



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 permis d'environnement entrera en vigueur le 23 février 2017. Cette entrée en vigueur fait suite à l'arrêté du Gouvernement flamand du 27 novembre 2015, tel que publié au Moniteur belge le 23 février 2016.
- Le 23 avril 2016, l'arrêté du Gouvernement flamand relatif aux zones de basses émissions a été publié au Moniteur belge. A partir du 1 mars 2016, les communes flamandes peuvent introduire une zone de basses émissions (ZBE). Il s'agit d'une zone géographique limitée dans laquelle des conditions d'accès s'appliquent pour certaines catégories de véhicules sur base de leur émission.
- A partir du 1 juin 2016, les demandeurs de permis urbanistiques et de permis de lotir seront obligés dans certains cas d'inclure dans leurs demandes une note archéologique rédigée par un archéologue agréé et ratifiée par l'Institut flamand du Patrimoine Immobilier.

Contact

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

TVA

- Le Service des Décisions Anticipées en matières fiscales considère que la création de résidences pour étudiants universitaires est soumise au taux réduit de 12% de TVA et interprète le terme «pension» en tenant compte de la plus grande indépendance des étudiants universitaires par rapport aux élèves (Décision anticipée n° 2015.494 dd. 28 octobre 2015).
- Le gouvernement vient de déposer à la Chambre un projet de loi visant à modifier sur différents points l'exemption de TVA applicable aux prestations de service des 'groupements autonomes'. L'entrée en vigueur des nouvelles règles est prévue pour le 1 juillet 2016. (Doc. parl., Chambre, 2015-2016, n° 54-1739/001).
- L'extension d'un bâtiment existant peut être considérée comme une transformation de ce bâtiment, avec application du taux réduit de la TVA à 6 %, dans la mesure où la superficie de l'ancienne partie est significative par rapport à la nouvelle partie. Plus d'un doublement de la surface spécifique à la partie du bâtiment d'origine est inacceptable (Cour d'appel de Gand, 28 avril 2015).
- Lorsqu'un titulaire d'un droit de superficie, en tant qu'assujetti occasionnel, a construit un bâtiment et a ensuite vendu le droit de superficie à un tiers avec application de la TVA, il peut récupérer la TVA qu'il a payée pour la construction du bâtiment. Si le prix de vente ne correspond pas au prix de la construction parce que seulement le droit de superficie est vendu, la déduction de la TVA payée est limitée en fonction de la proportion entre le prix du droit de superficie et le prix de la construction des bâtiments en pleine propriété. Si une estimation de contrôle démontre que le transfert et la valeur sont trop hauts, la déduction de la TVA doit dès lors être limitée (Cour de Cassation, 26 novembre 2015, F.14.0175.N).
- Un entrepreneur et un propriétaire d'un terrain concluent une convention d'échange par laquelle le propriétaire d'un terrain a accordé un droit de superficie au profit de l'entrepreneur en échange de la pleine propriété de quelques appartements (construits par l'entrepreneur). La Cour d'appel de Gand part du principe que la valeur du droit de superficie accordé par les propriétaires des terrains doit également être considérée comme un élément de la contrepartie pour les travaux de construction effectués ou les appartements fournis (Cour d'appel de Gand, 1 décembre 2015).
- Si un emphytéote procède à un prélèvement parce qu'il va mettre le bâtiment en location (exonérée de la TVA), la base d'imposition de ce prélèvement est la valeur des montants à payer

annuellement à titre de contrepartie, pendant la durée restant à courir du bail emphytéotique et non pas la pleine valeur du droit réel (Cour de Justice, C-128/14, 28 avril 2016).

Contact

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

Droits d'enregistrement – impôts directs

- Une récente décision anticipée adopte la position selon laquelle la cession d'un bien immobilier sous réserve du droit d'emphytéose entraîne le prélèvement des droits d'enregistrements proportionnels conformément à l'article 83, 3° du C. Enreg. (à 2% ou 0,5% si le titulaire du droit d'emphytéose est une asbl). Une telle réserve du droit d'emphytéose est par conséquent considérée comme constitution d'un droit d'emphytéose. La décision anticipée ne se prononce cependant pas sur la question plus pertinente de la valeur du droit de vente pour la cession de la nue-propriété (la valeur de la pleine propriété du bien immobilier, comme c'est le cas lors de la réserve de l'usufruit, ou la valeur du tréfonds). Cette compétence est attribuée dans le cas présent au Service flamand des Impôts (Décision anticipée nr. 2015.502, d.d. 1 décembre 2015).

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 140 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp, Ghent 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, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), 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.

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.