

## TABLE DES MATIÈRES

Numéros	Pages
Inhoud .....	19
Table alphabétique .....	37
Zaakregister .....	49
Table des décisions citées .....	61

### INTRODUCTION

Corinne MOSTIN

### LIVRE VI<sup>1</sup> LES ASPECTS CIVILS

Corinne MOSTIN

### TITRE I L'EMPHYTÉOSE

#### CHAPITRE I DÉFINITION ET CARACTÈRES

##### SECTION I Textes légaux

1.	Silence du Code civil .....	71
2.	Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose .....	71
3.	Loi hypothécaire du 16 décembre 1851 .....	72
4.	Dispositions légales relatives aux redevances emphytéotiques	
	a) Arrêté royal n° 158 du 11 avril 1935 .....	72
5.	b) Loi du 14 mai 1955 .....	72
6.	Législation relative au remembrement rural .....	72
7.	Droit administratif	
	a) Biens du domaine public et du domaine privé .....	73
8.	b) Dispositions applicables aux baux emphytéotiques conclus par l'Administration .....	75
9.	c) Législations particulières .....	77
10.	Législations régionales en matière d'urbanisme .....	77
11.	a) Constitution d'un droit d'emphytéose .....	78
12.	b) Division d'un bien et cession en emphytéose .....	79
13.	Législation sur les chantiers mobiles .....	79
14.	Dispositions régionales relatives à la gestion, l'assainissement et la protection du sol .....	80
14-1.	Dispositions régionales relatives à la performance énergétique des bâtiments	81

Numéros		Pages
	<b>SECTION II</b> <b>Définition</b>	
15.	L'emphytéose : un droit réel temporaire . . . . .	82
	<b>SECTION III</b> <b>Caractères</b>	
16.	Un droit réel démembre . . . . .	82
17.	Un droit immobilier	
	<i>a)</i> Immeubles corporels . . . . .	82
18.	<i>b)</i> Immeubles incorporels — Controverse . . . . .	83
19.	Un droit temporaire . . . . .	86
<b>CHAPITRE II</b> <b>DURÉE DE L'EMPHYTÉOSE</b>		
	<b>SECTION I</b> <b>Durée légale</b>	
20.	Principe . . . . .	87
	<b>SECTION II</b> <b>Durée de moins de 27 ans</b>	
21.	Sanction : disqualification de l'emphytéose en bail ordinaire . . . . .	87
22.	Autre sanction : prolongation . . . . .	88
	<b>SECTION III</b> <b>Durée de plus de 99 ans</b>	
	§ 1. — <i>Sanction</i>	
23.	Réductibilité . . . . .	88
	§ 2. — <i>Reconduction — Renouvellement</i>	
24.	Sort de l'emphytéose à son terme . . . . .	88
25.	Reconduction dans les limites de la durée légale — Prolongation . . . . .	89
25-1.	Acte notarié et transcription . . . . .	90
	§ 3. — <i>Emphytéose perpétuelle</i> <i>(baux emphytéotiques relevant de l'Ancien Droit)</i>	
26.	Rente rachetable . . . . .	90
	<b>SECTION IV</b> <b>Clause «novatoire»</b>	
27.	Clause conventionnelle rencontrée en pratique . . . . .	91
28.	De la validité de la clause novatoire . . . . .	91
<b>CHAPITRE III</b> <b>DIFFICULTÉS DE QUALIFICATION</b>		
29.	Critères distinctifs de l'emphytéose . . . . .	92
30.	Emphytéose et bail . . . . .	93

Numéros		Pages
31.	Emphytéose et vente .....	95
32.	Autres droits réels .....	96

**CHAPITRE IV**  
**CONSTITUTION DE L'EMPHYTÉOSE**  
**ET OPPOSABILITÉ**

SECTION I  
**Capacité**

33.	Capacité d'aliéner des immeubles .....	97
34.	Emphytéose consentie par le propriétaire .....	97
35.	Emphytéose consentie par une personne autre que le propriétaire .....	98

SECTION II  
**Objet**

36.	Sol nu .....	99
37.	Immeuble bâti .....	99
38.	Immeuble incorporel .....	99
39.	Part indivise .....	99
40.	Volumes — Controverse .....	99

SECTION III  
**Modes de constitution**

41.	La convention .....	101
42.	Le testament .....	102
43.	La prescription .....	103

**CHAPITRE V**  
**DROITS ET OBLIGATIONS**  
**DE L'EMPHYTÉOTE**

SECTION I  
**Droits de l'emphytéote**

44.	Distinction .....	105
	<i>§ 1. — Prérogatives sur le droit d'emphytéose</i>	
45.	Droit de disposition .....	105
46.	Céder ou aliéner le droit d'emphytéose .....	105
47.	Notification de la cession au bailleur emphytéotique .....	106
48.	Controverse quant aux effets de la cession	
	<i>a) Opinion de R. DERINE, F. VAN NESTE et H. VANDENBERGHE .....</i>	107
49.	<i>b) Opinion de J. HANSENNE .....</i>	108
50.	<i>c) Conclusion .....</i>	109
51.	Dérogation conventionnelle : interdiction de céder ou de sous-louer .....	109
52.	Constituer une hypothèque .....	110
53.	Concéder des droits réels (usufruit, emphytéose, superficie, servitude) et organiser une copropriété .....	112
	<i>§ 2. — Droits de l'emphytéote sur le bien</i>	
54.	Principe : la pleine jouissance du fonds .....	113

Numéros	Pages
<b>A. Actes matériels</b>	
1. CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS . . . . .	113
55. Amélioration de l'héritage . . . . .	113
56. Propriété des ouvrages réalisés librement par l'emphytéote . . . . .	114
57. Propriété des ouvrages réalisés contractuellement par l'emphytéote . . . . .	114
58. Propriété des ouvrages réalisés par le propriétaire . . . . .	114
59. Propriété des ouvrages réalisés par des tiers . . . . .	114
60. De l'utilité d'une clause contractuelle de renonciation à l'accession ? . . . . .	115
61. Immobilisation par destination . . . . .	115
62. Propriété des ouvrages au terme de l'emphytéose . . . . .	116
2. USAGE ET PERCEPTION DES FRUITS . . . . .	117
63. Fruits civils et naturels . . . . .	117
64. Mines et carrières . . . . .	117
65. Trésor . . . . .	117
<b>B. Actes juridiques</b>	
66. Location . . . . .	117
67. Autres actes . . . . .	118
<b>§ 3. — Actions en justice</b>	
68. Actions réelles . . . . .	118
69. Actions possessoires . . . . .	118
70. Actions en responsabilité . . . . .	119
70-1. Mention marginale (L. hyp., art. 3) . . . . .	119
<b>SECTION II</b>	
<b>Obligations de l'emphytéote</b>	
<b>§ 1. — Obligation d'entretien</b>	
71. Réparations ordinaires . . . . .	119
72. Grosses réparations . . . . .	120
73. Grosses réparations exigées par un tiers . . . . .	120
74. Destruction par accident . . . . .	121
<b>§ 2. — Obligation de ne point diminuer la valeur du fonds</b>	
75. Respect de la valeur du fonds . . . . .	121
<b>§ 3. — Obligation de payer une redevance périodique</b>	
76. Le canon . . . . .	121
77. Périodicité du canon . . . . .	121
78. Indivisibilité du canon . . . . .	122
79. Prescription extinctive . . . . .	122
80. Fixation du canon . . . . .	122
81. Réduction du canon . . . . .	123
82. Absence d'action en rescision pour lésion . . . . .	123
83. Adaptation de la redevance . . . . .	123

Numéros		Pages
84.	Recouvrement de la redevance : l'exécution forcée . . . . .	124
85.	Absence de privilège du tréfoncier . . . . .	124
§ 4. — <i>Obligation de supporter les impôts</i>		
86.	Impositions . . . . .	125
§ 5. — <i>Responsabilité</i>		
87.	Troubles de voisinage . . . . .	125
88.	Responsabilité du fait des choses . . . . .	126
88-1.	Responsabilité du fait de la ruine du bâtiment . . . . .	126

**CHAPITRE VI**  
**DROITS ET OBLIGATIONS**  
**DU PROPRIÉTAIRE**

SECTION I  
**Droits du propriétaire**

89.	Droits pendant l'emphytéose . . . . .	126
90.	Droits à l'expiration de l'emphytéose . . . . .	127
91.	Action en dommages-intérêts pour les dégradations causées par l'emphytéote . . . . .	128

SECTION II  
**Obligations du propriétaire**

92.	Laisser jouir . . . . .	128
-----	-------------------------	-----

**CHAPITRE VII**  
**EXTINCTION**

93.	Causes d'extinction . . . . .	129
94.	La confusion . . . . .	129
95.	La destruction totale du fonds . . . . .	129
96.	La prescription extinctive . . . . .	130
97.	Le terme . . . . .	130
97-1.	Résiliation amiable anticipée . . . . .	130
98.	L'abandon — La renonciation . . . . .	131
99.	L'expropriation . . . . .	132
100.	La déchéance . . . . .	132
101.	La résolution de l'acte constitutif	
	a) Action en résolution basée sur l'article 1184 du Code civil . . . . .	133
102.	b) Pacte comissoire exprès ou clause résolutoire expresse . . . . .	134
103.	c) Conditions résolutoires . . . . .	135
104.	La résolution du contrat d'emphytéose en cas de faillite : clause résolutoire ou condition résolutoire . . . . .	136
105.	Effet de la résolution	
	a) Arrêt de la cour d'appel de Mons du 17 mai 1999 . . . . .	138
105-1.	b) Arrêt de la Cour de cassation du 30 mars 2006 . . . . .	139

Numéros

Pages

**TITRE II**  
**LA SUPERFICIE**

**CHAPITRE I**  
**DÉFINITION ET CARACTÈRES**

SECTION I  
**Textes légaux**

106.	Silence du Code civil . . . . .	141
106-1.	Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie . . . . .	141
106-2.	Loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice . . . . .	142
107.	Loi hypothécaire du 16 décembre 1851 . . . . .	142
108.	Dispositions légales concernant les redevances : la loi du 14 mai 1955 . . . . .	143
109.	Législation relative au remembrement rural . . . . .	143
110.	Droit administratif	
	<i>a)</i> Biens du domaine public et du domaine privé . . . . .	143
111.	<i>b)</i> Superficie concédée par un particulier en faveur de l'autorité publique . . . . .	145
112.	<i>c)</i> Dispositions applicables à la constitution d'un droit de superficie conclu par l'Administration . . . . .	145
113.	Législations régionales en matière d'urbanisme . . . . .	145
114.	Législation sur les chantiers mobiles . . . . .	146
115.	Décret régional flamand du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol . . . . .	146
115-1.	Dispositions régionales relatives à la performance énergétique des bâtiments . . . . .	146

SECTION II  
**Définition**

116.	La superficie : un droit réel temporaire . . . . .	146
------	--	-----

SECTION III  
**Caractères**

117.	Un droit réel	
	<i>a)</i> Attributs des droits réels . . . . .	147
118.	<i>b)</i> Un démembrement de la propriété . . . . .	147
119.	Un droit immobilier . . . . .	149
120.	Un droit temporaire : durée maximale de 50 ans . . . . .	149
121.	(suite) — Disposition impérative ou d'ordre public ? . . . . .	149

SECTION IV  
**Superficie et renonciation au droit d'accession**

122.	Renonciation au droit d'accession et superficie	
	<i>a)</i> Principe : création d'un droit de superficie . . . . .	150
123.	<i>b)</i> Rejet des autres théories . . . . .	151
123-1.	Critique de l'assimilation de la renonciation à l'accession au droit de superficie . . . . .	152
124.	<i>c)</i> Renonciation à l'accession au profit du patrimoine commun . . . . .	152
125.	La théorie de la superficie-conséquence (J. HANSENNE) . . . . .	154

SECTION V  
**Comparaison avec d'autres droits**

126.	Principe et modalisations conventionnelles . . . . .	155
127.	<i>a)</i> Superficie et bail . . . . .	155

Numéros		Pages
127-1.	<i>b)</i> Superficie et vente . . . . .	156
128.	<i>c)</i> Superficie et servitude . . . . .	157
129.	<i>d)</i> Superficie et usufruit . . . . .	157
129-1.	<i>e)</i> Superficie et emphytéose . . . . .	158
129-2.	<i>f)</i> Superficie et copropriété . . . . .	158

**CHAPITRE II**  
**DURÉE DE LA SUPERFICIE**

SECTION I

**Principe**

130.	Durée légale : cinquante ans . . . . .	159
131.	Superficie perpétuelle . . . . .	159
132.	Durée indéterminée . . . . .	160
132-1.	Résiliation amiable . . . . .	160

SECTION II

**Renouvellement**

133.	Renouvellement au terme — Prolongation . . . . .	160
134.	Renouvellement avant l'arrivée du terme . . . . .	161

**CHAPITRE III**  
**CONSTITUTION DE LA SUPERFICIE**

SECTION I

**Capacité**

135.	Capacité d'aliéner des immeubles . . . . .	161
136.	Superficie consentie par une personne autre que le propriétaire . . . . .	162

SECTION II

**Objet**

137.	Bâtiments, ouvrages et plantations — Volumes . . . . .	163
138.	Sur-sol — Sous-sol . . . . .	165
139.	Droit de superficie total ou partiel . . . . .	167
140.	Superficie sur des constructions déjà existantes . . . . .	167
141.	Superficie sur le droit de superficie . . . . .	168
142.	Superficie sur un bien hypothéqué . . . . .	169
142-1.	Superficie sur un immeuble en copropriété . . . . .	169

SECTION III

**Modes de constitution et preuve**

§ 1. — *Titre*

143.	Acte entre vifs ou à cause de mort . . . . .	170
144.	Transcription . . . . .	171
145.	Preuve . . . . .	172
146.	Renouvellement du droit de superficie . . . . .	172
147.	Superficie-conséquence . . . . .	172

§ 2. — *Prescription*

148.	Prescription abrégée ou trentenaire . . . . .	173
------	---	-----

Numéros		Pages
149.	Durée de la superficie acquise par prescription . . . . .	173
150.	Acquisition par prescription de la propriété . . . . .	174
151.	Preuve de l'acquisition par prescription . . . . .	174

§ 3. — *Loi*

151-1.	Principe . . . . .	174
--------	--------------------	-----

<p>CHAPITRE IV DROITS ET OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE</p>
---

SECTION I

**Droits du superficiaire**

§ 1. — *Prérogatives sur le droit de superficie*

152.	Distinction. . . . .	175
153.	a) Cession du droit de superficie. . . . .	176
154.	Dérogation contractuelle. . . . .	176
155.	b) Constitution d'une hypothèque. . . . .	177
156.	Hypothèque sur les bâtiments préexistants . . . . .	178
157.	Dérogation conventionnelle . . . . .	179
158.	Sort de l'hypothèque en cas d'extinction de la superficie par confusion . . . . .	179
158-1.	Sort de l'hypothèque en cas d'anéantissement prématuré de la superficie. . . . .	179
159.	Conflit entre le créancier hypothécaire du tréfoncier et celui du superficiaire . . . . .	179
160.	c) Constitution d'un droit réel . . . . .	179

§ 2. — *Droits du superficiaire sur le bien*

161.	Actes matériels sur les constructions, ouvrages et plantations	
	a) Ouvrages réalisés par le superficiaire . . . . .	180
162.	b) Ouvrages existant sur le fonds lors de l'ouverture du droit . . . . .	180
163.	c) Usage et perception des fruits et des produits . . . . .	181
164.	d) Sort des constructions et plantations à l'expiration du droit de superficie . . . . .	182
165.	Actes juridiques sur les constructions, ouvrages et plantations	
	a) Baux . . . . .	182
166.	b) Servitudes. . . . .	183
167.	c) Emphytéose — Superficie — Usufruit . . . . .	183
168.	d) Droit de chasse et de pêche — Trésor . . . . .	183

§ 3. — *Actions en justice*

169.	Actions réelles . . . . .	184
170.	Actions possessoires . . . . .	184
171.	Responsabilité et troubles de voisinage. . . . .	184
171-1.	Mention marginale (L. hyp., art. 3) . . . . .	185

SECTION II

**Obligations du superficiaire**

172.	Obligation éventuelle de payer un prix . . . . .	185
173.	Obligation de conservation et d'entretien . . . . .	186
174.	Obligation de remise en état . . . . .	186
175.	Obligation de supporter les impôts. . . . .	186

Numéros	Pages
---------	-------

**CHAPITRE V**  
**DROITS ET OBLIGATIONS DU TRÉFONCIER**

SECTION I  
**Droits du propriétaire**

176.	Droits limités par ceux du superficiaire . . . . .	187
176-1.	Exigence d'entretien et de conservation des constructions existantes . . . . .	187
177.	Absence de recours du tréfoncier . . . . .	187
178.	Absence de privilège . . . . .	187

SECTION II  
**Obligations du propriétaire**

179.	Indemnisation du superficiaire à l'expiration du droit de superficie . . . . .	188
180.	Garantie d'éviction . . . . .	188

**CHAPITRE VI**  
**EXTINCTION**

181.	Causes d'extinction . . . . .	189
182.	La confusion . . . . .	189
183.	La destruction totale du fonds . . . . .	189
184.	La prescription extinctive . . . . .	190
185.	Le terme . . . . .	190
186.	La renonciation . . . . .	190
187.	L'expropriation . . . . .	191
188.	L'annulation de la convention . . . . .	191
189.	L'action en réduction . . . . .	191
190.	Le pacte commissaire exprès, la condition résolutoire et l'action en résolution . . . . .	191
191.	La déchéance pour abus de jouissance . . . . .	192
192.	La déchéance pour non-paiement de l'augmentation de la redevance . . . . .	192
192-1.	La convention . . . . .	192

**LIVRE VI<sup>2</sup>**  
**LES ASPECTS FISCAUX**

**TITRE I**  
**LES DROITS D'ENREGISTREMENT**

André CULOT

**INTRODUCTION**  
**PRINCIPES GÉNÉRAUX DE TAXATION**

193.	Vente d'un terrain et des constructions . . . . .	195
194.	Constructions érigées sur le terrain d'autrui — Règles issues du droit civil . . . . .	196
195.	a) Droit d'accession . . . . .	196
196.	b) Scission de la propriété entre le fonds et les constructions . . . . .	197

Numéros		Pages
197.	c) Opposabilité des actes ou des conventions à l'Administration . . . . .	197
198.	Vente du terrain sans les constructions . . . . .	198

**CHAPITRE I**  
**OBLIGATION DE L'ENREGISTREMENT**

199.	Actes (écrits) obligatoirement enregistrables du seul fait de leur existence . .	198
200.	Absence d'écrit . . . . .	199
201.	Jugements ou arrêts . . . . .	200
202.	L'enregistrement : délais, personnes tenues, lieu . . . . .	200
203.	(suite) — Objet du contrat . . . . .	200

**CHAPITRE II**  
**TAUX ET BASE DU DROIT**

204.	Principe : matière de compétence fédérale . . . . .	201
205.	Assimilation au bail . . . . .	201
206.	Taux du droit . . . . .	201
206-1.	ASBL, AISBL et une personne morale analogue visée . . . . .	202
206-2.	Exclusion des fondations de droit belge du bénéfice du tarif préférentiel . . . .	202
207.	Base imposable . . . . .	203
208.	Loyer — Redevance — Canon . . . . .	203
209.	Redevance ou canon variables . . . . .	203
210.	Augmentation conventionnelle des redevances ou du canon . . . . .	204
211.	Charges . . . . .	204
212.	Exemptions de droits d'enregistrement . . . . .	204

**CHAPITRE III**  
**L'EMPHYTÉOSE**

213.	Taux et base de taxation . . . . .	205
------	------------------------------------	-----

SECTION I  
**Conclusion du contrat**

214.	Constitution à titre onéreux . . . . .	205
215.	Constitution à titre gratuit . . . . .	206
216.	Constitution moyennant paiement d'un canon unique . . . . .	206
217.	Constitution moyennant paiement d'un capital correspondant à la valeur vénale du bien . . . . .	207
217-1.	Vente du bien avec réserve d'un droit d'emphytéose . . . . .	207
218.	Emphytéose sur des constructions existantes . . . . .	208
219.	Concessions sur des biens du domaine public et du domaine privé . . . . .	208

SECTION II  
**Cession du droit d'emphytéose**

220.	Distinction : cession du droit d'emphytéose et cession de la propriété des ouvrages . . . . .	208
221.	Apport en société du droit d'emphytéose . . . . .	209
222.	Vente publique d'un droit d'emphytéose . . . . .	209
223.	Revente du bien : application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement ou de l'article 3.6.0.0.6, § 2, du Vlaamse Codex Fiscaliteit . . . . .	209

Numéros		Pages
224.	Revente du bien immeuble par un marchand de biens : application de l'article 64 du Code des droits d'enregistrement ou de l'article 2.9.4.2.5 du Vlaamse Codex Fiscaliteit. . . . .	209
225.	Cession de droits dans une emphytéose indivise . . . . .	210

## SECTION III

**Expiration du délai d'emphytéose**

226.	Sort des constructions et plantations existant sur le fonds . . . . .	210
227.	Renonciation anticipée . . . . .	210
227-1.	Renonciation anticipée sans versement d'une indemnité . . . . .	211
227-2.	Cessation anticipée moyennant le versement d'une indemnité . . . . .	213

## SECTION IV

**Requalification — Simulation — Abus fiscal**

228.	Requalification . . . . .	215
229.	Mesure «anti-abus de droit» — Abus fiscal — Généralités . . . . .	216
229-1.	Notion de l'abus fiscal . . . . .	216
229-2.	Preuve contraire apportée par le contribuable . . . . .	217
229-3.	Conséquences de l'abus fiscal . . . . .	217
229-4.	Requalification en vente d'un droit d'emphytéose suivi d'une cession du fonds — Situation avant le 19 juillet 2012 (ancienne mesure anti-abus) . . . . .	217
229-5.	Requalification en vente d'un droit d'emphytéose suivi d'une cession du fonds — Situation après le 19 juillet 2012 (nouvelle mesure anti-abus) . . . . .	220
230/231.	Simulation . . . . .	226

## SECTION V

**Cession du fonds grevé du droit d'emphytéose**

232.	Base de perception . . . . .	226
------	------------------------------	-----

<b>CHAPITRE IV</b> <b>LA SUPERFICIE</b>
--

233.	Taux et base de taxation . . . . .	227
------	------------------------------------	-----

## SECTION I

**Conclusion du contrat**

234.	À titre onéreux ou à titre gratuit . . . . .	229
235.	Constitution à titre onéreux . . . . .	229
236.	Constitution à titre gratuit (sans contrepartie), sans <i>animus donandi</i> . . . . .	229
237.	Constitution à titre gratuit (sans contrepartie), avec <i>animus donandi</i> . . . . .	230
237-1.	Clauses particulières — Analyse . . . . .	230
238.	Sort des constructions existantes . . . . .	232
239.	Comment rendre opposable à l'administration fiscale une renonciation à accession ? . . . . .	234
240.	Concession sur des biens du domaine public et du domaine privé . . . . .	235

## SECTION II

**Cession du droit de superficie**

241.	Distinction : cession du droit de superficie et cession de la propriété des ouvrages . . . . .	236
242.	Apport en société du droit de superficie . . . . .	236
243.	Vente publique d'un droit de superficie . . . . .	237
244.	Revente du bien : application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement ou de l'article 3.6.0.0.6, § 2 du Vlaamse Codex Fiscaliteit . . . . .	237

Numéros	Pages	
245.	Revente d'un bien immeuble par un marchand de biens : application de l'article 64 du Code des droits d'enregistrement ou de l'article 2.9.4.2.5, § 1, alinéas 1 et 4, du Vlaamse Codex Fiscaliteit. . . . .	237
SECTION III		
<b>Expiration du délai de superficie</b>		
246.	Sort des constructions et plantations existant sur le fonds . . . . .	237
247.	Renonciation anticipée . . . . .	238
247-1.	Cessation anticipée sans versement d'une indemnité . . . . .	238
247-2.	Cessation anticipée moyennant le versement d'une indemnité . . . . .	241
SECTION IV		
<b>Requalification — Simulation — Abus fiscal</b>		
248.	Requalification . . . . .	244
248-1.	Abus fiscal — Généralités (renvoi) . . . . .	245
249.	Simulation . . . . .	245
250.	Application de l'article 188 du Code des droits d'enregistrement ou de l'article 3.17.0.0.5 du Vlaamse Codex Fiscaliteit . . . . .	245
SECTION V		
<b>Cession du fonds grevé du droit de superficie</b>		
251.	Base de perception . . . . .	246
<p style="text-align: center;">TITRE II</p> <p style="text-align: center;"><b>LES DROITS DE SUCCESSION</b></p> <p style="text-align: center;">André CULOT</p>		
252.	Généralités (renvoi) . . . . .	248
<p style="text-align: center;">TITRE III</p> <p style="text-align: center;"><b>LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE</b></p> <p style="text-align: center;">Jean THILMANY</p>		
<p style="text-align: center;">INTRODUCTION</p> <p style="text-align: center;"><b>PRINCIPES GÉNÉRAUX DE TAXATION</b></p>		
253.	Principes . . . . .	249
254.	Conditions pour l'application de la T.V.A. . . . .	251
<p style="text-align: center;">CHAPITRE I</p> <p style="text-align: center;"><b>CONCLUSION DU CONTRAT</b></p>		
SECTION I		
<b>Notion de livraison de biens</b>		
255.	Notion de bien . . . . .	252
256.	Notion de livraison de biens . . . . .	254

Numéros		Pages
257.	Existence d'un contrat . . . . .	255
258.	Exigence d'une contrepartie . . . . .	255
259.	Exception : prestation de services . . . . .	255

## SECTION II

**Modalités du contrat**

260.	Contrat sous condition suspensive . . . . .	256
261.	Contrat sous condition résolutoire . . . . .	256

## SECTION III

**Conditions d'application de la T.V.A.**

262.	Localisation de l'opération en Belgique . . . . .	256
263.	Textes légaux applicables . . . . .	257
263-1.	Notion de bâtiment ou de fraction de bâtiment . . . . .	257
264.	Régime applicable au sol attenant au bâtiment ou à la fraction de bâtiment	259
265.	Notion de bâtiment « neuf » . . . . .	261
266.	Bâtiments anciens rénovés . . . . .	263
267.	Moment de la livraison — Preuve . . . . .	265

## CHAPITRE II

**QUALITÉ DE L'AUTEUR DE L'ACTE**

268.	Distinctions . . . . .	266
------	------------------------	-----

## SECTION I

**Les promoteurs immobiliers ou constructeurs professionnels**

269.	Notion . . . . .	267
270.	Acquisition du statut . . . . .	268

## SECTION II

**Les constructeurs occasionnels**

271.	Notion . . . . .	268
272.	Choix entre la T.V.A. et les droits d'enregistrement . . . . .	269
273.	Option : principes . . . . .	269
274.	Défaut d'option . . . . .	271

## CHAPITRE III

**CALCUL ET PAIEMENT DE LA T.V.A.**

## SECTION I

**Base d'imposition**

275.	Détermination de la base d'imposition . . . . .	272
276.	Lotissements . . . . .	273
277.	Absence de base imposable minimale . . . . .	273

## SECTION II

**Exigibilité de la T.V.A. — Déclarations**

278.	Constructeurs professionnels . . . . .	274
279.	Constructeurs occasionnels . . . . .	275

Numéros		Pages
<b>SECTION III</b>		
<b>Taux de T.V.A. applicable</b>		
280.	Principes .....	275
281.	Taux normal .....	276
282.	Taux réduits .....	276
<b>SECTION IV</b>		
<b>Exonérations des droits d'enregistrement</b>		
283.	Formalités .....	277
<b>CHAPITRE IV</b>		
<b>DÉDUCTION DE LA T.V.A.</b>		
284.	Intérêt de l'opération .....	278
<b>SECTION I</b>		
<b>Étendue du droit à déduction</b>		
284-1.	Généralités .....	279
284-2.	Cession d'infrastructures à une autorité publique dans le cadre d'un lotissement .....	280
284-3.	Abandon gratuit à une autorité publique de travaux d'infrastructure relatifs à un centre commercial .....	282
<b>SECTION II</b>		
<b>Exercice du droit à déduction</b>		
285/286.	Constructeurs professionnels .....	282
287.	Constructeurs occasionnels .....	284
<b>CHAPITRE V</b>		
<b>REMISE EN CAUSE D'UNE DÉDUCTION ANTÉRIEURE : RÉVISION ET PRÉLÈVEMENT ET PRATIQUE ABUSIVE</b>		
<b>SECTION I</b>		
<b>La révision</b>		
288.	Principes .....	285
289.	Notion de bien d'investissement .....	285
290.	Période de révision .....	286
291.	Situations dans lesquelles une révision doit être opérée .....	287
291-1.	Conservation des livres et documents — Tenue du tableau d'investissement .....	296
<b>SECTION II</b>		
<b>Le prélèvement</b>		
292.	Principes .....	290
293.	Situations dans lesquelles un prélèvement doit être effectué .....	290
294.	Base imposable du prélèvement .....	293
<b>SECTION III</b>		
<b>Les pratiques abusives</b>		
294-1.	Portée de la disposition anti-abus en matière de T.V.A. ....	293

Numéros		Pages
<b>CHAPITRE VI</b> <b>DROIT D'EMPHYTÉOSE ET LEASING IMMOBILIER</b>		
<b>SECTION I</b> <b>Principes</b>		
295.	Définition .....	294
296.	Prestation de services .....	295
297.	Localisation en Belgique .....	295
<b>SECTION II</b> <b>Conditions d'application de la T.V.A.</b>		
298.	Textes applicables .....	296
299.	Conditions relatives au donneur en leasing .....	296
299-1.	Conditions relatives au preneur en leasing .....	296
300.	Conditions relatives au bien donné en leasing .....	297
301.	Conditions relatives au contrat .....	299
<b>SECTION III</b> <b>Conséquences et modalités du contrat</b>		
302.	Application de la T.V.A. ....	305
303.	Taux de T.V.A. applicable .....	305
304.	Déduction de la T.V.A. ....	306
305.	Durée du contrat de leasing immobilier — Révision des déductions .....	307
306.	Exercice de l'option à l'échéance du contrat .....	307
<b>SECTION IV</b> <b>Modification ou rupture anticipée du contrat de leasing</b>		
306-1.	Modifications apportées au contrat de leasing .....	308
306-2.	Rupture anticipée du contrat de leasing .....	308
<b>SECTION V</b> <b>Cession des biens ou du contrat</b>		
307.	Cession des biens avant l'expiration du terme à une personne autre que le preneur en leasing .....	309
308.	Cession de bail par le preneur en leasing .....	309
<b>SECTION VI</b> <b>Multiplicité de preneurs en leasing</b>		
308-1.	Bâtiment pris conjointement en leasing par un ou plusieurs assujettis .....	310
<b>SECTION VII</b> <b>Travaux effectués à un bâtiment faisant l'objet d'un contrat de leasing immobilier</b>		
308-2.	Travaux aboutissant à une nouvelle construction .....	311
308-3.	Travaux n'aboutissant pas à une nouvelle construction .....	311
<b>CHAPITRE VII</b> <b>REMARQUES PARTICULIÈRES</b>		
309.	Expiration du droit de superficie ou d'emphytéose a) Transfert des constructions érigées par le superficiaire ou l'emphytéote .....	312

Numéros		Pages
310.	b) Cession des droits résiduels par le tréfoncier . . . . .	312
311.	Constitution ou cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie dans le cadre d'une universalité de biens ou d'une branche d'activité . . . . .	313

**TITRE IV**  
**IMPÔTS SUR LES REVENUS**

Bernard GOFFAUX

**CHAPITRE I**  
**LA CONSTITUTION OU LA CESSION**  
**D'UN DROIT D'EMPHYTÉOSE OU DE SUPERFICIE**

SECTION I

**Imposition dans le chef du tréfoncier ou du cédant**

§ 1. — *Le tréfoncier ou le cédant agit à titre privé*

312.	Imposition au titre de revenus immobiliers . . . . .	317
313.	Base imposable . . . . .	317
314.	Moment d'imposition . . . . .	318
315.	Tarif d'imposition . . . . .	319
316.	Imposition partielle au titre de revenus mobiliers . . . . .	319
317.	Exemple . . . . .	320
318.	Imposition sur les plus-values	
	a) Absence d'imposition . . . . .	320
319.	b) Imposition au titre de revenus spéculatifs . . . . .	321

§ 2. — *Le tréfoncier agit à titre professionnel*

320.	Imposition au titre de revenus professionnels . . . . .	322
321.	Imposition au titre de revenus mobiliers . . . . .	323

A. Le tréfoncier n'est pas assujetti aux règles comptables

322.	Paiement d'un canon unique . . . . .	323
323.	Paiement de redevances échelonnées . . . . .	324

B. Le tréfoncier est assujetti aux règles comptables

324.	Paiement d'un canon unique . . . . .	325
325.	Exemple . . . . .	326
326.	Paiement de redevances échelonnées . . . . .	327
327.	a) Leasing financier ( <i>full pay out</i> ) — Définition . . . . .	327
328.	Reconstitution du capital investi : notion . . . . .	327
329.	Traitement comptable et fiscal . . . . .	329
330.	b) Leasing opérationnel . . . . .	330

C. Bénéfice de la taxation étalée des plus-values

331.	Notion . . . . .	330
332.	Application du régime lors de la constitution ou de la cession du droit . . . . .	330
333.	Notion de plus-values . . . . .	331
334.	Conditions relatives aux biens aliénés . . . . .	331
335.	Remploi . . . . .	332
336.	Délai de remploi . . . . .	332

Numéros		Pages
337.	Délai porté à 5 ans . . . . .	333
338.	L'acquisition d'un droit d'emphytéose ou de superficie constitue-t-elle un remploi au sens de l'article 47 C.i.r. 1992 ? . . . . .	333
339.	Formalités à accomplir . . . . .	333
340.	Défaut de remploi ou non-respect des conditions de remploi . . . . .	334
341.	Condition d'intangibilité . . . . .	334
342.	Imposition étalée de la plus-value . . . . .	334

## SECTION II

**Imposition dans le chef de l'emphytéote  
ou du superficiaire**

§ 1. — *L'emphytéote ou le superficiaire  
agit à titre privé*

343.	Aperçu général . . . . .	335
344.	Revenus imposables . . . . .	335
345.	Paiement du précompte immobilier . . . . .	336
346.	Calcul du précompte immobilier . . . . .	337
347.	Déduction des redevances du montant des revenus immobiliers . . . . .	337
348.	Déduction des intérêts d'emprunt . . . . .	338
349.	Réduction pour habitation unique pour les emprunts conclus à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2005 . . . . .	338
350.	Déduction fiscale et réduction d'impôt complémentaires pour les emprunts conclus avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2005 . . . . .	338

§ 2. — *L'emphytéote ou le superficiaire  
agit à titre professionnel*

351.	Paiement d'un canon unique . . . . .	339
352.	Paiement de redevances échelonnées . . . . .	340
353.	a) Leasing financier . . . . .	340
354.	b) Leasing opérationnel . . . . .	342
354-1.	Nouvelles constructions ou travaux réalisés par l'emphytéote . . . . .	342

**CHAPITRE II  
LA FIN DU DROIT D'EMPHYTÉOSE  
OU DE SUPERFICIE**

## SECTION I

**Imposition dans le chef du tréfoncier**

355.	Aperçu général . . . . .	343
356.	Le tréfoncier agit à titre privé . . . . .	344
357.	Le tréfoncier agit à titre professionnel . . . . .	345
358.	Levée de l'option d'achat ou de vente . . . . .	346

## SECTION II

**Imposition dans le chef de l'emphytéote  
ou du superficiaire**

359.	Aperçu général . . . . .	347
360.	L'emphytéote ou le superficiaire agit à titre privé . . . . .	347
361.	L'emphytéote ou le superficiaire agit à titre professionnel . . . . .	347
362.	Levée de l'option d'achat ou de vente . . . . .	348

Numéros

Pages

**CHAPITRE III**  
**UTILISATION DES DROITS D'EMPHYTÉOSE**  
**OU DE SUPERFICIE AUX FINS DE PLANIFICATION FISCALE**  
**DANS LES RELATIONS ENTRE UNE SOCIÉTÉ ET SES DIRIGEANTS**  
**RÉACTIONS POSSIBLES DE L'ADMINISTRATION**

## SECTION I

**Avantages offerts par le droit d'emphytéose**  
**en matière d'impôts sur les revenus**

363.	Absence de requalification des loyers et autres avantages locatifs excessifs en rémunération de dirigeant . . . . .	348
364.	Simulation . . . . .	349
365.	Disposition anti-abus fiscal. . . . .	350
366.	Application de la mesure anti-abus de droit à la constitution d'un droit d'emphytéose. . . . .	351

## SECTION II

**Avantages offerts par la constitution d'un droit de superficie**  
**en matière d'impôts sur les revenus**

367.	Aperçu général du problème . . . . .	351
368.	Avantages liés à la constitution d'un droit de superficie. . . . .	352
369.	<i>1<sup>er</sup> tempérament</i> : possibilité pour l'administration fiscale d'invoquer la théorie de la simulation . . . . .	352
370.	<i>2<sup>e</sup> tempérament</i> : conséquences fiscales liées à l'expiration du contrat. . . . .	353
<b>Tableau comparatif</b> (droits d'emphytéose, de superficie, d'usufruit et de bail). . . . .		354
<b>Bibliographie</b> . . . . .		358
<b>Textes légaux</b> . . . . .		370