

DROITS D'ENREGISTREMENT

10^e édition
2023

Tome IV

F. WERDEFROY †

Conservateur des hypothèques honoraire
Ancien Inspecteur général au Ministère des Finances

Mise à jour par

Annick GHYSENS

Michel MAUS

Katrien VAN BOXSTAEL^(*)

Coordination par

Tillo DUMONT



Wolters Kluwer

(*) Katrien VAN BOXSTAEL a coordonné le titre « Perception et recouvrement » auquel ont collaboré les auteurs suivants : Claudine BODEUX, Camille CAESTECKER, Ana Laura CLAES, Dominique DE BIE, Lize DE CORTE, Elke DE LEEUW, Stéphanie GABRIEL, Laura GOOSSENS, Helene HERPELINCK, Elisabeth KUSTERMANS, Jade KUYKS, Caroline MAES, Charlotte MAES, Julie RAYMAEKERS, Mariëlle RUELL, Kurt SCHAUT, Griet VANDEN ABEELE, Gilles VAN EYKEN, Céline VAN HOUTE, Jessica VANHOVE, Vincent VERCAUTEREN, Senne VERHOLLE, Hanne VERLINDEN, Maxim VERMEIREN et Nele VERMEULEN.

Editeur responsable : Peter Immink

© 2024 Wolters Kluwer Belgium SA
Zénobe Gramme (bâtiment G)
Square des Conduites d'Eau 9-10
4031 Liège

Service clientèle et adresse de correspondance :

Motstraat 30
2800 Malines
Tél. : 015 78 76 00
client.BE@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2022/2664/086
ISBN 978-94-03-02563-6
BP/2084T4-YI22001

TABLE DES MATIÈRES

<i>Préface</i>	V
<i>Auteurs et référence recommandée</i>	IX
<i>Bibliographie</i>	XI
<i>Contributions des auteurs</i>	XV

PARTIE IV.A	
LES DROITS D'ENREGISTREMENT RÉGIONAUX –	
RÉGION FLAMANDE – LES DROITS D'ENREGISTREMENT EN	
GÉNÉRAL	1

TITRE I. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES	3
-----------------------------------	---

Chapitre I. Législation de base	4
--	---

Chapitre II. Réaction de la Région flamande	9
--	---

Section I. Situation avant le 1 ^{er} janvier 2015	9
--	---

Section II. Situation à partir du 1 ^{er} janvier 2015	15
--	----

TITRE II. RÈGLES DE LOCALISATION	27
----------------------------------	----

Chapitre I. Droit de vente	28
-----------------------------------	----

Chapitre II. Droit sur les constitutions d'hypothèque	29
--	----

Chapitre III. Droit de partage	30
---------------------------------------	----

Chapitre IV. Impôt de donation	31
---------------------------------------	----

TITRE III. PERCEPTION ET RECOUVREMENT	35
---------------------------------------	----

Chapitre I. Dispositions introductives	40
---	----

Chapitre II. Enrôlement	42
--------------------------------	----

Section I. Généralités	42
------------------------	----

Section II. Exécutoire	43
------------------------	----

§ 1. Généralités	43
------------------	----

§ 2. Pratiquement	44
-------------------	----

Section III. Imposition de société absorbante ou scindée	46
--	----

Section IV. Liquidation et mode d'arrondissement	46
--	----

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre III. Procédure d'imposition	47
Section I. Introduction	47
Section II. Exercice d'imposition et délai d'imposition	47
§ 1. Exercice d'imposition (art. 3.3.2.0.1, 9°, C.F.F.)	47
§ 2. Délai d'imposition (art. 3.3.3.0.1, § 4/2, C.F.F.)	51
Section III. Etablissement de l'imposition en impôt d'enregistrement	55
§ 1. Enrôlement	55
§ 2. Avis d'imposition et envoi	57
Chapitre IV. Paiements	62
Section I. Généralités	62
Section II. Délai de paiement	62
Section III. Exécution du paiement	63
Section IV. Mode d'imputation et octroi de facilités de paiement	64
Chapitre V. Réclamation	66
Section I. Accusé de réception	66
Section II. Délai de réclamation	66
Section III. Personnes physiques et personnes morales pouvant introduire une réclamation et mode d'introduction de la réclamation	68
Section IV. Compétences pour enquêter	68
Section V. Délai de traitement	69
Section VI. Mode de décision en cas de réclamation	69
Section VII. Décisions collectives	70
Section VIII. Audition	70
Section IX. Notification	71
Chapitre VI. Dégrèvement d'office	72
Section I. Généralités	72
Section II. Dégrèvement d'office sur la base de l'article 3.6.0.0.1 du C.F.F. – Impôts excessifs	74
Section III. Dégrèvement d'office sur la base de l'article 3.6.0.0.6 du C.F.F. – Dispositions spécifiques	78
Section IV. Actes juridiques déclarés faux, annulés ou résolus (art. 3.6.0.0.6, § 1 ^{er} , 1 ^o et 3 ^o , C.F.F.)	84
§ 1. Première condition : acte juridique déclaré faux, annulé ou résolu	85
§ 2. Deuxième condition : jugement ou arrêt	89
§ 3. Troisième condition : force de la chose jugée	91

Chapitre VII. Annulation	92
Chapitre VIII. Recours judiciaire	100
Chapitre IX. Intérêts	104
Section I. Intérêts de retard	104
Section II. Intérêts moratoires	107
Chapitre X. Recouvrement	110
Section I. Rappel	110
Section II. Dernier rappel	110
Section III. Poursuite	111
§ 1. Généralités	111
§ 2. Poursuite directe	112
§ 3. Poursuite indirecte	115
§ 4. Frais de poursuite	118
§ 5. Personnes chargées de la poursuite	119
Section IV. Cas particuliers	119
§ 1. Recouvrement auprès d'époux ou ex-époux et auprès des cohabitants légaux ou ex-cohabitants légaux	119
§ 2. Recouvrement à l'encontre de sociétés	120
§ 3. Recouvrement auprès d'autres personnes tenues de payer les dettes	121
§ 4. Recouvrement d'impôts contestés	124
Section V. Sûretés	125
§ 1. Garantie	125
§ 2. Privilège	127
§ 3. Hypothèque légale	128
Chapitre XI. Assistance internationale mutuelle (art. 3.11.0.0.1 C.F.F.)	129
Section I. Généralités – La disposition décrétole	129
Section II. Traités et conventions spécifiques entre la Belgique et d'autres pays	129
Section III. Le modèle de convention OCDE	130
Section IV. Initiatives européennes (plus) récentes en matière de coopération administrative et d'assistance mutuelle	131
Section V. Impact concret en Région flamande ?	133

Chapitre XII. Obligations des tiers (art. 3.12.1.0.1 à 3.12.1.0.15 C.F.F.)	134
Section I. Obligations de notification de tiers	134
§ 1. Obligation de notification fiscale en cas d'aliénation ou d'affectation hypothécaire d'un immeuble, navire ou bateau (art. 3.12.1.0.1 à 3.12.1.0.9 C.F.F.)	134
§ 2. Vente publique de biens meubles (art. 3.12.1.0.10 à 3.12.1.0.13 C.F.F.)	141
§ 3. Cession d'un fonds de commerce (art. 3.12.1.0.14 à 3.12.1.0.21 C.F.F.)	145
§ 4. Cession d'une société de liquidités (art. 3.12.1.0.15 C.F.F.)	147
Section II. Obligations des établissements ou institutions de crédit	150
Section III. Autres obligations dans le cadre de l'impôt d'enregistrement (art. 3.12.3.0.1 à 3.12.3.0.6 C.F.F.)	151
§ 1. Mentions obligatoires en matière d'impôt de donation	151
§ 2. Mentions obligatoires en matière de droit de vente	155
§ 3. Mentions obligatoires en matière de droit de partage	161
§ 4. Mentions obligatoires dans un acte authentique faisant mention d'un acte sous signature privée ou d'un acte passé à l'étranger translatif ou déclaratif de la propriété ou de l'usufruit d'immeubles situés en Belgique (art. 3.12.3.0.2 C.F.F.)	162
§ 5. Expéditions, copies et extraits d'actes authentiques (art. 3.12.3.0.5 C.F.F.)	163
§ 6. Annexes et dépôt au rang des minutes (art. 3.12.3.0.6 C.F.F.)	165
Chapitre XIII. Enquête et contrôle	166
Section I. Contrôle administratif	166
§ 1. Généralités	166
§ 2. Devoirs du contribuable	170
§ 3. Obligations des tiers	173
§ 4. Obligations des organismes publics	176
Section II. Contrôle sur place	177
Chapitre XIV. Prescription (art. 3.14.1.0.1 à 3.14.3.0.3 C.F.F.)	180
Section I. Délai (art. 3.14.1.0.1 à 3.14.1.0.2 C.F.F.)	180
Section II. Interruption (art. 3.14.2.0.1 C.F.F.)	180
Section III. Suspension (art. 3.14.3.0.1 à 3.14.3.0.3 C.F.F.)	188
Chapitre XV. Poursuite pénale (art. 3.15.1.0.1 à 3.15.3.0.11 C.F.F.)	190
Section I. Dispositions générales (art. 3.15.1.0.1 et 3.15.1.0.2 C.F.F.)	190
Section II. Détection d'infractions	192

Section III. Infractions et sanctions pénales (art. 3.15.3.0.1 à 3.15.3.0.13 C.F.F.)	192
§ 1. Les infractions pénales et leurs sanctions	192
§ 2. Application des décimes additionnels	195
§ 3. Solidarité pour l'impôt éludé et les intérêts de retard	195
§ 4. Responsabilité civile pour les amendes et frais	197
§ 5. Affichage et publication du jugement ou arrêt	198
Chapitre XVI. Sanctions administratives (art. 3.16.0.0.1 à 3.16.0.0.3 C.F.F.)	199
Section I. Déchéance du droit de représenter les contribuables vis-à-vis de Vlabel	199
Chapitre XVII. Moyens de preuve	201
Section I. Procès-verbaux	201
Section II. La disposition anti-abus générale dans le C.F.F.	202
Section III. La mutation apparente	210
Section IV. Acompte payé par un intermédiaire mandaté qui effectue la vente d'un immeuble	212
Section V. Copies d'actes	214
Section VI. Actes sans date certaine	215
Chapitre XVIII. Accroissements d'impôt et amendes administratives	218
Section I. Amendes administratives (art. 3.18.0.0.1 C.F.F.)	218
Section II. Accroissements d'impôt	219
§ 1. Accroissement d'impôt de 20 %	219
§ 2. Accroissement d'impôt de 50 %	222
§ 3. Insuffisance d'estimation – Impôt d'enregistrement	223
§ 4. Dissimulation de prix, acte incomplet ou inexact	224
§ 5. Accroissement d'impôt de 100 % en cas d'évasion de l'impôt	225
Section III. Remise ou réduction d'amendes administratives ou d'accroissements d'impôt	225
Section IV. <i>Una via</i> – Principe	226
Chapitre XIX. Secret professionnel (art. 3.19.0.0.1 et 3.19.0.0.2 C.F.F.)	229
Section I. Généralités	229
Section II. Vlabel peut demander à l'autorité disciplinaire territorialement compétente d'intervenir, lorsque le contribuable ou un tiers invoque son secret professionnel	230
Section III. Devoir de confidentialité des fonctionnaires de Vlabel	231

TABLE DES MATIÈRES

Section IV. Un membre du personnel de Vlabel est réputé agir dans le cadre de l'exercice de ses fonctions dans une série de situations	231
Chapitre XX. Attestations préalables (art. 3.21.0.0.1 C.F.F.)	233
Section I. Généralités	233
Section II. Caractéristiques et objectifs de l'attestation préalable	233
Section III. Procédure de demande et de délivrance de l'attestation préalable	236
Section IV. Sécurité juridique	237
Section V. Possibilités de recours	240
Chapitre XXI. Décisions anticipées	242
PARTIE IV.B	
LES DROITS D'ENREGISTREMENT RÉGIONAUX – RÉGION FLAMANDE – L'IMPÔT D'ENREGISTREMENT FLAMAND	249
TITRE I. LE DROIT DE VENTE	251
Chapitre I. Conditions générales d'exigibilité	256
Section I. Convention à titre onéreux	258
Section II. Convention translatrice	261
Section III. Cession de propriété ou d'usufruit	273
Section IV. Transmission de biens immeubles	274
§ 1. Biens immeubles par nature	275
§ 2. Immeubles par destination	282
§ 3. Actions immobilières	284
Section V. Extension fiscale des notions de « transmission » et d'« immeuble »	285
§ 1. Acquisition de la superficie suivie par l'acquisition du fonds (art. 2.9.1.0.2, al. 1 ^{er} , 1 ^o , C.F.F.)	286
§ 2. Acquisition du fonds suivie par l'acquisition de la superficie (art. 2.9.1.0.2, al. 1 ^{er} , 2 ^o , C.F.F.)	288
Chapitre II. Base imposable	289
Section I. La valeur conventionnelle	289
§ 1. Le prix	289
§ 2. Les charges	295
A. Limitations conventionnelles du droit de propriété	296
B. Paiement des frais légalement à charge du vendeur	303
C. Obligations de faire	311

§ 3. La valeur conventionnelle en cas d'échange et d'autres conventions similaires	311
Section II. La valeur vénale	314
Section III. La valeur forfaitaire	316
§ 1. Aliénation de l'usufruit	317
§ 2. Aliénation de la nue-propiété	321
§ 3. Aliénation de la nue-propiété avec réserve de l'usufruit	322
§ 4. Réunion de l'usufruit et de la nue-propiété	325
Section IV. Exemption à concurrence d'une partie de la base imposable pour les immeubles situés en Région flamande (abattements)	327
Chapitre III. Tarifs	329
Section I. Tarif général et aperçu des tarifs réduits	329
Section II. Ventes de petites propriétés	331
Section III. Ventes à des acheteurs nécessiteux d'un logement (art. 2.9.4.2.3 C.F.F.)	331
Section IV. Taux réduit à 6 %	333
§ 1. Vente à des sociétés de construction (art. 2.9.4.2.7 C.F.F.)	333
§ 2. Mesures en faveur de la concentration d'immeubles ruraux	334
§ 3. Echange d'immeubles ruraux non bâtis	335
A. Conditions de fond	336
B. Conditions de forme	337
C. Règles de perception	338
D. Sanctions	339
Section V. Tarif de 4 % pour les achats par des professionnels	341
§ 1. Conditions de fond (d'obtention du tarif réduit)	341
§ 2. Conditions de forme	348
§ 3. Conditions de fond du maintien du tarif réduit	349
§ 4. Sanctions	353
Section VI. Réduction de moitié du tarif de 10 % ou de 5 % en cas d'achat d'un immeuble étant un monument protégé	356
Section VII. Le tarif réduit pour l'achat de l'habitation propre et unique de l'acheteur	360
§ 1. Généralités	360
§ 2. Conditions de fond du bénéfice du tarif réduit	361
§ 3. Conditions de forme	369
§ 4. Sanctions	370
Section VIII. Le tarif réduit pour l'achat de l'habitation propre et unique de l'acheteur avec engagement d'exécuter des travaux économiseurs d'énergie	373

TABLE DES MATIÈRES

Section IX. Réduction supplémentaire liée aux tarifs des articles 2.9.4.2.11 et 2.9.4.2.12 du C.F.F.	378
Section X. Le tarif réduit pour l'achat d'un monument protégé, habitation propre et unique de l'acheteur	382
Section XI. Le tarif réduit pour l'achat d'une habitation avec engagement de mise en location sociale	384
Chapitre IV. Le système de la reportabilité	387
Section I. Généralités	387
Section II. Conditions de fond	388
Section III. Calcul du montant reportable	398
Section IV. Conditions de forme	413
Section V. Sanctions	419
Section VI. Cumul d'avantages	421
Chapitre V. La résolution ou l'annulation amiable de conventions de vente	427
Chapitre VI. Exemptions du droit de vente	436
Section I. Acquisition par élection de command (art. 2.9.6.0.1, al. 1 ^{er} , 1 ^o , C.F.F.)	436
§ 1. Généralités	436
§ 2. Conditions d'application	439
A. Déclaration en rapport avec un achat	440
B. Déclaration au profit de personnes existantes	441
C. Réserve dans l'acte de vente	442
D. Déclaration par acte authentique dans le délai	444
E. Déclaration pure et simple	446
§ 3. Conséquences de l'élection	447
§ 4. Conditions d'application en cas d'adjudication avec droit de surenchère	449
Section II. Nouvelle adjudication sur folle enchère ou surenchère (art. 2.9.6.0.1, al. 1 ^{er} , 2 ^o , al. 5 et 6, C.F.F.)	451
§ 1. Nouvelle adjudication sur folle enchère	451
§ 2. Adjudication à l'occasion d'une surenchère	453
§ 3. Statut de la nouvelle adjudication	454
Section III. Réunion de l'usufruit et de la nue-propriété (art. 2.9.6.0.1, al. 1 ^{er} , 3 ^o , C.F.F.)	455
Section IV. La livraison de biens immeubles assujettie à la T.V.A. (art. 2.9.6.0.1, al. 1 ^{er} , 4 ^o , C.F.F.)	455
Section V. <i>Brownfield</i> (art. 2.9.6.0.3, al. 1 ^{er} , 4 ^o , C.F.F.)	482
Section VI. Transmissions dans le cadre de l'utilité publique	485

Section VII. Remembrements	486
§ 1. Remembrements volontaires	486
§ 2. Remembrements légaux	487
§ 3. Relotissement dans le cadre de l'aménagement du territoire	488
Section VIII. Echanges d'immeubles ruraux non bâtis	489
Section IX. Transmission de biens « naturels » (<i>natuurgoederen</i>)	489
Chapitre VII. Règles particulières de perception	491
Section I. Dispositions dépendantes et indépendantes	491
§ 1. Dispositions indépendantes	494
A. Critères objectifs	494
B. Critères fiscaux	495
§ 2. Dispositions dépendantes	496
Section II. Actes juridiques sous condition suspensive	498
§ 1. Conditions générales d'application de l'article 2.9.7.0.3, § 2, du C.F.F.	499
§ 2. Acte juridique imposable au droit de vente	502
§ 3. Condition suspensive	502
A. Élément non essentiel de l'acte juridique	502
B. Événement futur et incertain	506
C. Effet suspensif	512
D. Événement possible, légal et autorisé	519
Section III. Approbation par les pouvoirs publics	520
Section IV. Exigibilité, liquidation et perception du droit de vente en cas de réalisation de la condition	521
§ 1. Exigibilité du droit de vente	521
§ 2. Conditions d'exigibilité du droit proportionnel	521
A. Réalisation de l'événement	521
B. Actualisation de l'obligation	522
§ 3. Liquidation du droit de vente	525
A. Tarif applicable	525
B. Base imposable	527
Section V. Clauses d'accroissement, de réversion et tontine	528
§ 1. Clauses du côté des acquéreurs d'un immeuble	529
§ 2. Clauses du côté des aliénateurs d'un immeuble	538
Chapitre VIII. Restitution du droit de vente	541
Section I. Généralités	541
Section II. Droits perçus à tort (art. 3.6.0.0.1 C.F.F.)	543
Section III. Mise à néant de l'acte juridique imposé	546

TABLE DES MATIÈRES

Section IV. T.V.A. devenue exigible conformément à l'article 1 ^{er} , § 10, du C.T.V.A. (art. 3.6.0.0.6, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er} , 4 ^o , C.F.F.)	556
Section V. Restitution en cas de revente rapide (art. 3.6.0.0.6, § 2, C.F.F.)	556
§ 1. Généralités	556
§ 2. Conditions de fond	557
§ 3. Calcul du droit sujet à restitution	567
§ 4. Modalités	568
Section VI. Restitution dans le cadre des tarifs réduits pour habitations (art. 3.6.0.0.6, § 2/1 et § 5, C.F.F.)	569
Section VII. Reportabilité par restitution (art. 3.6.0.0.6, § 3, C.F.F.)	569
Section VIII. Restitution dans le cadre de l'article 2.9.4.2.7 du C.F.F. et de l'article 3.6.0.0.6, § 4, du C.F.F.	569
TITRE II. CONSTITUTION D'HYPOTHÈQUE	571
Chapitre I. Généralités	572
Chapitre II. Constitutions de sûretés imposables et tarif	573
Section I. Constitutions de sûretés énumérées par la loi	573
§ 1. Hypothèques constituées sur un immeuble	573
A. Hypothèques conventionnelles sur un immeuble	574
B. Hypothèques testamentaires	580
§ 2. Tarif	581
Section II. La dette garantie n'a pas d'influence sur la perception	581
Section III. Constitution d'une hypothèque en garantie d'obligations déjà imposées – <i>Non bis in idem</i> (art. 2.11.6.0.2 C.F.F.)	583
§ 1. Contrat soumis à un droit d'enregistrement d'au moins 1 %	583
§ 2. Constitution d'hypothèque en garantie de l'obligation imposée	587
Section IV. Sûretés complémentaires – <i>Non bis in idem</i> (art. 2.11.6.0.1 et 2.11.4.0.3 C.F.F.)	589
Chapitre III. Règles de perception	605
Chapitre IV. Règles particulières de perception	607
Section I. Dispositions dépendantes et indépendantes	607
Section II. Actes juridiques sous condition suspensive	607
Section III. Exemptions	608

TITRE III. PARTAGES	609
Chapitre I. Généralités	611
Chapitre II. Actes juridiques imposables	613
Section I. Existence préalable d'une indivision	613
§ 1. Droits communs sur une même chose ou masse de biens	614
A. Droit matrimonial	614
B. Dévolution successorale ou testamentaire	618
C. Rapport et réduction des donations	618
D. Partage d'ascendant	620
E. Fonds et bâtiments	621
§ 2. Droits de même nature	622
A. Usufruit, pleine propriété, nue-propiété	622
Section II. Convention à titre onéreux	626
Section III. Convention portant sur des immeubles	627
Section IV. Convention entre coïndivisaires	627
Chapitre III. Base imposable	630
Section I. Fin de l'indivision ou non	630
Section II. La valeur conventionnelle	634
§ 1. Partages	635
§ 2. Licitations	636
§ 3. Cessions	637
Section III. La valeur vénale	639
Section IV. La valeur forfaitaire	639
§ 1. Partage ou cession de parts indivises en usufruit	640
§ 2. Partage ou cession de droits indivis en nue-propiété	642
§ 3. Cessions de parts en nue-propiété avec réserve d'usufruit	643
Chapitre IV. Tarifs du droit de partage	646
Section I. Cadre général et aperçu	646
Section II. Tarif ordinaire	647
Section III. Tarif réduit à 1 %	647
§ 1. Généralités	647
§ 2. Tarif à 1 % à partir du 1 ^{er} janvier 2016	648
Chapitre V. Exemptions	654
Chapitre VI. Conventions particulières – Règles particulières de perception	658
Section I. Réalisation de clauses d'accroissement ou de réversion (art. 2.10.1.0.4 C.F.F.)	658

TABLE DES MATIÈRES

Section II. Acquisition d'une part indivise par un tiers acquéreur (art. 2.9.1.0.7 C.F.F.)	659
§ 1. Généralités	659
§ 2. Tiers acquéreur	660
§ 3. Acquisition commune	666
Section III. Application de la règle des dispositions dépendantes et indépendantes (art. 2.10.4.0.2 C.F.F.)	668
Section IV. La condition suspensive	669
Section V. Conversion de l'usufruit du conjoint survivant et du cohabitant légal survivant	672
Section VI. Copropriété forcée	683
TITRE IV. LES SOCIÉTÉS	693
Chapitre I. Délimitation des compétences	695
Chapitre II. Actes imposables	699
Section I. Apports en société par des personnes physiques d'immeubles situés en Région flamande	699
§ 1. Apport d'un immeuble « destiné » ou « affecté » à l'habitation	700
§ 2. Apport à une société belge	707
§ 3. Apport d'une habitation située en Région flamande	711
Section II. Autres opérations concernant ou non le capital	711
§ 1. Transfert du siège depuis l'étranger vers la Belgique	711
§ 2. Transformation d'une société	713
§ 3. Transformation d'une ASBL en une SC agréée comme entreprise sociale	714
Section III. Apports mixtes	714
Section IV. Conséquences de l'assimilation de certains apports d'immeubles à une vente d'immeuble	720
Chapitre III. Règles de perception	724
Section I. Titres de perception	724
Section II. Base de perception	724
§ 1. Valeur conventionnelle <i>versus</i> valeur vénale	724
§ 2. Sanctions en cas d'insuffisance d'estimation et de dissimulation	726
Section III. Dispositions dépendantes et indépendantes	728
Chapitre IV. Exemptions	729
Section I. Apports par des sociétés de l'universalité de leurs biens, d'une branche d'activité ou d'actions	729
Section II. Transformation de société et transferts de siège depuis l'E.E.E.	732

Section III. Exemptions de l'article 2.9.6.0.1 du C.F.F.	732
Section IV. Exemptions de l'article 2.9.6.0.2 du C.F.F.	733
Section V. Certains apports d'immeubles situés à l'étranger	733
Section VI. Certains apports à des sociétés étrangères	734
Chapitre V. Acquisition par les associés d'immeubles qui proviennent de la société	735
Section I. Généralités	735
Section II. Sociétés de personnes	744
§ 1. Généralités	744
§ 2. Remise pure et simple à tous les associés (« régime d'attente »)	745
§ 3. Acquisition par l'associé qui a apporté l'immeuble (statut de l'associé historique – première hypothèse)	750
§ 4. Acquisition par l'associé d'immeubles achetés par la société (statut de l'associé historique – deuxième hypothèse)	759
§ 5. Acquisition par l'associé historique : perception conformément au droit commun	766
A. Perception du droit de partage	768
B. Perception du droit de vente	774
Section III. Sociétés de capitaux	778
Section IV. Particularités relatives à l'usufruit	781
TITRE V. L'IMPÔT FLAMAND DE DONATION	785
Chapitre I. Cadre légal général	791
Chapitre II. Critère de localisation	801
Chapitre III. Objet imposable	806
Section I. Généralités	806
§ 1. Donation – Notion (généralités)	806
A. Eléments de base	806
B. Entre vifs – Biens présents	806
C. Abandon immédiat	816
D. Abandon irrévocable	817
E. Abandon gratuit	821
F. <i>Animus donandi</i>	822
G. Appauvrissement du donateur	829
H. Acceptation par le donataire	833
§ 2. Biens meubles et immeubles	834
§ 3. Techniques de donation	836
A. Généralités	836
B. Choix de la technique de donation et abus fiscal	836

TABLE DES MATIÈRES

§ 4. Donation et obligation d'enregistrement	839
A. Généralités	839
B. Présentation spontanée à l'enregistrement	841
§ 5. Titre de perception	853
A. Généralités	853
B. Nullité du titre de la donation	854
Section II. Cas particuliers d'application	861
§ 1. Généralités	861
§ 2. Donation avec charge	862
§ 3. Prise en charge de frais de donation par le donateur	867
§ 4. Renonciation à l'usufruit	868
§ 5. Donation de biens meubles, sous condition suspensive/à terme suspensif du (pré-)décès du donateur – Legs fictif	875
A. <i>Ratio legis</i>	875
B. La mesure, quant à son contenu (assimilation à un legs)	879
C. Critique – Conflit de compétence	880
D. Cas concrets d'application	882
E. <i>Quid</i> des donations non obligatoirement enregistrables ?	888
F. Effet des critères de localisation	890
§ 6. Apport à un patrimoine commun interne adjoint (« PCIA ») de cohabitants	892
§ 7. Donation réciproque (entre époux)	894
§ 8. Substitution	908
§ 9. Donation avec « fidéicomis <i>de residuo</i> »	910
§ 10. Donation avec clause de retour conventionnel	919
A. Généralités	919
B. Cadre juridique	920
C. Cadre fiscal	926
§ 11. Mention dans un autre acte, en particulier un pacte successoral, d'une donation antérieure – Perception de l'impôt de donation ?	952
A. Généralités	952
B. Application spécifique aux pactes successoraux	952
Section III. Jugements – Arrêts – <i>Exequatur</i>	955
Chapitre IV. Contribuables	956
Chapitre V. Base imposable	959
Section I. Généralités	959
Section II. Principe : la valeur vénale	959
§ 1. Notion	959
§ 2. Ventilation entre meubles et immeubles	960
§ 3. Insuffisance	961

§ 4. Délai pour la constatation d'une insuffisance – Règle décrétole et tolérance administrative	962
Section III. Cas d'application particuliers	965
§ 1. Effets cotés en bourse	965
§ 2. Estimation forfaitaire de l'usufruit/de la nue-propriété	968
A. Immeubles	968
B. Biens meubles	975
§ 3. Rente ou pension viagère	979
§ 4. Rente perpétuelle	979
§ 5. Fonds de commerce	979
Section IV. Donation avec charge	980
§ 1. Principe	980
§ 2. Charges au profit du donateur	981
§ 3. Charges au profit d'un tiers	982
A. Charge autre qu'une obligation de payer une somme d'argent, une rente ou une pension	982
B. Charge consistant en une obligation de payer une somme d'argent, une rente ou une pension	984
§ 4. Avantages à titre gratuit au profit d'un tiers dans un contrat de vente	989
A. Charge autre qu'une obligation de payer une somme d'argent, une rente ou une pension	990
B. Charge consistant en une obligation de payer une somme d'argent, une rente ou une pension	990
Section V. Abattement pour personnes handicapées	991
Section VI. Réserve de progressivité	994
§ 1. Généralités	994
§ 2. Réserve de progressivité en impôt d'enregistrement (flamand)	996
A. Principe de base	996
B. Seulement en cas de donations immobilières successives	997
C. Donner par petites tranches tous les trois ans comme technique de planification successorale	999
D. Déclaration <i>pro fisco</i>	1000
E. Cas particuliers	1002
§ 3. Réserve de progressivité en impôt de succession (flamand)	1004
A. Généralités	1004
B. Donations visées	1005
C. Nuance	1007

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre VI. Tarifs	1010
Section I. Généralités	1010
Section II. Liquidation par donateur et par donataire	1011
§ 1. Généralités	1011
§ 2. Apport au patrimoine commun suivi d'une donation – Abus fiscal	1014
A. Généralités	1014
B. <i>Rulings</i> fédéraux	1018
C. <i>Rulings</i> de Vlabel	1019
Section III. Lien de parenté	1029
§ 1. Généralités	1029
§ 2. Déclaration <i>pro fisco</i> en matière de lien de parenté	1030
§ 3. Lien de parenté en cas de donation sous condition suspensive	1031
§ 4. Définitions et notions	1032
A. « Acquisition en ligne directe »	1033
B. « Acquisition entre partenaires »	1045
C. « Acquisition entre ex-partenaires »	1048
D. « Alliance » (donation aux beaux-enfants)	1049
E. « Toutes autres personnes »	1051
Section IV. Tarif pour la donation de biens meubles	1051
§ 1. Généralités	1051
§ 2. Donation d'un bien meuble sous condition suspensive (ou à terme suspensif) du prédécès du donateur – Legs fictif en impôt de succession	1054
§ 3. Réserve de progressivité	1054
§ 4. Donation d'une assurance	1055
§ 5. Donation mobilière non imposable	1056
Section V. Tarifs pour les donations d'immeubles	1059
§ 1. Tarif général	1059
§ 2. Terrains à bâtir	1061
§ 3. Bâtiments faisant l'objet d'une rénovation énergétique	1061
§ 4. Bâtiments mis en location avec une attestation de conformité	1065
§ 5. Monuments protégés	1069
Section VI. Tarifs réduits pour des institutions publiques et certaines personnes morales	1072
Section VII. Dispositions dépendantes et indépendantes	1078
Chapitre VII. Réductions	1079
Section I. Réduction pour charge d'enfants	1079

Chapitre VIII. Exemptions	1082
Section I. Donation d'usufruit au nu-propiétaire	1082
Section II. Donation d'immeubles situés à l'étranger	1084
Section III. Donation d'immeubles à un Etat	1085
Section IV. Donation dans le cadre d'un projet <i>Brownfield</i>	1085
Section V. Jugements et arrêts portant annulation, résolution ou révocation d'une donation	1086
Section VI. Donation d'entreprise	1088
§ 1. Cadre général et bref historique	1088
§ 2. Reprise du tarif de faveur dans le C.F.F.	1092
§ 3. Conditions de fond du bénéfice de l'exemption	1092
§ 4. Conditions de forme	1117
§ 5. Influence de la donation d'entreprise sur les règles particulières de perception en impôt de donation et en impôt de succession	1120
§ 6. Conditions du maintien de l'exemption et sanction	1122
Section VII. Donation de biens « naturels »	1129
Section VIII. Le saut générationnel	1131
Chapitre IX. Modalités de perception	1138
Section I. Généralités	1138
Section II. Donation sous condition suspensive	1139
Section III. Donation d'un fonds de commerce	1140
Chapitre X. Restitutions	1141
Section I. Restitutions générales aussi d'application en impôt de donation	1141
Section II. Restitutions spécifiques à l'impôt de donation	1141
<i>Annexes</i>	1145
<i>Index alphabétique</i>	1165
<i>Index des textes légaux – Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe</i>	1223
<i>Index des textes légaux – Code flamand de la fiscalité</i>	1227