation régit la propriété en volumes?

- Par l'établissement de **plusieurs droits de superficie** principaux et accessoires sur un même fonds

Appartements
Magasin
Parking souterrain

- Incertain
- Impérativement limité dans le temps
 - Droit de superficie principal (maximum 50 ans)
 - Emphytéose divisée horizontalement avec droit de superficie accessoire (maximum 99 ans)
 - Servitude de soutien avec droit de superficie accessoire (éventuellement perpétuelle, difficile)



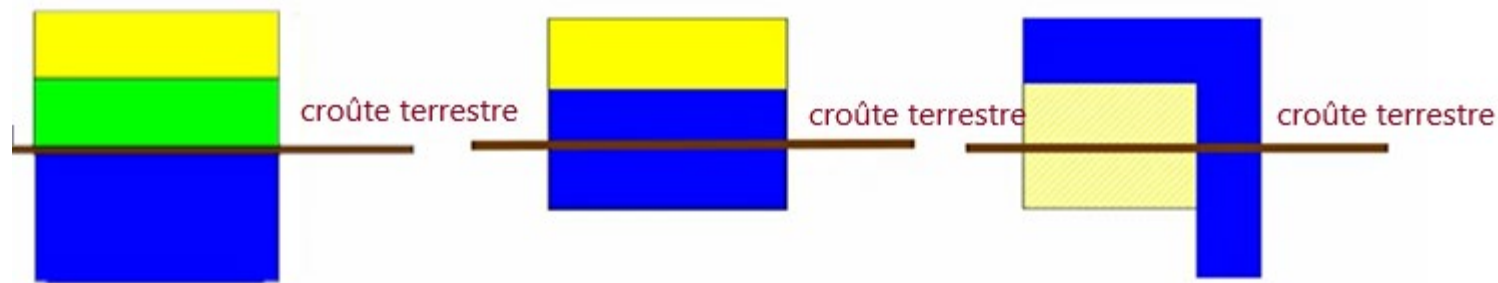
Comment la nouvelle loi régit la propriété en volumes?

- Nouvelle définition des biens immobiliers
 - = terrain avec ses volumes constitutifs en 3D
- Maintien de l'assimilation de la renonciation au droit d'accession à l'octroi d'un droit de superficie
- Ainsi: également droit de superficie en fonction du “volume” en trois dimensions



Comment la nouvelle loi régit la propriété en volumes?

- L'objet du droit de superficie: volume vs. ce qui est compris dans les volumes
 - Objet réel : volume en 3D, peut être vide, sur le terrain, général ou spécial.



- Structures et plantations à l'intérieur du volume : propriété du superficiaire



Comment la nouvelle loi régit la propriété en volumes?

- Carcatère temporel
 - Droit de superficie principal d'une durée maximale de **99 ans** (au lieu de 50 ans)
 - Droit de superficie accessoire pour la durée du droit principal
- Droit de superficie perpétuel à des fins de domanialité publique
 - Tant que dure l'affectation publique
- **Droit de superficie perpétuel**
 - Ensemble immobilier complexe et hétérogène
 - Cohérent: sur ou sous dalles communes
 - Coexistence sur un même fonds
 - Absence de parties communes (à l'exclusion des sections de séparation)



Art. 3.180, alinéa 2 C.Civ. : 4 conditions

- Ensemble immobilier complexe et hétérogène
 - Minimum deux volumes
 - Avec destinations différentes
 - Contre-exemple: un bâtiment résidentiel avec un parking souterrain destiné au résidentiel
 - Susceptible de faire l'objet d'une gestion indépendante
- Cohérent: dalles communes
 - Liaison structurelle minimale entre les volumes
 - Construction hétérogène mais cohérente
 - Peut prendre plusieurs formes: unité architecturale à l'extérieur



Art. 3.180, alinéa 2 C.Civ. : 4 conditions

- Même fonds
- Absence de parties communes (à l'exception de zones de séparation)
 - >< règles impératives pour la copropriété des appartements
 - Par exemple, entrées propres (voir aussi gestion indépendante)



Conclusion

Droit de superficie perpétuel sur des biens complexes et hétérogènes

- Pas de vraie propriété en volumes
- En pratique: importance de l'acte de constitution ou de la livraison de propriété de volumes
 - Terrain
 - Droits sur l'espace ou le volume-3D
 - “Cahier des charges” : droits et obligations réciproques des propriétaires de volume
 - Interdiction de détruire les ouvrages et plantations qu'il était tenu de réaliser (art. 3.184 C.Civ.)
 - Servitudes réciproques (passage, surplomb, canalisations, etc)
 - Gestion
- Répartition des coûts
- Importance de l'élaboration concrète des droits de superficie perpétuel



II. Implications fiscales du nouveau droit des biens

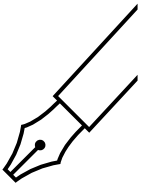
- A. (Re)qualification des droits réels
- B. Réparations (usufruit)
- C. Prolongation de l'usufruit
- D. Accession
- E. Durée minimale de l'emphytéose
- F. Meubles par anticipation





A. (Re)qualification des droits réels

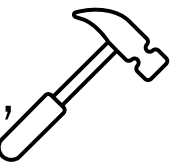
- Des définitions circonscrites aux défintions souples dans le nouveau livre
 - L'usufruit : *“confère à son titulaire le droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propriétaire, conformément à la destination de ce bien et avec l'obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit”* (art. 3.138 C.Civ.)
 - Droit d'emphytéose: *“droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui”* (art. 3.167 C.Civ.)
 - Droit de superficie: *“droit réel d'usage qui confère, la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout en partie, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations”* (art. 3.177 C.Civ.)
- Risque de requalification?
 - Par exemple: droit de superficie/emphytéose 2% vs. usufruit 12,5% / 10 (bientôt 12)%





B. Réparations (usufruit)

- Distinction entre grosses réparations et réparations d'entretien
 - Ancien droit: énumération limitative des grosses réparations (catégorie résiduelle: entretien)
 - Nouveau droit: catégories ouvertes
- Grosses réparations:
 - Ancien droit: uniquement pour le nu-propriétaire
 - Nouveau droit: concertation entre l'usufruitier et le nu-propriétaire + possibilité de contribution proportionnelle de l'usufruitier
- Importance d'une bonne répartition entre l'usufruitier et le nu-propriétaire
 - Conséquences fiscales négatives: avantage de toute nature, avantage normal et bénévole, refus de la déduction, etc





C. Prolongation de l'usufruit

- Ancien droit
 - Pas expressément prévu par la loi
 - Vlabel: prolongation = constitution d'un nouveau droit réel (10%)
- Nouveau droit
 - Possibilité explicite de prolongation à condition que la durée maximale ne dépasse pas 99 ans (art. 3.141 C.Civ.)
 - Changement de position de Vlabel?





D. Accession

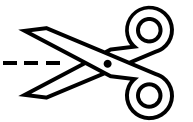
- Ancien droit:
 - Indemnité par le propriétaire du fonds à l'expiration du droit de superficie (accessoire) pour les constructions/améliorations érigées par le superficiaire
 - Pas d'obligation pour le tréfoncier d'indemniser l'émphytéote pour les constructions/améliorations
 - Indemnisation en fonction de la “valeur” des bâtiments (administration fiscale: “valeur de marché”)
- Nouveau droit: “enrichissement injustifié”
- Possibilité de dérogation contractuelle
 - (!) Conséquences fiscales: avantage en nature ou avantage anormal ou bénévole
- Quid de la résiliation anticipée?





E. Durée minimale de l'emphytéose

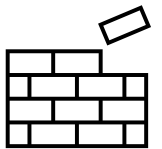
- 27 ans -> 15 ans (art. 3.169 C.Civ.)
- TVA : attention à la "règle de 97,5%".





F. Meubles par anticipation

- Droit de superficie sur un bâtiment existant = transfert de propriété (art. 3.179 C.Civ)
- Transfert de propriété implique droits de vente: 12(,5)% (>< superficie: 2%)
- Solution: stipulation explicite de l'intention de démolir:
 - Terrain: droits d'enregistrement
 - “Meubles par anticipation”: en principe, TVA





III. Démolition et reconstruction

- A. RÉGIME ACTUEL (“32 ZONES URBAINES”)
- B. NOUVEAU RÉGIME
- C. FORMALITÉS
- D. DROITS D’ENREGISTREMENT

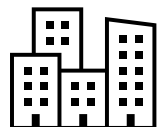




A. REGIME ACTUEL (“32 ZONES URBAINES”) – 6% TVA

▪ Conditions (1/2)

- **Zones urbaines:** Anvers, Charleroi, Gand, Ostende, Malines, Mons, La Louvière, Saint-Nicolas, Seraing, Liège, Louvain, Bruges, Courtrai, Roulers, Alost, Termonde, Genk, Hasselt, Mouscron, Tournai, Verviers, Namur, Ixelles, Uccle, Etterbeek, Bruxelles, Anderlecht, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Node, Molenbeek-Saint-Jean, Schaerbeek en Forest
- **Démolition d'un bâtiment ayant une consistance significative**
- **Logement privé:** exclusivement ou à titre personnel (par exemple, domicile personnel ou résidence secondaire)
- **Délai:** fin des travaux au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation du bâtiment





A. RÉGIME ACTUEL (“32 ZONES URBAINES”) – 6% TVA

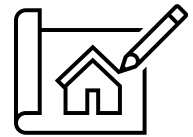
▪ Conditions (2/2)

- **Types de travaux:** travaux immobiliers
 - Y compris finition (par exemple, installations sanitaires, placards intégrés, etc)
 - A l'exclusion de: l'aménagement des jardins, piscines, etc
- **Uniquement dans la relation maître d'ouvrage – entrepreneur**
- **Même parcelle cadastrale** (interprétation pragmatique de l'administration – cf. règle des 50%)
- **Démolition complète et reconstruction par la même personne** (interprétation pragmatique par l'administration – cf. tolérance pour la démolition de ‘murs porteurs’)





B. Nouveau régime (1/1/2021 – 31/12/2022) – 6% TVA



1. Démolition et reconstruction de bâtiments destinés au logement du maître d'ouvrage

2. Livraison de nouveaux bâtiments destinés au logement de l'acheteur

3. Démolition et reconstruction dans le cadre de la politique sociale

4. Livraison de nouveaux logements dans la cadre de la politique sociale

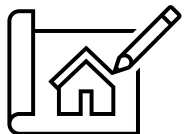




1. DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LOGEMENTS DESTINÉS À L'USAGE PERSONNEL DU MAÎTRE D'OUVRAGE (NEUFS) – 6% TVA

▪ Conditions (1/4)

- Ensemble du territoire ($\neq$ régime actuel)
- Démolition d'un bâtiment ayant une consistance significative (= régime actuel)
- Logement privé:
 - Exclusivement ou principalement (= régime actuel)
 - Habitation propre ($\neq$ régime existant)





1. DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LOGEMENTS DESTINÉS À L'USAGE PERSONNEL DU MAÎTRE D'OUVRAGE (NEUFS) – 6% TVA

▪ Conditions (2/4)

▪ Superficie habitable de 200 m²

- Exclusion des petites pièces (superficie <4m² ou hauteur <2m)
- Exclusion des salles de bain, toilettes, buanderies, escaliers, débarras, couloirs et garages, quelle que soit la surface et hauteur
- Espaces utilisées pour l'exercice d'une activité économique sont également inclus
- Règles spécifiques pour les appartements et les projets de co-habitation





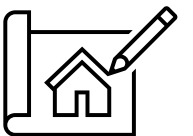
1. DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LOGEMENTS DESTINÉS À L'USAGE PERSONNEL DU MAÎTRE D'OUVRAGE (NEUFS) – 6% TVA

■ Conditions (3/4)

■ Délai:

- Travaux au plus tard le 31 décembre de l'année de la première utilisation de l'immeuble (cf. régime existant)
- La TVA devient exigible entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2022 (≠ régime actuel).

(!) Travaux dans le cadre des demandes permis à partir du 1er juillet 2022 -> mesure limitée à 25% des travaux sauf preuve contraire





1. DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LOGEMENTS DESTINÉS À L'USAGE PERSONNEL DU MAÎTRE D'OUVRAGE (NEUFS) – 6% TVA

▪ Conditions (4/4)

- Nature des travaux: travaux immobiliers (cf. régime actuel)
- Uniquement pour la relation maître d'ouvrage – entrepreneur (cf. régime actuel)
- Même parcelle cadastrale (cf. régime actuel)
- Démolition complète et reconstruction par la même personne (cf. régime existant)





1. DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LOGEMENTS DESTINÉS À L'USAGE PERSONNEL DU MAÎTRE D'OUVRAGE (NEUFS) – 6% TVA

- Conditions devant être remplis avant la première utilisation
- Pendant une période de 5 ans (= jusqu'au 31/12 de la 5ème année après la première utilisation)
- En cas de changements :
 - Déclaration par le MO (dans les 3 mois)
 - Remboursement au prorata de l'avantage fiscal ($X/5 * 21\% - 6\%$)
 - Pas de remboursement en cas de décès ou force majeure





2. LIVRAISON DE NOUVEAUX BÂTIMENTS DESTINÉS AU LOGEMENT DE L'ACHETEUR (NOUVEAU) – 6% TVA

▪ Conditions (1/3)

▪ Vendeur:

- Promoteur immobilier ou assujetti occasionnel à la TVA
- qui a effectué la démolition **et** la reconstruction

(!) Deux tolérances si TVA était due en 2020 et si unité du projet et parties liées

1. Démolition par propriétaire foncier et reconstruction par promoteur immobilier/détenteur d'un droit réel
2. Démolition par un propriétaire foncier/vendeur et construction par promoteur/acheteur de terrain





2. LIVRAISON DE NOUVEAUX BÂTIMENTS DESTINÉS AU LOGEMENT DE L'ACHETEUR (NOUVEAU) – 6% TVA

▪ Conditions (2/3)

- **Opérations envisagés:** livraison de la pleine propriété + droits réels ($\neq$ nue-propriété)
- **En ce compris l'aménagement du jardin (sol attenant!)** (à l'exclusion des piscine etc.)
- **Acheteur** = personne physique





2. LIVRAISON DE NOUVEAUX BÂTIMENTS DESTINÉS AU LOGEMENT DE L'ACHETEUR (NOUVEAU) – 6% TVA

▪ Conditions (3/3)

- **Délai:** achèvement des travaux au plus tard le 31 décembre de l'année de la première utilisation de l'immeuble (cf. régime actuel) + TVA due entre le 1/1/2021 et le 31/12/2022
- Pour le reste; mêmes conditions que pour la démolition et reconstruction





2. LIVRAISON DE NOUVEAUX BÂTIMENTS DESTINÉS AU LOGEMENT DE L'ACHETEUR (NOUVEAU) – 6% TVA

- Les conditions doivent être remplies avant la première utilisation
- Pendant 5 ans (= jusqu'au 31/12 de la 5^e année après première utilisation)
- En cas de changements
 - Déclaration par l'acheteur (dans les 3 mois)
 - Remboursement au prorata de l'avantage fiscal ($X/5 * 21\% - 6\%$)
 - Pas de remboursement en cas de décès ou force majeure





3. OPÉRATIONS DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE SOCIALE (NOUVEAU) - 6% TVA

■ Conditions

- Maître d'ouvrage/acquéreur: personnes physiques et morales
- Logements loués par le maître d'ouvrage/acquéreur (pas uniquement des personnes physiques) à une agence sociale ou loués dans le cadre d'un mandat de gestion accordé par le maître d'ouvrage à une agence sociale
- Aucune restriction en termes de surface et de résidence
- Pour le reste, même conditions





3. OPÉRATIONS DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE SOCIALE (NOUVEAU) - 6% TVA

- Les conditions doivent être remplies avant la première utilisation
- Pendant 15 ans (= jusqu'au 31/12 de la 15e année après la première utilisation)
- En cas de changements
 - Déclaration du maître d'ouvrage/acquéreur (dans les 3 mois)
 - Remboursement au prorata de l'avantage fiscal
 - Aucun remboursement en cas de décès, force majeure, faillite agence sociale, transfert contrat (conditions) et inoccupation indépendante de la volonté du propriétaire.





C. FORMALITÉS– DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION – 6% TVA

- Déclaration par le maître d'ouvrage:
 - Déclaration de conformité aux conditions
 - Annexes: garder une copie du permis + des contrats de construction disponibles
 - via MyMinfin (exceptionnellement par courrier ou e-mail)
 - A soumettre avant le début des travaux, la première facture ou le premier paiement
- Copie de la déclaration au(x) entrepreneur(s): exonération de responsabilité
- Les factures adressées à l'entrepreneur doivent inclure la justification du taux réduit et une référence à la déclaration





C. FORMALITÉS – VENTE– 6% TVA

- Déclarations par le maître d'ouvrage:
 - Co-signé par l'acheteur
 - Déclaration de conformité aux conditions
 - Annexes: copie du permis + contrats de construction/compromis/acte authentique à tenir à disposition
 - via MyMinfin (exceptionnellement par courrier ou e-mail)
 - A soumettre avant la vente, la première facture ou le premier paiement
- Copie de la déclaration au(x) entrepreneur(s): exonération de responsabilité
- Factures à l'entrepreneur indiquant la justification du taux réduit et référence à la déclaration





D. DROITS D'ENREGISTREMENT FLANDRE (P.M.)

- Maison familiale: 6% -> 3% (à partir du 1er janvier 2022)
- En cas de “Rénovation Energétique Majeure” ou de démolition/reconstruction: 5% -> 1% (à partir du 1er janvier 2022)





Date du compromis	Date de l'acte authentique	Logement privé	Autres biens immobiliers
2021	2021	6%	10%
2021	2022	3%	10%
2022	2022	3%	12%

- Preuve de la date?
- Quid sol attenant – split sale ?
 - Proposition de l'UPSI de soumettre le terrain également au taux réduit





Q&A

SCHOUPS

Anvers

De Burburestraat 6-8 boîte 5
2000 Anvers

Bruxelles

Rue de la Régence 58 boîte 8
1000 Bruxelles

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

séminaires /
webinaires



www.schoups.be/fr/events

SCHOUPS

Anvers

De Burburestraat 6-8 boîte 5
2000 Anvers

Bruxelles

Rue de la Régence 58 boîte 8
1000 Bruxelles

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Merci de votre attention



Ewoud Willaert

m. +32 472 458 120

ewoud.willaert@schoups.be



Laurence D'huyvetter

m. +32 494 843 533

laurence.dhuyvetter@schoups.be

SCHOUPS

Anvers

De Burburestraat 6-8 boîte 5
2000 Anvers

Bruxelles

Rue de la Régence 58 boîte 8
1000 Bruxelles

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60