



Monthly real estate update

What's new?

L'équipe 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

- Le nouveau chapitre 6.12 de la partie II du VLAREM, intitulé « Le contrôle des émissions de particules pendant des travaux de construction, de démolition ou de rénovation » entra en vigueur le 1^{er} janvier 2017. L'entrepreneur sera tenu de réduire au mieux les émissions de particules. Ce chapitre s'applique uniquement aux travaux en plein air.

Contact

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

TVA

- L'Administration fiscale a déterminé dans quelles conditions la vente et la location de 'salles de classe modulaires' peut bénéficier du taux de TVA réduit de 6% applicable aux constructions de bâtiments scolaires depuis le 1^{er} janvier 2016 (Décision n° E.T.129.882 dd. 09.05.2016).
- Un récent projet de loi a pour objet de soumettre à un taux de TVA de 6 % les opérations de construction, de rénovation ou d'agrandissement des hôpitaux, des immeubles affecté à l'accueil de la petite enfance et des bâtiments d'hébergement gérés par le secteur non marchand (Document parlementaire 54K1896).
- La Cour de Justice européenne a récemment décidé que l'assujetti qui a fait construire un bâtiment et l'a vendu à un prix inférieur aux coûts de sa construction a le droit de déduire la totalité de la TVA acquittée pour la construction du bâtiment (Cour de Justice, C-267/15, 22 juin 2016).

Contact

- [Danny Stas](#)
- [Joaquim Heirman](#)
- [Elisabeth de Donnea](#)
- [Thomas Van Beveren](#)

Droits d'enregistrement – impôts directs

- La Cour Constitutionnelle a récemment estimé que les règles concernant la portabilité des droits d'enregistrement sont contraires à la Constitution. En effet, ces règles introduisent une discrimination injustifiée, puisqu'elles traitent les acheteurs d'une nouvelle résidence principale sous le régime des droits d'enregistrement différemment des acheteurs d'une nouvelle résidence principale sous le régime de la TVA. Seul le premier cas de figure permet une imputation ou un remboursement des droits d'enregistrement préalablement versés. Dans le deuxième cas, une imputation ou un remboursement n'aura lieu qu'à l'occasion d'un prochain achat d'une résidence principale (pour autant que ce soit le cas) sous le régime des droits d'enregistrement. La réglementation susmentionnée a été créée après que la Cour Constitutionnelle ait estimé, en 2012, que le régime de portabilité des droits d'enregistrement était illégal dans la mesure où ce régime ne prévoyait pas de remboursement des droits d'enregistrements à l'achat d'une nouvelle résidence principale soumis à la TVA. La modification qui a été introduite constitue apparemment donc toujours une violation de la Constitution et la réglementation devra à nouveau être adaptée (CC, 24 mars 2016, n°48/201).

- Les redevances perçues par les investisseurs personnes physiques en contrepartie de la constitution ou de la cession d'un droit d'usufruit sur un bien immobilier (chambres d'étudiants) ne constituent pas des revenus immobiliers imposables en vertu de l'article 7 CIR 92. Ces redevances ne sont pas imposables au titre de revenus mobiliers et ne sont pas de nature à générer une plus-value imposable en vertu de l'article 90, 10°, a), CIR 92 (Décision anticipée n° 2016.005 dd. 23.02.2016).

Contact

- [Tim Wustenberghs](#)
- [Astrid Peeters](#)
- [Virginie De Brabandt](#)

www.laga.be



Laga

Berkenlaan 8B
1831 Diegem
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 100 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises and financial institutions, to government bodies.

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.

© 2016, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and 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.