

# Table des matières

<b>Sommaire</b>	5
<b>Questions particulières relatives à la formation du contrat de vente</b>	7
Jean FONTEYN	
Avant-propos	7
Section 1. La portée de l'offre acceptée	7
§ 1. Position de la question	7
§ 2. L'offre	9
§ 3. L'acceptation	15
§ 4. Un courant jurisprudentiel en porte-à-faux par rapport à l'approche traditionnelle	16
§ 5. Appréciation	20
Section 2. Les options croisées	23
§ 1. L'option et les options croisées	23
§ 2. Si promesse de vente vaut vente, options croisées valent vente ?	26
§ 3. Les options croisées au regard de la disposition générale anti-abus fiscal	29
Section 3. La vente conclue par échange de courriels	31
<b>Transmission familiale du patrimoine immobilier</b>	37
Philippe DE PAGE	
Introduction	37
Section 1. La transmission immobilière entre vifs	37
§ 1. L'apport en société et la cession des actions	37
§ 2. La cession à titre onéreux <i>versus</i> la cession à titre gratuit de l'immeuble	40
A. Les difficultés civiles liées à la donation immobilière	40
B. La voie de la vente immobilière en famille	43
C. Le cas particulier de la cession avec réserve d'usufruit	47
	191

Section 2. Les problématiques fiscales liées aux articles 9 et 11 du Code des droits de succession en cas de préfinancement de l'achat de la nue-propriété	48
Section 3. Les difficultés civiles d'une programmation successorale intégrant une donation immobilière : exemple	58
<b>Acompte ou garantie au compromis de la vente</b>	63
Laurent BARNICH	
Introduction	63
Section 1. L'acompte traditionnel	63
Section 2. Le danger d'un acompte payé à un vendeur endetté	65
§ 1. La raison du danger	65
§ 2. Le versement de l'acompte entre les mains du notaire	65
§ 3. La « rubrication » de l'acompte par le notaire	66
Section 3. Le versement d'une garantie en lieu et place d'un acompte	68
§ 1. Notion	68
§ 2. Remise d'une somme à titre de garantie	68
§ 3. La convention dite d' <i>escrow-account</i>	69
§ 4. Le gage de la créance	70
§ 5. Comment protéger l'acquéreur ?	73
Conclusion	74
<b>Opérations de démembrement de la pleine propriété face aux nouvelles dispositions anti-abus et régime de la taxation étalée</b>	77
Thierry BLOCKERYE et PIERRE-OLIVIER VAN CAUBERGH	
Introduction	77
Section 1. Les opérations de démembrement de la pleine propriété face aux nouvelles dispositions fiscales anti-abus générales	78
§ 1. Principes	78
A. Principe de la nouvelle disposition	81
B. Contre-preuve du contribuable	83
C. Absence de contre-preuve du contribuable et effets de la disposition anti-abus	84
D. Précisions supplémentaires	85

§ 2. Analyse de l'impact des nouvelles dispositions anti-abus fiscales générales sur les opérations de démembrement de la propriété	86
A. Article 344, § 1 <sup>er</sup> du Code des impôts sur les revenus	86
B. Article 18, § 2 du Code des droits d'enregistrement	89
Section 2. Analyse du régime de taxation étalée prévu par l'article 47 du Code des impôts sur les revenus	94
§ 1. Introduction	94
§ 2. Notions de plus-values volontaires et de plus-values forcées	96
A. Plus-values volontaires	96
B. Plus-values forcées	97
§ 3. Conditions en ce qui concerne les biens aliénés	99
A. Principes	99
B. Affectation du bien aliéné depuis plus de cinq ans	100
C. Immobilisations incorporelles	104
D. Cession de droits réels et notion d'aliénation	104
§ 4. Nature du remploi	106
§ 5. Délai du remploi	108
§ 6. Formalités	111
§ 7. Défaut de remploi ou non-respect des conditions de remploi	111
§ 8. Traitement comptable	111
§ 9. Condition d'intangibilité	112
§ 10. L'article 47 et les opérations de <i>sale and lease back</i>	112
A. Traitement comptable	113
B. Traitement fiscal	114

**Plus-values sur immeubles bâtis et non bâtis : gestion normale du patrimoine privé, revenu divers ou revenu professionnel** 117

Laurence DEKLERCK

Section 1. Principes	117
Section 2. Moment de la taxation	118
Section 3. Comment le bien est-il entré dans le patrimoine du contribuable ? Le contribuable a-t-il eu recours à l'emprunt ?	119
Section 4. Le délai entre l'acquisition et la revente	121
Section 5. La succession d'opérations	122
Section 6. La structure mise en place pour faire fructifier l'opération	123

Section 7. Conclusions sur l'intention spéculative	124
Section 8. Gestion de patrimoine privé, bénéfice occasionnel ou revenus professionnels ?	125
<b>Responsabilité notariale et pièges fiscaux à la rédaction du compromis et de l'acte notarié – Questions particulières en droit d'enregistrement</b>	129
André CULOT	
Section 1. De l'utilité du dépôt d'un compromis de vente au rang des minutes d'un notaire	129
§ 1. Revente visée à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement	129
A. Bref rappel des principes généraux	129
B. L'acquisition et la revente doivent avoir lieu par acte authentique	130
C. Calcul du délai de deux ans	131
D. Conseils	132
§ 2. Régime « marchand de biens » au sens des articles 62 à 72 du Code des droits d'enregistrement	132
A. Bref rappel des principes généraux	132
B. Constatation de la convention par acte authentique	132
C. Conseils	134
Section 2. De la clause utile à insérer dans le compromis lors de la revente d'un bien acquis avec le taux réduit « marchand de biens »	134
§ 1. Bref rappel des principes généraux	134
§ 2. Conseils	135
Section 3. Du danger du pacte comissoire exprès	136
§ 1. Bref rappel des principes généraux	136
§ 2. Régime particulier lorsque l'immeuble est situé en Région wallonne	136
A. La convention résolue n'a pas encore été enregistrée au droit proportionnel	137
B. La convention résolue a déjà été enregistrée au droit proportionnel	137
C. Conseils	138
Section 4. La vente soumise à une condition suspensive	139
§ 1. Bref rappel des principes généraux	139

§ 2. Applications	139
A. Vente « pour quitte et libre »	140
B. Vente sous condition suspensive de la liberté hypothécaire du bien	140
§ 3. Réalisation de l'événement futur et incertain	141
§ 4. Résolution de la convention <i>pendente conditione</i>	142
§ 5. Aliénation du bien avant réalisation de la condition	142
§ 6. Transmissions successives du bien <i>pendente conditione</i>	142
Section 5. La présomption de l'article 188 du Code des droits d'enregistrement	142
§ 1. Le texte	142
§ 2. Conditions d'application	143
§ 3. Caractéristiques de la présomption de l'article 188	143
§ 4. Applications	143
§ 5. Conseils	144
Section 6. Les preuves extrinsèques à l'acte à conserver dans le cadre de la fiction de l'article 11 du Code des droits de succession	145
§ 1. Champ d'application de l'article 11 du Code des droits de succession	145
§ 2. Preuve contraire à la présomption de l'article 11 du Code des droits de succession	146
A. Équivalence des prestations	146
B. Sincérité des prestations viagères	147
C. Conseils	147
Section 7. La clause d'accroissement (tontine) et sa caducité	148
§ 1. Bref rappel des principes généraux	148
§ 2. Jurisprudence	148
§ 3. Conseils	149
Section 8. Le porte-fort – L'acquisition pour une société en formation – La déclaration de command	149
§ 1. Bref rappel des principes généraux	149
§ 2. Quand les droits d'enregistrement sont-ils dus en cas de vente ou d'acquisition d'un immeuble par un mandataire ou un porte-fort ?	150
§ 3. L'acquisition pour compte d'une société en formation	151
A. Généralités	151
B. Règles appliquées par l'administration fiscale	151

§ 4. Porte-fort ou déclaration de command	152
Section 9. Décisions administratives	154
§ 1. Décision du 30 mai 2012 : Enregistrement – Cession de droits réels entre cohabitants légaux – Article 1478 du Code civil – « patrimoine commun interne adjoint »	154
§ 2. Décision anticipée n° 2011.588 du 31 juillet 2012 : Enregistrement – Réserve d'un droit d'emphytéose – Vente du tréfonds	155
§ 3. Décision anticipée n° 2012.073 du 19 février 2013 : Enregistrement – Valeur vénale d'un immeuble – Incompétence du Service des décisions anticipées	155
<b>Livraisons de biens immeubles soumises à la TVA : questions particulières</b>	157
Françoise BALTUS	
Introduction	157
Section 1. L'objet de l'opération	159
§ 1. Les terrains et les terrains à bâtir	159
§ 2. La notion de « bâtiment »	159
§ 3. La notion de « terrain attenant à un bâtiment »	160
Section 2. Le délai	162
§ 1. Les bâtiments « anciens »	162
§ 2. Les bâtiments « neufs »	162
A. Le délai	162
B. La notion de première occupation ou première utilisation	163
C. La preuve du moment de la cession	163
D. Les cessions sous condition suspensive	163
Section 3. Le droit cédé et l'acte par lequel il est cédé	167
§ 1. La définition des biens immobiliers	167
§ 2. La cession de la propriété	169
A. La notion de livraison	169
B. Les extensions et assimilations aux livraisons de biens	170
§ 3. Les opérations sur les droits réels	177
Section 4. L'auteur de l'opération	178
§ 1. Le vendeur professionnel immobilier (le « promoteur »)	179

---

§ 2.	Les assujettis non professionnels de l'immobilier	182
A.	Taxation sur option	182
B.	Conditions de l'option	183
C.	Déclaration spéciale	184
D.	Exercice du droit à déduction dans la déclaration	184
E.	Païement de la taxe	185
§ 3.	Les non-assujettis qui deviennent des assujettis occasionnels	185
Section 5.	La base d'imposition pour les livraisons immobilières	186
§ 1.	Les livraisons proprement dites	186
A.	Base minimale d'imposition	186
B.	Exclusion du prix relatif au terrain non attenant au bâtiment	187
§ 2.	Les droits réels sur des bâtiments, autres que le droit de propriété	187
§ 3.	Les prélèvements	188
Section 6.	Questions diverses dans le cas de cessions d'universalités	189