

Table des matières

Aperçu de la réforme du droit des biens	7
Pierre VAN DEN EYNDE	
Section 1. Dispositions générales	9
§ 1. Caractère subsidiaire	9
§ 2. Caractère supplétif	9
§ 3. Système fermé des droits réels	10
§ 4. Autres dispositions	10
§ 5. Objet du droit réel	11
§ 6. Unité des droits réels	11
§ 7. Subrogation réelle	11
§ 8. Transformation – Confusion	12
§ 9. Acquisition de droits réels	12
A. Par qui?	12
B. Comment?	13
§ 10. Extinction des droits réels	13
§ 11. Publicité des droits réels	13
§ 12. Acquisition par la possession	14
§ 13. Délais de prescription	14
§ 14. Publicité foncière	15
§ 15. Sanction?	16
Section 2. Classification des biens	16
Section 3. Droit de propriété	17
§ 1. Définition	17
§ 2. Preuve	17
§ 3. Limitation au pouvoir de disposer	18
§ 4. Accession	18
§ 5. Limites d'une parcelle	18
§ 6. Empiètement	19
§ 7. Simple tolérance du propriétaire	19
Section 4. Copropriété	19
Section 5. Relation de voisinage	21
§ 1. Troubles anormaux de voisinage	21

§ 2. Clôture mitoyenne	21
§ 3. Servitudes	22
A. Servitudes de fait de l'homme	22
B. Servitudes légales	23
Section 6. Le droit d'usufruit	24
§ 1. Définition	25
§ 2. Durée	25
§ 3. Droits de l'usufruitier	26
§ 4. Droit de visite du nu-proprétaire	26
§ 5. Description des biens objet de l'usufruit	27
§ 6. Information en cas d'action en justice	27
§ 7. Entretien – Grosses réparations – Dettes	27
§ 8. Extinction de l'usufruit	28
§ 9. Biens particuliers objets de l'usufruit	29
A. Choses de genre	29
B. Instruments financiers – Droits attachés à la qualité d'associé	29
C. Créances	30
D. Universalité de biens	30
E. Droits intellectuels	30
Section 7. Emphytéose	30
§ 1. Définition – Durée	30
§ 2. Droits et obligations des parties	31
§ 3. Extinction de l'emphytéose	31
Section 8. Droit de superficie	32
§ 1. Définition	32
§ 2. Objet – Durée	32
§ 3. Modes d'acquisition et d'extinction du droit de superficie	33
Section 9. Dispositions transitoires	34
L'optimisation fiscale de la convention : conseils aux vendeurs et aux acquéreurs	35
André CULOT	
Introduction	35
Section 1. Conseils au vendeur	35

§ 1.	Récupération des droits d'enregistrement	36
§ 2.	Impôt sur les plus-values (art. 90, 8 ^o et 10 ^o , 101, § 1 ^{er} , 103, § 2, et 171 CIR 92)	36
§ 3.	Revente à bref délai (art. 212 C. enr. et art. 3.6.0.0.6, § 2, VCF)	36
§ 4.	Vente soumise au régime de la TVA (art. 159, 8 ^o , C. enr. et art. 2.9.6.0.1., alinéa 1 ^{er} , 4 ^o , et alinéa 6 VCF)	38
Section 2.	Conseils à l'acquéreur	40
§ 1.	L'immeuble est situé en Région wallonne	41
A.	Acquisition d'une habitation modeste, d'un emplacement devant servir à la construction d'une telle habitation ou d'une petite propriété rurale (art. 53 à 61 ² C. enr.)	41
B.	Réduction du coût fiscal lié à l'acquisition d'une résidence principale ou d'un terrain à bâtir – Abattement (art. 46bis C. enr.)	46
§ 2.	L'immeuble est situé en Région de Bruxelles-Capitale	49
§ 3.	L'immeuble est situé en Région flamande	53
A.	Réduction du coût fiscal lié à l'acquisition d'une habitation située en Région flamande	53
B.	La reportabilité (art. 3.6.0.0.6, § 3, et 3.18.0.0.11, alinéa 1 ^{er} , 13 ^o , VCF)	59
§ 4.	Régimes applicables dans les trois régions	60
A.	Ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (art. 62 à 71 C. enr. ou art. 2.9.4.2.4 à 2.9.4.2.6 et 3.10.5.1.3, 3.12.3.0.1, § 3, alinéa 3, et 3.18.0.0.11, alinéa 1 ^{er} , 8 ^o , VCF)	60
B.	La déclaration de command (art. 159, 1 ^o , C. enr. et art. 2.9.6.0.1, alinéa 1 ^{er} , 1 ^o , et alinéas 2 à 4, VCF)	65

Le fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) comme outil de planification successorale 67

Thierry BLOCKERYE

Section 1.	Objectif du législateur lors de la création du régime FIIS	68
Section 2.	Cadre réglementaire	70
§ 1.	Loi OPCA	70
§ 2.	Inscription auprès du SPF Finances et radiation (art. 3 à 6 de l'arrêté royal FIIS)	71
§ 3.	Structure, forme juridique, capital social, durée et comptabilité	72

§ 4. Investisseurs éligibles (art. 3, 6°, de la loi du 19 avril 2014 et art. 9 à 11 de l'arrêté royal FIIS)	74
§ 5. Activités (art. 7 et 8 de l'arrêté royal FIIS)	75
§ 6. Types d'actifs autorisés (art. 2, 4° de l'arrêté royal FIIS)	75
§ 7. Désignation d'un réviseur	76
§ 8. Désignation et rôle de l'expert immobilier	76
§ 9. Rapport financier annuel (art. 19 et 20 de l'arrêté royal FIIS)	77
§ 10. Comptabilité	78
§ 11. Obligation de distribution	79
Section 3. Régime fiscal du FIIS	79
§ 1. Régime fiscal du FIIS en vitesse de croisière	79
§ 2. Débiton de <i>l'exit tax</i> au taux de 15 %	80
A. Inscription dans le chef de la société inscrite comme FIIS	80
B. Base de calcul de <i>l'exit tax</i>	82
§ 3. Taxation dans le chef des investisseurs	85
A. Intérêts recueillis par le FIIS	85
B. Dividendes distribués par le FIIS à des personnes physiques résidentes	85
§ 4. Cas particulier de la transformation d'une FIIS en SIR et inversement	85
§ 5. Régime des droits d'enregistrement à l'entrée	86
§ 6. TVA	87
§ 7. Droits de succession/taxe annuelle sur les OPC	87
§ 8. Taxe sur les opérations de bourse (TOB)	87
§ 9. Sortie du régime FIIS	87
A. Liquidation du FIIS	87
B. Cession des actions du FIIS	87
Section 4. Création d'une fondation privée par les actionnaires personnes physiques	88
§ 1. Aspects juridiques	88
§ 2. Certification des titres	89
§ 3. Comptabilité	90
§ 4. Impôts directs	91
§ 5. Droits d'enregistrement	91
§ 6. Taxe compensatoire des droits de succession	92
Section 5. La fondation privée comme actionnaire unique d'un FIIS	92

Section 6. Le FIIS, un régime intéressant pour les investisseurs ?	93
Section 7. Incertitudes quant au régime FIIS restant applicables après 4 ans d'entrée en vigueur	94
Faut-il, ou non, apporter l'immeuble en société ?	97
Renaud THONET	
Introduction	97
Section 1. La fiscalité de la détention en personne physique	98
§ 1. Lors de l'acquisition	98
A. Droit d'enregistrement	98
B. TVA	100
§ 2. La gestion	101
A. Généralités	101
B. La base imposable des revenus immobiliers	103
C. Le précompte immobilier	107
D. Les plus-values sur immeubles du patrimoine privé	108
E. Requalification des revenus locatifs en revenus professionnels	110
F. Tarif d'imposition	121
§ 3. La transmission à titre gratuit	122
A. Généralités	122
B. Droits de donation	123
C. Droits de succession	126
Section 2. La fiscalité de la détention d'un patrimoine immobilier en société	127
§ 1. Généralités	127
§ 2. Impôts indirects lors de l'acquisition	128
A. Achat	128
B. Apport	129
C. Acquisition démembrée	131
§ 3. Détention de l'immeuble	133
A. Le bénéfice imposable	133
B. Calcul de l'impôt	141
§ 4. Sortie de l'immeuble	143
A. La vente et la réalisation d'une plus-value	143
ANTHEMIS	291

B.	Coût fiscal de la distribution du bénéfice dans le chef du dirigeant	146
C.	Cession des actions de la société	148
D.	Partages et attribution de l'immeuble à un associé	152
E.	Impôts directs – Principes	158
F.	L'extinction de l'usufruit	160
	Conclusion	162

Fiscalité et locations immobilières 167

Jean-Pierre NEMERY DE BELLEVAUX

	Introduction	167
	Section 1. Impôt des personnes physiques	168
§ 1.	Immeubles affectés à usage d'habitation par le locataire	168
§ 2.	Différents types de baux pour des immeubles affectés à usage uniquement privé	171
A.	Colocation	171
B.	Location de chambres d'étudiants	172
C.	Locations Airbnb	173
§ 3.	Immeubles affectés à usage professionnel par le locataire personne physique ou société	177
§ 4.	Multipropriétaires	177
A.	Revenus divers	178
B.	« Occupation lucrative » ?	181
C.	Bénéfices	185
D.	Curieuses conséquences en Belgique de la détention d'un patrimoine immobilier situé en France	187
§ 5.	Précompte immobilier	188
	Section 2. Taxe sur la valeur ajoutée	189
	Section 3. Taxes régionales et locales	190

Les loyers et plus-values immobilières	193
Laurence DEKLERCK	
Section 1. Les avoirs affectés à l'exercice de l'activité professionnelle	193
§ 1. La notion d'avoirs affectés à l'exercice de l'activité professionnelle dans le Code des impôts sur les revenus	193
§ 2. Incidence de la situation familiale	197
Section 2. La « désaffectation » d'un actif professionnel	198
Section 3. Les plus-values sur immeubles bâtis et non bâtis : gestion normale du patrimoine privé, revenus divers ou professionnels	202
§ 1. Gestion normale ou anormale du patrimoine privé ou intention spéculative (article 90, alinéa 1, 1°, du CIR)	202
A. Principes	202
B. Cession rapide d'immeubles bâtis ou non bâtis : article 90, alinéa 1, 1°, ou articles 90, 8° ou 10° du CIR	203
C. Moment de la taxation	204
D. Examen des critères	205
§ 2. Gestion de patrimoine privé, bénéfice occasionnel ou revenus professionnels ?	213
§ 3. Exceptions à la non-taxation des profits relevant de la simple gestion normale du patrimoine privé	220
A. La taxation des plus-values sur immeubles non bâtis – (art. 90, 8° et 91 à 93 du CIR)	220
B. La taxation des plus-values réalisées sur immeubles bâtis (art. 90, 10° du CIR)	230
 L'immeuble et sa transmission – Les opportunités d'anticipation successorale	 239
Philippe DE PAGE	
Section 1. Généralités	239
Section 2. La transmission de la résidence conjugale	240
§ 1. Au plan civil	241
§ 2. Au plan fiscal	243
Section 3. Libéralités immobilières – Autres opportunités	246
§ 1. La voie de la donation	246
§ 2. L'incidence de l'usufruit successif – questions particulières	249
 ANTHEMIS	 293

§ 3. La voie du testament	251
§ 4. Le pacte successoral	253
Section 4. La voie onéreuse – La simulation et l’abus fiscal	254
Section 5. L’impact du régime matrimonial	259
§ 1. Régimes de ou en communauté	259
§ 2. Régimes de séparation de biens	261
Section 6. Synthèse	262

Accroissement, réversion ou usufruit successif dans le cadre d’une transmission immobilière : un choix sur mesure 267

Bérénice DELAHAYE

Introduction	267
Section 1. Définitions et principes	268
§ 1. Accroissement	268
§ 2. Réversion	269
§ 3. Usufruit successif	270
§ 4. Le rapport à l’égard du conjoint survivant des donations réalisées avant le 1 ^{er} septembre 2018	272
Section 2. Donation immobilière	273
§ 1. Donation de la nue-propriété d’un immeuble situé en Belgique	273
A. Donation d’un immeuble commun ou indivis à deux époux	273
B. Donation d’un immeuble propre à un des époux	276
§ 2. Donation de la nue-propriété d’un immeuble situé à l’étranger	280
A. Usufruit successif	280
B. Accroissement et/ou réversion de l’usufruit	281
Section 3. Acquisition et vente immobilière	282
§ 1. Acquisition scindée d’un immeuble	282
A. Acquisition de l’usufruit d’un immeuble avec accroissement de l’usufruit	282
B. Acquisition de l’usufruit d’un immeuble avec réversion de l’usufruit	282
§ 2. Un choix sur mesure	283
§ 3. Accroissement sur la pleine propriété d’un immeuble indivis	284

§ 4. Vente de la nue-propriété d'un immeuble	286
A. Vente de la nue-propriété d'un immeuble avec accroissement de l'usufruit	286
B. Vente de la nue-propriété d'un immeuble avec réversion de l'usufruit	286