

Table des matières

La transmission familiale de l'immeuble	7
<i>Philippe DE PAGE</i>	
SECTION 1 : INTRODUCTION	7
SECTION 2 : LA TRANSMISSION SUCCESSORALE DU LOGEMENT FAMILIAL	8
A. Régime ordinaire de taxation.....	8
B. Régime particulier de la résidence habituelle du défunt.....	8
1. Région de Bruxelles-Capitale	8
2. Région wallonne (art. 60 ^{ter} du C. succ.)	10
3. Région flamande (art. 48, § 2, du C. succ.)	11
SECTION 3 : LA TRANSMISSION ENTRE VIFS	12
A. Constitution de la société immobilière	12
B. Les donations portant sur les actions de la société immobilière...	13
SECTION 4 : LA DONATION IMMOBILIÈRE	16
A. Sur le plan civil.....	16
1. La donation en pleine propriété.....	16
2. Le cas particulier de la donation avec réserve d'usufruit	20
B. Sur le plan fiscal	22
1. La donation pure et simple	22
2. La donation avec charge monétaire	27
3. La donation des fonds nécessaires à l'acquisition du bien immeuble	27
SECTION 5 : LES TRANSMISSIONS PAR LE CONTRAT DE MARIAGE.....	29
A. Principes.....	29
B. Sur le plan civil – Les régimes de ou en communauté.....	30

1. L'article 1458, alinéa 2, du Code civil : le préciput ayant pour objet des biens apportés	30
2. L'article 1464, alinéa 2, du Code civil : la clause de partage inégal ayant pour objet des biens apportés	31
3. L'article 1465 du Code civil : la protection des enfants d'une précédente union	32
C. Sur le plan fiscal.....	32
D. Exemples d'avantages fiscaux liés à la transmission par contrat de mariage	35
1. Apport au patrimoine commun.....	35
2. Attribution du patrimoine commun avec charge	36
3. Apport sous condition résolutoire.....	37
SECTION 6 : L'IMMEUBLE SITUÉ À L'ÉTRANGER	38
A. La donation ou la transmission successorale sur le plan civil	38
B. La donation ou la transmission successorale sur le plan fiscal	38
L'insaisissabilité du domicile de l'entrepreneur indépendant	43
<i>Thibault DENOTTE</i>	
SECTION 1 : INTRODUCTION	43
SECTION 2 : CONTEXTE NORMATIF.....	44
A. Cadre législatif.....	44
B. Mesure tendant à assurer l'effectivité de la loi	45
SECTION 3 : CHAMPS D'APPLICATION.....	45
A. Champ d'application personnel.....	45
1. Principes	45
2. Critères.....	46
B. Champ d'application réel	47
1. Droits réels immobiliers	47
2. Résidence principale.....	48
3. Affectation exclusive ou mixte	48
4. Précisions.....	50
SECTION 4 : CONDITIONS DE FORME ET D'OPPOSABILITÉ	51
A. Conditions de forme.....	51
1. Acte solennel	52
2. Contenu de l'acte.....	52
3. Sanctions	53

TABLE DES MATIÈRES

B. Conditions d’opposabilité.....	54
1. Principes.....	54
2. Procédure.....	54
SECTION 5 : EFFETS DE LA DÉCLARATION.....	55
A. Insaisissabilité.....	55
1. Principes.....	55
2. Prise d’hypothèque.....	55
3. Saisie par un créancier autorisé.....	56
B. Dettes concernées.....	56
1. Certaines dettes professionnelles.....	56
2. Dettes nées postérieurement à l’inscription.....	59
C. Durée de la protection.....	59
1. Début de la protection.....	59
2. Fin de la protection.....	59
3. Maintien de la protection.....	60
D. Cession de l’immeuble.....	61
1. Principes.....	61
2. Conditions.....	62
3. Effets.....	64
4. Exception.....	66
SECTION 6 : HONORAIRES, DROITS ET FRAIS.....	66
A. Honoraires.....	67
1. Principe.....	67
2. Disposition transitoire.....	67
3. Précisions.....	67
B. Droits d’écriture et d’enregistrement.....	67
1. Droit d’enregistrement.....	67
2. Droit d’écriture.....	68
C. Autres frais.....	68
SECTION 7 : RÉFLEXIONS CONCLUSIVES.....	68
Fiscalité de l’investissement dans la brique-papier –SICAFI et certificats immobiliers.....	69
<i>Thierry BLOCKERYE et Pierre-Olivier VAN CAUBERGH</i>	
SECTION 1 : INTRODUCTION.....	69

SECTION 2 : COMPARAISON DU RÉGIME FISCAL DE LA SICAFI ET DES CERTIFICATS IMMOBILIERS.....	70
SECTION 3 : RÉGIME FISCAL DES CERTIFICATS IMMOBILIERS	72
A. Définition.....	72
B. Régime fiscal de la société émettrice de certificats – Base imposable.....	73
1. Provisions	75
2. Déduction des intérêts (art. 55 du C.I.R.)	75
3. Ratio « capital/endettement ».....	77
C. Précompte mobilier.....	78
1. L'arrêté royal du 16 mai 2003	78
2. L'arrêté royal du 22 décembre 2003	78
3. La loi du 4 juillet 2004 et l'arrêté royal du 13 août 2004.....	78
4. L'arrêt de la Cour d'arbitrage du 18 janvier 2006.....	81
5. L'article 19, § 2, du C.I.R.....	82
D. Avantages offerts par ce type d'instrument	83
1. Véhicule fiscalement attrayant	83
2. Avantages comparés aux emprunts obligataires	84
SECTION 4 : RÉGIME FISCAL DES SICAFI	84
A. Base imposable	85
1. Les avantages anormaux ou bénévoles reçus	85
2. Les dépenses non admises (D.N.A.) à titre de frais ou de charges professionnels.....	86
3. La taxation à titre de commissions secrètes.....	88
B. Taux de l'impôt des sociétés.....	88
C. Régime fiscal des dividendes et intérêts payés à une SICAFI.....	88
1. Intérêts	88
2. Cas particulier des coupons de certificats immobiliers reçus par une SICAFI	89
3. Dividendes.....	90
4. Rachat d'actions propres	91
SECTION 5 : RÉGIME FISCAL DES APPORTEURS DE BIENS IMMOBILIERS À LA SICAFI.....	91
A. Régime fiscal des apporteurs de biens immeubles au sein d'une SICAFI.....	91
1. Régime fiscal des apporteurs personnes physiques.....	91
2. Traitement fiscal des apporteurs sociétés belges.....	94
B. Régime fiscal des apporteurs de branche d'activité ou d'universalité à une SICAFI	94

C. Régime fiscal de sociétés immobilières fusionnant avec une SICAFI	97
1. Assimilation de la fusion à un partage de l'avoir social.....	97
2. Dernière période imposable	97
SECTION 6 : RÉGIME FISCAL DES ACTIONNAIRES DE LA SICAFI	98
A. Actionnaires personnes physiques ou actionnaires assujettis à l'impôt des personnes morales.....	98
1. Dividendes.....	98
2. Plus-values	99
3. Bonis d'acquisition	99
B. Actionnaires personnes physiques non résidents.....	99
C. Actionnaires sociétés belges.....	100
1. Dividendes.....	100
2. Plus-values	101
3. Bonis d'acquisition	101
D. Sociétés non résidentes	101
 Incitants à l'acquisition et à la rénovation immobilière	103
<i>Isabelle RICHELLE</i>	
SECTION 1 : RÉGIMES D'IMPOSITION DE BASE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE	104
A. L'acquisition de l'immeuble	104
1. Acquisition de l'immeuble à titre onéreux.....	104
2. Acquisition de l'immeuble à titre gratuit.....	110
B. La détention de l'immeuble	110
1. Taxation des revenus immobiliers produits par les immeubles détenus à titre privé	110
2. Les avantages fiscaux liés à la détention de l'immeuble.....	113
3. Le précompte immobilier.....	115
SECTION 2 : INCITANTS FISCAUX SPÉCIFIQUES	121
A. Travaux ou rénovation immobilière et T.V.A.....	121
1. Travaux de rénovation	121
2. Démolition et reconstruction de bâtiments dans des zones urbaines	123
B. Travaux ou rénovation immobilière et impôts sur les revenus ...	124
1. Réduction d'impôt pour les dépenses faites en vue d'économiser l'énergie	125
2. Réduction d'impôt pour « maisons passives ».....	137

3. Réduction d'impôt pour « prêt vert »	141
4. Réduction d'impôt pour les dépenses de rénovation d'habitations situées dans une zone d'action positive des grandes villes	144
5. Réduction d'impôt pour dépenses de sécurisation des habitations contre le vol ou l'incendie	147
6. Conséquences en matière de revenu cadastral	150
ANNEXES	152
1. Annexe II <i>bis</i> à l'AR/CIR 92 du 20 décembre 2002	152
2. Annexe II <i>ter</i> à l'AR/CIR 92	154