



## Monthly real estate update

### What's new?

9 January 2015

L'équipe real estate de Laga vous informe également ce mois-ci des derniers développements en droit immobilier. Nos experts en droit fiscal, droit administratif et droit civil-financier analysent pour vous les dernières évolutions législatives et jurisprudentielles en la matière.

#### Droit administratif

- Entrée en vigueur, le 1 mars 2015, du décret relatif aux projets complexes et de l'arrêté du Gouvernement flamand portant exécution de ce décret (Décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes *MB 27* août 2014 et Arrêté du Gouvernement flamand du 12 décembre 2014 portant exécution du Décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes, *MB 21* janvier 2015) ;
- La séance plénière du parlement wallon adopte un nouveau décret relatif aux implantations commerciales ([Décret relatif aux implantations commerciales](#))

#### Contact

- [Kathleen De hornois](#)
- [Katrien Kempe](#)
- [Steven Verbeyst](#)

#### TVA

- La Cour d'appel de Bruxelles considère que les services d'un apart-hôtel sont soumis au taux réduit de 6%, même si tous les services accessoires, utilisés par la doctrine administrative, ne sont pas présents. Ainsi, l'exploitant peut déduire la TVA et appliquer 6% de TVA à ses services. (Bruxelles 2 avril 2014, 2010/AR/1570)
- L'Arrêt de la CJUE concernant le Stade Luc Varenne de Tournai, prononcé le 22 janvier 2015, précise que le fait de donner le droit d'utiliser une infrastructure sportive est une transaction soumise à la TVA. (CJUE, C-55/14, Stade Luc Varenne de Tournai)
- Dans une Décision de 20 Novembre 2014, l'Administration fiscale avalisait l'application des règles normales de TVA aux services rendus par des personnes morales agissant en qualité d'administrateur, avec effet au 1 janvier 2015. Cette décision a pour conséquence que toutes les personnes morales précitées doivent s'enregistrer à la TVA et que les rétributions qu'elles perçoivent, pour leurs prestations effectuées en cette qualité, doivent en principe être soumises à la TVA (21%), et ce sans possibilité de choix. L'Administration fiscale décide maintenant de différer d'une année l'entrée en vigueur de cette Décision, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2016. (Décision TVA n° E.T.125.180/2 dd. 12.12.2014)
- La Cour d'appel de Gand a jugé que des travaux immobiliers liés à un centre administratif, séparé physiquement de groupes de logements à assistance agréés, non réalisés dans l'intérêt des habitants âgés, est soumis au taux normal de 21% de TVA (Tribunal de Gand, 11 Septembre 2013, 12/933/A)

#### **Contact**

- [Danny Stas](#)
- [Charlotte Degadt](#)
- [Joaquim Heirman](#)

#### **Droits d'enregistrement – impôts directs**

- La soumission des intercommunales à l'impôt des personnes morales n'est plus un automatisme: les intercommunales ne peuvent être soumises à l'impôt des personnes morales quand elles n'exploitent pas d'entreprise ou s'occupent d'activités à but lucratif ou sont actives dans certain « domaines privilégiés », ou se préoccupent de transactions à but lucratifs de manière isolée ou exceptionnelle, ou même accessoirement (Loi-programme du 19 décembre 2014, *MB* 29 décembre 2014) ;
- Les PME ont la possibilité, moyennant paiement d'une taxe anticipative de 10% (en plus de l'impôt des sociétés), d'établir une « réserve de liquidation » qui, au moment de la liquidation de la société, peut être distribuée sous forme de dividendes exemptés d'impôts (Loi-programme du 19 décembre 2014, *MB* 29 décembre 2014) ;
- Depuis le 1 janvier 2015, les droits d'enregistrement flamands sont repris dans le Code Flamand de la Fiscalité. Le « Vlaamse Belastingdienst » ("VLABEL») est, dès à présent, chargé de la perception et du recouvrement de ces droits d'enregistrement. En outre, le Service des décisions anticipées ne sera plus en mesure de statuer sur des questions en matière de droits d'enregistrement flamand (Décret contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2015, *MB* 30 décembre 2014) ;
- Le Service des décisions anticipées s'est prononcé récemment sur l'application de la 'nouvelle' disposition anti-abus en matière de droits d'enregistrement dans le cas où le transfert d'un bien immobilier est divisé entre l'octroi d'un droit d'emphytéose en faveur d'une partie, d'une part, et le transfert du tréfonds à une autre partie, d'autre part. Ce transfert de propriété avec démembrement est autorisé sous certaines conditions strictes pour autant que les cessionnaires respectifs soient des parties non liées (Décision anticipée nr. 2014.215 du 17 juin 2014).

### **Contact**

- [Tim Wustenberghs](#)

- [Hendrik Putman](#)
- [Astrid Peeters](#)

### Varia - Divers

- L'entrée en vigueur de la législation modificative en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières est reportée au 1 janvier 2017 (Loi du 23 novembre 2014 modifiant la date d'entrée en vigueur de la loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière, *MB* 1 décembre 2014)
- Entrée en vigueur le 1 décembre 2014 de la Loi relative au statut et au contrôle des planificateurs financiers indépendants : un agent immobilier ne peut pas exercer en même temps des activités comme planificateur financier indépendant (art. 22 de la Loi relative au statut et au contrôle des planificateurs financiers indépendants, *MB* 27 mai 2014)

### Contact

- [Stefaan Van Dyck](#)
- [Katrien Kempe](#)

[Home](#) | [Legal](#) | [Privacy](#)

Laga,  
Berkenlaan 8A  
1831 Diegem, Belgium

© 2014 Laga.

The Laga law firm is a civil company under the form of a cooperative limited liability company.  
Registered office at Berkenlaan 8a, 1831 Diegem, BE 0471.858.874, RPR/RPM Brussels, ING 310-1381442-54.

The content and lay out of this newsletter are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

Although Laga verifies the reliability of the information given, such information is general and Laga may not be held responsible in any way for any possible error that might occur or for any use or interpretation that could be made of this information without the assistance of Laga.

To unsubscribe from the Real Estate update and newflashes, please click [here](#).