

Table des matières

La réforme du droit des biens : menus propos civilistes	7
<i>Pascale LECOCQ</i>	
Section 1. Le contexte législatif	7
Section 2. Les besoins : illustrations pratiques	10
Réforme du droit des biens et fiscalité des revenus	17
<i>Marc BOURGEOIS et Benjamin PIRLET</i>	
Introduction	17
Chapitre 1. Les meubles et immeubles : évolution et conséquences fiscales	18
Section 1. Position du problème	18
Section 2. Biens immeubles	21
A. Plan	21
B. Les biens immeubles par nature	21
C. Les biens immeubles par incorporation	22
D. Les immeubles par destination économique	34
Section 3. Les biens meubles	41
A. Meubles par nature	41
B. Meubles par anticipation – Renvoi	41
C. Biens meubles au sens de la jurisprudence européenne – Renvoi	42
Chapitre 2. Le volume et son organisation cadastrale	43
Section 1. Contexte	43
Section 2. Le volume civil	45
A. La place du volume dans le Livre III	45
B. Interprétation des dispositions du Livre III : la propriété de volumes	47
C. Volumes et terrains	49
Section 3. Le volume cadastral	50
A. Adaptations du cadastre : principes	50
B. Hypothèses de création d'un volume et identifiant parcellaire	54
Conclusion	55

Le nouveau droit d'usufruit : les « constructions-usufruit »	57
<i>Luc HERVE</i>	
Préambule	57
Introduction	58
Chapitre 1. Définition	59
Chapitre 2. Durée	60
Chapitre 3. Constitution du droit – Notion d'avantage et valorisation	63
Section 1. Notion d'avantage	63
Section 2. Valorisation du droit	64
A. Le revenu du bien	66
B. La valeur vénale du bien	67
C. La durée du droit	67
D. Les décotes à appliquer au revenu du bien	67
E. Le taux d'actualisation	67
F. L'inflation	68
G. Les travaux	68
H. Le terrain	69
I. Autres variables	69
Section 3. Méthodes de valorisation	69
A. Méthode Ruysseveldt – Janssens	70
B. Méthode du SDA	71
C. Méthode Jaumain	71
D. Méthode Sanzot – Vandendries – Bernard (SVB) ou Smoothly Value Boosted	72
E. Limite à ces méthodes : non prise en considération de la composante « droit d'usage »	72
Section 4. Incidences de la réforme	73
A. Le droit d'usage consacré impérativement dans la définition du droit d'usufruit	73
B. La durée du droit constitué au profit d'une personne morale allongée à 99 ans	73
C. L'accroissement légal en cas d'usufruit indivis ou commun	73
D. L'obligation de description du bien grevé	74
E. La faculté donnée au nu-propriétaire d'exiger que l'usufruitier intervienne dans le coût des grosses réparations	74

Chapitre 4. Droits et obligations	75
Section 1. Droits	75
Section 2. Obligations	78
Section 3. Questions fiscales en cours de droit	83
A. Application du principe de superficie-conséquence	83
B. Renonciation anticipée au droit d'usufruit	83
C. Déduction des charges dans le chef de la société usufruitière	84
D. Répartition des réparations entre nu-propriétaire et société usufruitière	85
Chapitre 5. Extinction de l'usufruit. Sort des constructions	87
Section 1. Au plan civil	87
Section 2. Au plan fiscal	89
A. Principes	89
B. Ouvrages réalisés en exécution d'une obligation légale	90
C. Améliorations	91
D. Autres constructions et grosses réparations	91
Conclusion	93
Droits d'emphytéose et de superficie et impôt des sociétés	95
<i>Laura DEWEZ et Florence WINKIN</i>	
Introduction	95
Chapitre 1. Entrée en vigueur des nouvelles dispositions	95
Chapitre 2. Droits réels démembres – Définitions et caractéristiques principales	96
Section 1. L'emphytéose	96
A. Définition	96
B. Durée	96
C. Objet	97
D. Sort des ouvrages et plantations à l'expiration du droit	97
Section 2. La superficie	97
A. Définition	97
B. Durée	98
C. Objet	98

D. Sort des ouvrages et plantations préexistants au droit	99
E. Sort des ouvrages et plantations à l'expiration du droit	99
Section 3. La superficie-conséquence	99
Chapitre 3. Constitution du droit – Implications au niveau de l'impôt des sociétés	100
Section 1. Dans le chef du tréfoncier société	100
A. Paiement d'un canon unique	100
B. Paiement de redevances échelonnées	101
C. Droit de superficie – Sort des ouvrages et plantations préexistants	102
D. Droit de superficie sur une toiture	103
Section 2. Dans le chef de l'emphytéote ou du superficiaire société	103
A. Paiement d'un canon unique	103
B. Paiement de redevances échelonnées	104
C. Droit de superficie – Sort des ouvrages et plantations préexistants	105
D. Droit de superficie sur une toiture	105
Section 3. Avantage anormal ou bénéficiaire	106
A. Les articles 26 et 29 du Code des impôts sur les revenus	106
B. Les articles 79 et 206/3 du Code des impôts sur les revenus	108
C. Article 185, § 2, du Code des impôts sur les revenus	109
D. Conséquences à l'occasion de la constitution d'un droit d'emphytéose/de superficie	110
Chapitre 4. Pendant la durée du droit – Implications à l'impôt des sociétés	111
Chapitre 5. À l'issue du droit – Implications à l'impôt des sociétés	112
Section 1. Sort des plantations et ouvrages – Indemnisation	112
Section 2. Requalification en avantage anormal ou bénéficiaire	113
Section 3. Traitement comptable dans le chef du tréfoncier	115
A. S'agissant du recouvrement de la pleine propriété	115
B. S'agissant des indemnités versées	115

Section 4. Traitement comptable dans le chef de l'emphytéote/du superficiaire	115
A. S'agissant du recouvrement de la pleine propriété	115
B. S'agissant des indemnités versées	116
Section 5. Cas de l'extinction conventionnelle anticipée	116
Conclusion	117
Les conséquences du nouveau droit des biens en matière de droits d'enregistrement et droits de succession	119
<i>Jennifer DAS</i>	
Chapitre 1. Le droit de superficie au regard de la réforme du droit des biens et des conséquences qui en découlent en matière de droits d'enregistrement	119
Section 1. L'acquisition contractuelle des constructions existantes lors de la constitution du droit de superficie	120
Section 2. Le droit de superficie perpétuel	125
Chapitre 2. Le droit d'usufruit au regard de la réforme du droit des biens et des conséquences qui en découlent en matière de droits d'enregistrement et droits de succession	128
Section 1. La constitution du droit d'usufruit	129
Section 2. Le « quasi-usufruit » consacré par l'article 3.148 du Code civil	130
A. Le quasi-usufruit en droit civil	130
B. Quid des implications du quasi-usufruit sur le plan fiscal ?	131
Section 3. En ce qui concerne les constructions érigées par l'usufruitier durant l'exercice de son droit	135
Section 4. L'accroissement en usufruit	138
A. La clause d'accroissement en droit civil	138
B. La perception des droits d'enregistrement et/ou droits de succession en présence d'une clause d'accroissement en usufruit	140
C. Le sort de l'accroissement suite à la réforme du droit des biens	147
Conclusion	153
ANTHEMIS	209

Opérations immobilières et T.V.A. au regard du nouveau droit des biens	155
<i>Vincent SEPULCHRE</i>	
Introduction	155
Chapitre 1. Le traitement des droits réels en T.V.A. : livraison de biens ou prestations de services ?	158
Section 1. Les conditions d'existence d'une livraison de biens en T.V.A.	158
A. Généralités	158
B. Impact du nouveau Code civil	162
Section 2. Les conditions d'existence d'une prestation de services en T.V.A.	166
A. Généralités	166
B. Incidence du nouveau Code civil	168
Chapitre 2. La classification comparée des biens immeubles dans le Code civil et dans le Code de la T.V.A.	173
Section 1. La classification traditionnelle de l'ancien Code civil et les critères de l'immeuble par nature	173
Section 2. La nouvelle classification dans le nouveau Code civil	174
Section 3. Conséquences en T.V.A.	175
Chapitre 3. Les critères d'immobilisation comparée des constructions dans le Code civil et dans le Code de la T.V.A.	177
Section 1. Les critères traditionnels dans l'ancien Code civil	177
Section 2. Les critères du nouveau Code civil	180
Section 3. Impact en T.V.A.	180
A. Définitions dans le Code de la T.V.A. et en droit européen	180
B. Définitions dans la jurisprudence européenne	182
C. Application par l'administration fiscale belge	185
D. Impact du nouveau droit civil	187
Chapitre 4. L'incidence du nouveau Code civil sur les révisions de déduction pour les biens d'investissement	189
Section 1. La notion de biens d'investissement	191

Section 2. La notion de taxes ayant grevé les biens d'investissement	192
Section 3. Point de départ de la période de révision	192
A. Pour les biens d'investissement pour lesquels le droit à déduction de la T.V.A. qui les a grevés a pris naissance avant le 1 ^{er} janvier 2019	192
B. Pour les biens d'investissement pour lesquels le droit à déduction de la T.V.A. qui les a grevés a pris naissance à partir du 1 ^{er} janvier 2019	193
Section 4. Durée de la période de révision	194
Section 5. Impact du nouveau Code civil	195
Chapitre 5. Influence sur l'indemnisation des travaux et le partage des frais en matière d'usufruit	197
Conclusion	198