

Table des matières

Sommaire

PARTIE I	1
Successions et donations	
Thierry LITANNIE & Sébastien WATELET	
Introduction	3
Titre I. Aspects civils	7
Chapitre 1. Le choix du contrat	7
Chapitre 2. L'usufruit	7
Section 1. Définition et caractéristiques de l'usufruit	7
Section 2. Droits et obligations des parties contractantes	8
Section 3. L'extinction de l'usufruit	15
Chapitre 3. L'emphytéose	17
Section 1. Définition et caractéristiques du droit d'emphytéose	17
Section 2. Droits et obligations des parties	18
Section 3. L'extinction du droit d'emphytéose	20
Chapitre 4. La superficie	21

Section 1. Définition et caractéristiques du droit de superficie	21
Section 2. Droits et obligations des parties	21
Section 3. Extinction du droit de superficie	23
Titre II. Impôts directs	25
Introduction	25
Chapitre 1. L'usufruit	25
Section 1. L'usufruitier et le nu-proprétaire souhaitent acquérir d'un tiers, qui possède l'immeuble en pleine propriété, leur droit respectif	26
Section 2. L'usufruitier est, avant l'opération, plein propriétaire de l'immeuble et souhaite en céder la nue-proprété	38
Section 3. Le nu-proprétaire est, avant l'opération, plein propriétaire de l'immeuble et souhaite en céder l'usufruit	42
Chapitre 2. Le droit de superficie et l'emphytéose	45
Section 1. Le tréfoncier acquiert un terrain et souhaite accorder un droit de superficie ou une emphytéose sur celui-ci	46
Section 2. Le superficiaire et le tréfoncier souhaitent acquérir d'un tiers, qui possède l'immeuble en pleine propriété, leur droit respectif	53
Titre III. Droits d'enregistrement	55
Chapitre 1. L'usufruit	55
Section 1. La constitution du droit d'usufruit	55
Section 2. La cession du droit d'usufruit	56
Section 3. L'extinction du droit d'usufruit	56
Chapitre 2. L'emphytéose	57
Section 1. La constitution du droit d'emphytéose	57
Section 2. La cession du droit d'emphytéose	58
Section 3. Requalification du droit d'emphytéose	58
Section 4. L'extinction du droit d'emphytéose	60
Chapitre 3. La superficie	61

Section 1. La constitution du droit de superficie	61
Section 2. Sort des constructions existantes	62
Section 3. La cession du droit de superficie	62
Section 4. Extinction du droit de superficie	63
Titre IV. Questions pratiques relatives aux démembrements de la propriété	65
Chapitre 1. Réflexions générales	65
Section 1. Le respect des caractéristiques du droit réel choisi	65
Section 2. Le respect des conventions ou des dispositions légales	65
Chapitre 2. Attitudes de l'administration fiscale face au choix du contrat	66
Section 1. La simulation	66
Section 2. L'application de l'article 344, § 1 ^{er} , du C.I.R.	68
Chapitre 3. Points litigieux à la conclusion du contrat	72
Section 1. Non-respect des dispositions du Code des sociétés ou des statuts	72
Section 2. La surévaluation du prix d'acquisition de l'usufruit	74
Chapitre 4. Points litigieux au cours de l'exécution du contrat	77
Section 1. Comment distinguer les grosses réparations et les réparations d'entretien dans le cadre d'un usufruit ?	77
Section 2. Les frais exposés par l'usufruitier ou le superficiaire sont-ils déductibles ?	79
Section 3. Quelle est la durée de l'amortissement des travaux réalisés par l'usufruitier ou le superficiaire ?	83
Chapitre 5. Taxation éventuelle de l'avantage résultant de la reconstitution de la pleine propriété	85
Section 1. Dans le cas de l'usufruit	85
Section 2. Dans le cas du droit de superficie	89
Section 3. Renonciation anticipée	91
Titre V. Quelques alternatives aux démembrements de la propriété	93

Chapitre 1. Attribution de l'immeuble au conjoint	93
Chapitre 2. Autres modes de financement	93
Section 1. L'assurance groupe	94
Section 2. La promesse interne de pension	95
Conclusion	99
 PARTIE II	 101
Successions et donations	
Jean-Pierre NEMERY DE BELLEVAUX	
 Introduction	 103
Titre I. Transmission immobilière pour cause de mort	105
Chapitre 1. Droits successoraux du conjoint survivant	105
Chapitre 2. Droits successoraux des cohabitants légaux	107
Chapitre 3. Transmission successorale du logement familial	108
Section 1. Région de Bruxelles-Capitale	108
Section 2. Région wallonne	110
Section 3. Région flamande	111
Titre II. Contrat de mariage	113
Chapitre 1. La notion d'avantage matrimonial	113
Chapitre 2. Importance de l'article 5 du Code des droits de succession	114
Chapitre 3. Clause d'attribution de communauté à titre onéreux	117
Section 1. Décès du conjoint prémourant	118
Section 2. Décès du conjoint survivant	118
Chapitre 4. Clause d'attribution alternative	118
Chapitre 5. Tontine et accroissement	120
Section 1. Tontine – Notions	120

Section 2. Clause d'accroissement	122
Section 3. Conséquences fiscales de la clause d'accroissement	122
Titre III. Donation immobilière	125
Chapitre 1. Règles classiques	125
Chapitre 2. Immeuble d'habitation	126
Chapitre 3. Donation – Décès du donataire – Conséquences	126
Titre IV. Vente aux héritiers et acquisition par les héritiers	129
Chapitre 1. À prix réduit ?	129
Chapitre 2. Cas d'arrangement de famille	130
Section 1. Donation préalable d'espèces	130
Section 2. Hypothèse de variations de quotités	131
Chapitre 3. Acquisition au nom des enfants	133
Titre V. Société de patrimoine	135
Chapitre 1. Freins à la constitution d'une société de patrimoine au plan des droits d'enregistrement	135
Section 1. Immeubles affectés ou destinés à l'habitation (art. 115 <i>bis</i> nouveau du Code des droits d'enregistrement)	136
Section 2. Immeubles à usage mixte	137
Section 3. Sociétés visées	138
Section 4. Apports restant soumis au droit d'apport (application de l'art. 115 <i>bis</i>)	138
Section 5. Apport rémunéré autrement qu'en droits sociaux	138
Chapitre 2. Différentes hypothèses de transfert de propriété d'un immeuble par une personne physique à une société	139
Section 1. Donation de la nue-propriété d'un immeuble, puis apport à une société	139
Section 2. Cession de la nue-propriété, puis apport en société concomitant de l'usufruit par l'ascendant, et de la nue-propriété par le descendant	139

Section 3. Acquisition d'un bien immobilier par une personne physique pour l'usufruit et une société existante pour la nue-propriété	140
Section 4. Acquisition d'un bien immobilier par une société existante pour l'usufruit et par son dirigeant personne physique pour la nue-propriété	141
Chapitre 3. Transmission des titres	141
Chapitre 4. Donation des titres	143
Section 1. Quelques observations générales	143
Section 2. Actes à l'étranger ?	145
Section 3. Le don manuel	147
Section 4. Donation sous réserve d'usufruit	148
Section 5. Fin des titres au porteur	150
Section 6. Titres nominatifs	151
Section 7. Titres dématérialisés	153
Section 8. Impacts fiscaux particuliers des donations eu égard aux législations régionales	154
Section 9. Disposition régionale anti-abus	160
Titre VI. Incidence d'un immeuble situé à l'étranger pour une succession ouverte en Belgique	161
Chapitre 1. Principe	161
Chapitre 2. Conséquences	161
PARTIE III	165
Optimalisation fiscale immobilière et T.V.A.	
Paul-Philippe HICK	
Titre I. Assujettissement à la T.V.A. des constitutions, cessions et rétrocessions de droit d'usufruit, de superficie et d'emphytéose	167
Chapitre 1. Notion de livraison de biens	167

Chapitre 2. Constitution, cession ou rétrocession d'un droit d'usufruit, de superficie ou d'emphytéose : opération assujettie à la T.V.A. ?	169
Section 1. Livraisons d'immeubles soumises à la T.V.A. : rappel des principes	170
Section 2. Constitution, cession ou rétrocession d'un droit d'usufruit, de superficie ou d'emphytéose : questions spécifiques	188
Titre II. Location immobilière et T.V.A. : examen de la notion ; autres mises à disposition d'un bien immeuble	207
Section 1. Définition	208
Section 2. Travaux exécutés par le locataire dans l'immeuble loué	212
Section 3. Constitution et cession d'un bail dans le cadre d'une cession d'entreprises	216
Section 4. Mise à disposition d'immeubles taxables en vertu du C.T.V.A.	220
Section 5. Contrats complexes et location immobilière	231
Titre III. Unité T.V.A. : perspective dans l'optimisation du patrimoine immobilier ?	249
PARTIE IV	255
Éléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge	
Alain LACOURT	
Introduction	257
Titre I. Détention en personne physique	259
Chapitre 1. Fiscalité de l'acquisition	259
Section 1. Régime de la T.V.A. immobilière	259
Section 2. Régime des droits de mutation à titre onéreux	265
Chapitre 2. Fiscalité de la détention	267
Section 1. Imposition en France de l'immeuble	267
Section 2. Imposition en Belgique d'un immeuble situé en France	283

Chapitre 3. Fiscalité des revenus locatifs perçus en France par un résident belge	285
Section 1. Régime des revenus fonciers	286
Section 2. Régime d'imposition des revenus de la location meublée	294
Chapitre 4. Fiscalité des plus-values immobilières réalisées en France par une personne physique domiciliée en Belgique	310
Section 1. Personnes concernées	311
Section 2. Immeubles concernés	312
Section 3. Opérations imposables	313
Section 4. Détermination de la plus-value imposable	314
Section 5. Taux du prélèvement	316
Section 6. Recouvrement de l'impôt	317
Chapitre 5. Transmission d'un immeuble situé en France et détenu par un résident belge	320
Section 1. Transmission pour cause de décès	320
Section 2. Transmission d'un immeuble entre vifs	339
Titre II. Détention en société	347
Chapitre 1. Choix du statut de la société	347
Section 1. Motivations liées à la constitution d'une société	347
Section 2. Sociétés passibles de l'impôt des personnes physiques	349
Section 3. Sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés	353
Chapitre 2. Fiscalité de l'acquisition d'un immeuble par une société	353
Section 1. Acquisition directe	353
Section 2. Apports d'immeubles bâtis	355
Section 3. Cession de parts sociales d'une société détenant un immeuble en France	357
Chapitre 3. Fiscalité de la détention d'un immeuble par une société	359

Section 1. Taxe de 3 %	359
Section 2. Taxes locales et directes	362
Section 3. Impôt de solidarité sur la fortune	363
Chapitre 4. Fiscalité des revenus locatifs perçus en France par une société	363
Section 1. Imposition en France	363
Section 2. Imposition en Belgique	369
Chapitre 5. Fiscalité de la cession d'un immeuble sis en France détenu par une société	371
Section 1. Fiscalité de l'aliénation de l'immeuble	371
Section 2. Fiscalité de la cession de parts sociales d'une société à prépondérance immobilière	378
Chapitre 6. Autres considérations fiscales belges de la détention directe ou indirecte d'un immeuble sis en France par une société ayant son siège social en Belgique	381
Section 1. Impact en Belgique sur la déductibilité des intérêts notionnels	381
Section 2. Précompte mobilier sur le boni de liquidation	383
Chapitre 7. Transmission des parts sociales d'une société détenant des immeubles en France	384
Section 1. Transmission pour cause de décès	384
Section 2. Transmission entre vifs	388
Bibliographie	394

