



## 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.

### TVA

- L'Administration a expliqué la portée de la baisse du taux de TVA à 6 %, entrée en vigueur le 1er janvier 2016, en ce qui concerne la construction et la rénovation des bâtiments scolaires ([Décision TVA n° E.T.129.073 dd. 27.01.2016](#)).
- L'Administration a clarifié quand une régie communale autonome (RCA) est considérée comme n'ayant pas de but lucratif ([Décision TVA n° E.T.129.288 dd. 19.01.2016](#)).
- Les prestations des maisons de repos sont en principe exonérées de la TVA. Selon la Cour européenne de justice, l'exonération est applicable aux prestations qui sont 'indispensables' pour les résidents ([Les Jardins de Jouvence - C-335/14](#)).

- Le 20 novembre 2014, le SPF Finances a supprimé la possibilité de choix pour les personnes morales agissant en qualité d'administrateur, gérant ou liquidateur, de soumettre ou non leurs opérations à la taxe et a décidé d'appliquer à l'avenir les règles normales de la TVA. Toutefois le Ministre a décidé de reporter l'entrée en vigueur de ce régime au 1er juin 2016 ([Report de l'entrée en vigueur des nouvelles règles concernant des administrateurs](#)).
- Le Service des Décisions Anticipées a décidé que l'exécution de l'accord DBFMO doit être qualifiée, pour la TVA, comme un opération complexe devant entièrement être soumise à la TVA; par le biais de cette décision, le SDA a changé son point de vue ([Décision anticipée n° 2015.155 du 22 décembre 2015](#)).

## Contact

- [Danny Stas](#)
- [Joaquim Heirman](#)
- [Elisabeth de Donnea](#)
- [Nathalie Wittock](#)

## Droits d'enregistrement – impôts directs

- Le Service des Décisions Anticipées s'est prononcé sur l'application du régime de taxation étalée prévu à l'article 47 du CIR qui prévoit une période de réinvestissement de 5 ans (au lieu de 3) lorsqu'il y a réinvestissement dans un « immeuble bâti ». Il a été confirmé que les travaux de rénovation réalisés par le contribuable pouvaient être considérés comme des réinvestissements valables. In casu, il s'agissait d'une société dont l'objet social était la location et l'entretien de biens immobiliers. Cette société a réalisé d'importants travaux de démolition dans un immeuble et elle a rénové, entre autres, les portes intérieures, la chaudière et l'électricité. Le Service décide que ces travaux peuvent être qualifiés d'investissement dans un « immeuble bâti », en ce que :
  - les travaux de rénovation sont effectués dans le but de rentabiliser l'actif mis en location ;
  - les travaux améliorent l'apparence, le confort et la sécurité de l'immeuble et seront affectés de manière durable à l'exercice de l'activité de la société ;
  - les travaux, une fois réalisés, ne seront plus identifiables et formeront un tout avec l'immeuble.

(Décision anticipée n°2015.520 du 10 novembre 2015).

## Contact

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

[www.laga.be](http://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.

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

© 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.