

# Table des matières

<b>Sommaire</b>	5
<b>Option, promesse de vente, vente et incertitude sur l'identité de l'acquéreur</b>	7
Paul Alain FORIERS	
Section 1. L'incertitude des qualifications	7
Sous-section 1. Offre, offre non liante, invitation à négocier et appel d'offres	7
§ 1 <sup>er</sup> . L'offre au sens technique du terme	7
§ 2. Les offres non liantes	11
§ 3. Les invitations à entrer en négociation et les appels d'offres	11
Sous-section 2. Promesses unilatérales de vente ou d'achat – Options croisées et promesses bilatérales de vente	12
§ 1 <sup>er</sup> . La promesse unilatérale de vente (option d'achat ou <i>call</i> ) et la promesse unilatérale d'achat (option de vente ou <i>put</i> )	12
§ 2. Options croisées	13
Sous-section 3. Vente avec arrhes, vente à réméré, cessions, rétrocessions	14
§ 1 <sup>er</sup> . Vente avec arrhes	14
§ 2. Vente à réméré, cessions, rétrocessions, cessions assorties d'options croisées à terme	15
§ 3. Cessions – Rétrocessions – Portages	16
Section 2. L'incertitude de l'opération	19
Sous-section 1. L'incertitude qui affecte les effets de la convention	19
§ 1 <sup>er</sup> . Les conventions conditionnelles	19
§ 2. Facultés de dédit ou de résolution	21
§ 3. Caducité de la convention et risques	21
Sous-section 2. L'incertitude quant à l'identité des parties contractantes	24
§ 1 <sup>er</sup> . Cession du bénéfice d'une offre d'achat ou d'une promesse unilatérale de vente	24

§ 2.	La vente avec réserve d'élection de command ou l'acquisition au nom d'une personne à désigner	26
§ 3.	Vente conclue à l'intermédiaire d'un mandataire ayant excédé ses pouvoirs	27
§ 4.	Vente à l'intervention d'un porte-fort promettant la ratification	31
§ 5.	Vente à une société en formation	32
<b>L'immobilier dans un cadre familial : la possession de l'immeuble</b>		<b>35</b>
J.-P. NEMERY DE BELLEVAUX		
Introduction		35
Section 1. Personnes physiques		35
Sous-section 1. Généralités		35
Sous-section 2. Occupation de l'immeuble		36
§ 1 <sup>er</sup> .	L'immeuble constitue la résidence principale du contribuable	36
A.	Base de taxation	36
B.	Exonération du revenu cadastral remplaçant la déduction pour habitation	37
§ 2.	L'immeuble ne constitue pas la résidence principale du contribuable	38
A.	Immeubles non bâtis	38
B.	Immeubles bâtis	38
C.	Occupation professionnelle	38
Sous-section 3. Mise en location de l'immeuble		38
§ 1 <sup>er</sup> .	L'immeuble est donné en location à une personne physique à des fins exclusivement privées	38
§ 2.	Le locataire, personne physique, affecte le bien à des fins non privées	39
§ 3.	L'immeuble est donné en location à une personne physique qui l'affecte tant à des fins privées que professionnelles	42
§ 4.	Particularités du bail à ferme	45
§ 5.	Le preneur n'est pas une personne physique	45
§ 6.	L'immeuble est donné en location par un dirigeant de sociétés « à sa société »	46
§ 7.	Hypothèse de la sous-location	49
§ 8.	Incidence de la jouissance légale des revenus des enfants	52

§ 9. Immeubles situés à l'étranger	52
A. Immeubles non donnés en location	53
B. Biens immobiliers donnés en location	54
C. Déclaration	55
D. Sort des impôts payés	56
E. Déduction d'intérêts?	56
F. Échange de renseignements entre administra- tions belge et étrangères	57
G. Déclaration – Régularisation	59
§ 10. Qualification du revenu	60
Section 2. Non-résidents (personnes physiques)	61
Section 3. Détention de l'immeuble au travers d'une société	62
Sous-section 1. Mise en location	62
Sous-section 2. Loyers perçus d'avance	64
Sous-section 3. Mise à disposition gratuite d'un immeuble par la société	67
Sous-section 4. Déduction des intérêts notionnels	70
Section 4. T.V.A.	71
Sous-section 1. Généralités	71
Sous-section 2. Location et travaux exécutés par le locataire	74
§ 1 <sup>er</sup> . Financement par le bailleur et remboursement par le locataire	75
§ 2. Financement par le locataire et intervention du bailleur	75
§ 3. Intervention du bailleur après le bail	76
§ 4. Conséquences pour le locataire à la fin du bail	76
Sous-section 3. Mise à disposition gratuite d'un immeuble	77
Sous-section 4. Conséquences d'un changement de qualité juri- dique pour l'occupant d'un bien immeuble	77
<b>Acquisitions immobilières : aspects civils et fiscaux et problématique des dirigeants d'entreprise</b>	79
Thierry LITANNIE, avec la collaboration de Giacomo VOLANTE	
Introduction	79
Section 1. Aspects civils	81
Sous-section 1. Le choix du contrat	81
Sous-section 2. L'usufruit	82

§ 1 <sup>er</sup> . Définition et caractéristiques de l'usufruit	82
§ 2. Droits et obligations des parties contractantes	83
A. Droits et obligations de l'usufruitier	83
B. Droits et obligations du nu-propriétaire	87
§ 3. Extinction de l'usufruit	88
A. Causes d'extinction	88
B. Sort des travaux opérés par l'usufruitier	89
Sous-section 3. L'emphytéose	90
§ 1 <sup>er</sup> . Définition et caractéristiques du droit d'emphytéose	90
§ 2. Droits et obligations des parties	91
A. Droit de l'emphytéote de jouir pleinement du bien	91
B. Obligation d'entretien de l'emphytéote	92
C. Obligation de supporter les impositions	92
D. L'obligation d'acquitter la redevance	92
E. Obligation de restitution de l'emphytéote	92
§ 3. Extinction du droit d'emphytéose	93
A. Causes d'extinction	93
B. Sort des constructions	93
Sous-section 4. La superficic	94
§ 1 <sup>er</sup> . Définition et caractéristiques du droit de superficic	94
§ 2. Droits et obligations des parties	94
A. Droit du superficiaire de construire	94
B. Obligation de conservation et d'entretien du superficiaire	95
C. Obligation de restitution du superficiaire	95
§ 3. Extinction du droit de superficic	96
Section 2. Impôts directs	96
Introduction	96
Sous-section 1. L'usufruit	96
§ 1 <sup>er</sup> . L'usufruitier et le nu-propriétaire souhaitent acquérir d'un tiers, qui possède l'immeuble en pleine propriété, leurs droits respectifs	97
A. Le nu-propriétaire acquiert son droit à titre privé	97
B. Le nu-propriétaire acquiert son droit dans le cadre de son activité professionnelle	99
C. L'usufruitier acquiert son droit à titre privé	103
D. L'usufruitier acquiert son droit dans le cadre de son activité professionnelle	106

§ 2.	L'usufruitier est, avant l'opération, plein propriétaire de l'immeuble et souhaite en céder la nue-propriété	108
A.	L'usufruitier agit à titre privé	108
B.	L'usufruitier agit dans le cadre de son activité professionnelle	110
C.	Le nu-propriétaire agit à titre privé	111
D.	Le nu-propriétaire agit dans le cadre de son activité professionnelle	111
E.	Effets pervers d'une telle opération	111
§ 3.	Le nu-propriétaire est, avant l'opération, plein propriétaire de l'immeuble et souhaite en céder l'usufruit	112
A.	Le nu-propriétaire agit à titre privé	112
B.	Le nu-propriétaire agit dans le cadre de son activité professionnelle	115
Sous-section 2.	Le droit de superficie et l'emphytéose	115
§ 1 <sup>er</sup> .	Le tréfoncier a acquis un terrain et accorde un droit de superficie ou d'emphytéose sur celui-ci	116
A.	Le tréfoncier concède le droit de superficie à titre privé	116
B.	Le tréfoncier acquiert son droit dans le cadre de son activité professionnelle	119
C.	Le superficiaire acquiert son droit à titre privé	120
D.	Le superficiaire acquiert son droit dans le cadre de son activité professionnelle	121
§ 2.	Le superficiaire et le tréfoncier souhaitent acquérir d'un tiers, qui possède l'immeuble en pleine propriété, leurs droits respectifs	122
Sous-section 3.	Les opérations de démembrement de la propriété immobilière et les incidences de l'avis 126/17 de la Commission des normes comptables	123
§ 1 <sup>er</sup> .	Position du problème	123
§ 2.	L'avis 126/17 de la Commission des normes comptables	123
§ 3.	Mode de détermination du prix d'acquisition	124
§ 4.	Conséquences pratiques de l'avis 126/17 de la Commission des normes comptables	125
§ 5.	Critiques de l'avis	126
§ 6.	Position de l'administration fiscale	127
§ 7.	Analyse de la jurisprudence récente	127

Section 3. Droits d'enregistrement	130
Sous-section 1. L'usufruit	131
§ 1 <sup>er</sup> . Généralités	131
§ 2. Conditions générales d'application	131
A. Convention conclue à titre onéreux	132
B. Convention translativ	133
C. Cession de propriété ou d'usufruit	134
D. Convention qui a pour objet un ou plusieurs biens immeubles	134
E. Convention qui n'a pas pour objet un apport en société	135
§ 3. Constitution du droit d'usufruit	135
A. Taux applicable	135
B. Base imposable	135
§ 4. Extinction du droit d'usufruit	142
A. Échéance du terme de l'usufruit	142
B. Rupture anticipée	143
C. Article 159, 3 <sup>o</sup> , du C. enreg.	143
Sous-section 2. L'emphytéose	145
§ 1 <sup>er</sup> . Généralités	145
§ 2. Constitution du droit d'emphytéose	146
A. Taux applicable	146
B. Base imposable	146
C. Requalification	147
D. Simulation	147
E. Droit de vente	148
§ 3. Cession du droit d'emphytéose	149
§ 4. Extinction du droit d'emphytéose	149
A. Droit fixe général	150
B. Extinction anticipée de l'emphytéose	150
C. Renonciation au droit d'emphytéose	151
Sous-section 3. La superfic	151
§ 1 <sup>er</sup> . Généralités	151
§ 2. Constitution du droit de superfic	152
A. Taux applicable	152
B. Base imposable	152
C. Requalification	154
D. Simulation	154
E. Renonciation au droit d'accession	156

F. Bâtiments existants au jour de la constitution du droit de superficie	156
G. Acquisition des bâtiments avec ou sans indemnité	159
H. Obligation de construire	160
§ 3. Cession du droit de superficie	161
§ 4. Extinction du droit de superficie	161
A. Droit fixe général	161
B. Extinction anticipée de la superficie	161
C. Renonciation au droit de superficie	162
D. Droit de vente	162
Section 4. Questions pratiques relatives aux démembrements de la propriété	163
Sous-section 1. Réflexions générales	163
§ 1 <sup>er</sup> . Respect des caractéristiques du droit réel choisi	163
§ 2. Respect des conventions ou des dispositions légales	164
Sous-section 2. Position de l'administration fiscale quant au choix du contrat	164
§ 1 <sup>er</sup> . Simulation	164
§ 2. Application de l'article 344, § 1 <sup>er</sup> , du C.I.R.	166
Sous-section 3. Points litigieux lors de la conclusion du contrat	170
§ 1 <sup>er</sup> . Non-respect des dispositions du Code des sociétés ou des statuts	170
A. Non-respect des règles légales ou statutaires en matière de conflit d'intérêts	170
B. Non-respect de l'objet social	172
§ 2. Surévaluation du prix d'acquisition de l'usufruit	172
Sous-section 4. Points litigieux au cours d'exécution du contrat	175
§ 1 <sup>er</sup> . Comment distinguer les grosses réparations et les réparations d'entretien dans le cadre d'un usufruit?	175
§ 2. Les frais exposés par l'usufruitier ou le superficiaire sont-ils déductibles?	177
§ 3. Amortissements des travaux réalisés par l'usufruitier ou le superficiaire	181
Sous-section 5. Taxation éventuelle de l'avantage résultant de la reconstitution de la pleine propriété	182
§ 1 <sup>er</sup> . Usufruit	182
§ 2. Superficie	186
§ 3. Renonciation anticipée	188

Section 5. Quelques alternatives aux démembrements de la propriété	189
Sous-section 1. Attribution de l'immeuble au conjoint	189
Sous-section 2. Autres modes de financement	190
§ 1 <sup>er</sup> . Assurance groupe	190
§ 2. Promesse interne de pension	192
<b>La transmission successorale (ou à perspective successorale) du patrimoine immobilier</b>	193
Isabelle DE STEFANI et Philippe DE PAGE	
Introduction	193
Section 1. La transmission successorale du logement familial	194
Sous-section 1. En Région de Bruxelles-Capitale (article 60 <sup>ter</sup> du Code des droits de succession)	194
Sous-section 2. En Région wallonne (article 60 <sup>ter</sup> du Code des droits de succession)	196
Sous-section 3. En Flandre (article 48, § 2, du Code des droits de succession)	198
Section 2. La transmission immobilière entre vifs	199
Sous-section 1. L'apport en société – Principes	199
Sous-section 2. Les donations portant sur les actions de la société immobilière	200
Section 3. La donation immobilière	204
Sous-section 1. Principes	204
Sous-section 2. Au plan civil	204
§ 1 <sup>er</sup> . La donation en pleine propriété	205
§ 2. Le cas particulier de la donation avec réserve d'usufruit	209
§ 3. Le cas particulier de la donation portant sur la jouissance d'un immeuble	212
Sous-section 3. Au plan fiscal	217
§ 1 <sup>er</sup> . La donation pure et simple	217
A. En Région de Bruxelles-Capitale	218
B. En Région wallonne (article 131 <sup>ter</sup> du Code des droits d'enregistrement)	221
§ 2. La donation avec charge monétaire	222
§ 3. La donation des fonds nécessaires à l'acquisition du bien immeuble	223

Section 4. Les transmissions par le contrat de mariage	226
Sous-section 1. Principes	226
Sous-section 2. Au plan civil – Les régimes de ou en communauté	227
§ 1 <sup>er</sup> . L'article 1458, alinéa 2, du Code civil: le préciput ayant pour objet des biens apportés	227
§ 2. L'article 1464, alinéa 2, du Code civil: la clause de partage inégal ayant pour objet des biens apportés	228
§ 3. L'article 1465 du Code civil: la protection des enfants d'une précédente union	229
Sous-section 3. Au plan fiscal	230
Sous-section 4. Quelques exemples de liquidation sous les aspects civils et fiscaux	234
Sous-section 5. Avantages fiscaux divers	243
§ 1 <sup>er</sup> . Apport au patrimoine commun	243
§ 2. Attribution du patrimoine commun avec charge	243
§ 3. Apport sous condition résolutoire	245
Sous-section 6. La cession de droits indivis suivie de la rétrocession du prix	246
§ 1 <sup>er</sup> . Au plan civil	247
§ 2. Au plan fiscal	247
Sous-section 7. La vente à prix réduit, avec réserve d'usufruit ou à charge de rente viagère	248
§ 1 <sup>er</sup> . Au plan civil	248
§ 2. Au plan fiscal	249
Sous-section 8. L'immeuble situé à l'étranger	251
§ 1 <sup>er</sup> . La donation ou la vente	251
A. Au plan du droit international privé	251
B. Au plan fiscal	251
§ 2. La transmission successorale	252
A. Au plan du droit international privé	252
B. Au plan fiscal	252
<b>La transmission successorale des biens immeubles à l'étranger</b>	257
Laurent BARNICH	
Introduction	257
Section 1. Le bien immobilier est-il compris dans la succession ?	257
Section 2. Quelle est la loi applicable à la succession immobilière ?	259
Section 3. Comment distinguer les immeubles et les biens mobiliers ?	260

Section 4. Comment éviter le morcellement de la succession?	261
§ 1 <sup>er</sup> . Le renvoi	261
§ 2. Le choix du droit applicable	264
§ 3. L'immeuble à l'étranger appartient à la société du défunt	265
Section 5. Quelles sont les questions régies par la loi successorale?	266
Section 6. L'immeuble à l'étranger et le fisc	268