



## 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

- Le Ministre a décidé qu'à partir du 1 Juin 2016, l'article 19, § 2, 1° du Code de la TVA ne s'appliquera plus aux travaux qui consistent en la réparation, l'entretien ou le nettoyage d'un bien immeuble par nature, qu'un assujetti (indépendamment de son statut TVA) exécute lui-même ou fait exécuter par son personnel, pour les besoins de son activité économique (Décision Tva n° E.T.130.422 d.d. 05.07.2016).
- Le Service des Décisions Anticipées en Matière Fiscale a décidé que, suite à la transformation d'un bâtiment résidentiel et commercial en appartements particuliers, ces appartements ne peuvent être considérés comme des bâtiments neufs pour la TVA, puisque les travaux effectués n'apportent pas de modification substantielle quant à la nature, la structure et l'objectif du bâtiment. La vente des appartements, après l'exécution des travaux, est exonérée de la TVA. De plus, le

taux réduit de TVA de 6% s'applique aux travaux de transformation dont il est question (Décision anticipée n° 2016.152 dd. 05.04.2016).

- Le Service des Décisions Anticipées en Matière Fiscale a décidé que, lorsqu'un assujetti détenteur d'un droit d'emphytéose sur un immeuble y effectue des travaux qui représentent au moins 60 % de la valeur vénale du bâtiment après les travaux, cet immeuble sera considéré comme neuf pour l'application de la TVA. La cession de l'emphytéose sur le terrain reste quant à elle soumise aux droits d'enregistrement au taux de 2 % (Décision anticipée n° 2016.041 dd. 29.03.2016).
- Le preneur qui, par l'effet d'une option sur l'option d'achat, confère à un tiers le droit d'exercer l'option d'achat relative à des biens compris dans un contrat de location-financement immobilier, perd, à l'expiration de ce contrat, la faculté d'acquérir à son gré les droits réels du donneur afférents aux biens faisant l'objet de ce contrat. Par conséquent, le contrat de location-financement immobilier ne peut plus être soumis à la TVA (Cour de Cassation d.d. 22.04.2016 (F.15.0046.F)).
- Suite à l'élargissement de la rubrique XL, tableau A de l'annexe à l'AR n° 20, le taux réduit de 6% s'applique désormais aussi aux livraisons de bâtiments destinés aux centres psycho-médico-sociaux et aux centres d'encadrement des élèves (M.B. 19.08.2016).
- Selon le tribunal, les commissions et les frais de publicité ne peuvent être affectés pour une partie à la vente d'appartements et pour l'autre à la vente des terrains : un promoteur construit des immeubles à appartements sur un terrain appartenant à des tiers. Lors de la vente, les appartements sont vendus par le promoteur, alors que les terrains le sont par les tiers. En l'espèce, le juge a décidé qu'au moyen d'un acte notarié, la vente peut être considérée comme une seule et même livraison. Le terrain n'est pas dissocié du bâtiment qui a été érigé dessus, mais les deux forment un tout. Le fait que deux assujettis distincts possèdent respectivement le bâtiment et le terrain n'influence en rien ce qui précède. La référence à l'emplacement des appartements dans la publicité produite intervient uniquement dans le but de promouvoir leur vente. Dès lors que la vente du bâtiment et du terrain ne constitue qu'une seule et unique livraison, les frais de publicité peuvent être considérés comme faisant partie des frais généraux liés à la seule activité du promoteur assujetti, à savoir la construction d'appartements et la vente à des tiers. (Tribunal de première instance de Gand d.d. 21.03.2016).

## Contact

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

- [Milan Kelher](#)

## Droits d'enregistrement – impôts directs

- Si, suite à une scission partielle, le transfert de biens immobiliers et mobiliers à une nouvelle société Belge se produit sans dette et est purement rémunéré en actions, ce transfert sera soumis au droit d'enregistrement proportionnel de 0%, avec, au minimum, le droit fixe général (Décision anticipée n° 2016.184 dd. 26.04.2016).

### Contact

- [Tim Wustenberg](#)
- [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 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.