



LOYENS & LOEFF

REAL ESTATE

Hervorming van het goederenrecht

Opstalrecht bij vastgoedontwikkelingen

20 mei 2021

44803386

Agenda

1. Opstal onder het nieuwe Boek 3
2. Praktische toepassingsgevallen
3. Opstal en BTW

1

Opstal onder het nieuwe Boek 3

- **Definitie opstal**

- “*Opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben*”

→ Nadruk op tijdelijk eigendomsrecht

→ Op al dan niet gebouwde volumes op, boven of onder andermans grond

- Nadruk op ‘volumes’

- Driedimensionale opvatting van het eigendomsrecht



→ Intentie = werken of beplantingen verwerven of realiseren op andermans grond

→ Kan al dan niet ten bezwarende titel worden gevestigd

→ MvT: doet geen afbreuk aan rechtspraak verzaking aan natrekking = vestiging opstalrecht

- **Opstal vs. erfpacht**

- *“Het opstalrecht heeft zich doorheen de decennia tot een ‘generiek’ zakelijk recht ontwikkeld dat vrij inwisselbaar is met erfpacht. Vanuit het oogpunt van transparantie en efficiëntie wil het huidige voorstel de specificiteit van het opstalrecht opnieuw benadrukken: het gaat om een **beperkt zakelijk recht dat een – in beginsel tijdelijke – opsplitsing van het eigendomsrecht op een onroerend goed met zich meebrengt, en een eigendomsrecht verleent op een volume waarbinnen de opstalhouder alsdan bouwwerken of beplantingen kan verkrijgen hebben of kan aanbrengen**. Het recht bestaat ongeacht of die bevoegdheid wordt uitgeoefend, maar die bevoegdheid maakt wel de kern van de bevoegdheden van de opstalhouder uit. De bouwwerken en beplantingen die de opstalhouder verkrijgt of opricht, zijn slechts het gevolg van de uitoefening van het zakelijk recht, maar vormen niet het eigenlijke voorwerp van het opstalrecht. Die finaliteit van het opstalrecht, te weten reeds bestaande bouwwerken verwerven of bouwwerken in de ruimste zin of beplantingen uitvoeren, moet noodzakelijkerwijs het voorwerp zijn van de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen. Bij gebreke daaraan zou het opstalrecht kunnen worden gedenatureerd (...).*
- *Die gemeenschappelijke bedoeling onderscheidt dat recht, verbonden met het eigendomsrecht op volumes dat kenmerkend is voor het opstalrecht, ook van de andere beperkte zakelijke rechten die meer gericht zijn op het gebruik en genot. **Erfpacht kan, bv., het gebruik en genot van een al dan niet bebouwd volume tot voorwerp hebben maar brengt op zich, in essentie, niet de eigendom met zich mee van dat volume, dat tot de eigenaar ervan blijft behoren. De essentie van het erfpachtrecht is het ruime gebruik en genot van andermans goed; de eigendom van bepaalde bouwwerken of beplantingen met toepassing van het concept van accessoir opstalrecht slaat louter op die bouwwerken of beplantingen en is louter een gevolg, een accessorium.***
- *Het opstalrecht geeft dan weer gestalte aan de derde dimensie van het vastgoedrecht, door de toekenning van de eigendom van volumes op, boven of onder andermans grond, geheel of gedeeltelijk, naargelang het geval. Alle rechten en plichten van de partijen worden aan die eigendomssplitsing opgetrokken”.*

- **Opstal vs. concessie**

- Evolutie: erkenning dat accessoire opstalrechten en later ook zelfstandige opstalrechten op openbaar domein kunnen worden gevestigd – “voorzover dit de bestemming niet verhindert” (cf. Cass. 18 mei 2007)

- Artikel 3.45 BW – Publieke en private goederen

- *“Publieke goederen behoren tot het privaat domein, behalve indien ze tot het openbaar domein zijn bestemd.*
- *Goederen behorend tot het openbaar domein zijn niet voor verkrijgende verjaring door een andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke persoon vatbaar en kunnen evenmin het voorwerp van natrekking of van enige andere wijze van oorspronkelijke verkrijging zijn ten gunste van een andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke persoon. Evenwel kan een persoonlijk of zakelijk gebruiksrecht op een openbaar domeingood bestaan in de mate dat zulks aan de openbare bestemming van dat goed niet in de weg staat”.*

- **Belang: bankability**

- Discussie of concessierecht vatbaar is voor hypotheek



- *“Het opstalrecht kan ook ontstaan als gevolg van een gebruiksrecht op een onroerend goed verleend met bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen. In dat geval is het opstalrecht onderworpen aan de wettelijke regeling die van toepassing is op het recht waaruit het voortvloeit.*

Het accessoir opstalrecht en het eigendomsrecht op de bouwwerken en beplantingen dat eruit voortvloeit, kunnen niet worden overgedragen, in beslag worden genomen of met een hypotheek worden bezwaard los van het recht waaruit zij voortvloeien” (artikel 3.182 BW)

- **Zowel bebouwde als onbebouwde volumes**

- *“Behoudens andersluidend beding in de akte tot vestiging of overdracht van een opstalrecht op een bebouwd of beplant onroerend goed, brengt een dergelijke akte **contractuele verkrijging teweeg, door de opstalhouder of de overnemer en voor de duur van zijn opstalrecht, van de eigendom van de eerder bestaande bouwwerken en beplantingen. Voor die bouwwerken en beplantingen gelden dezelfde regels als wanneer de opstalhouder deze zelf zou hebben opgericht**”*



→ Registratierechten van 10% of 12.5% indien opstalrecht op bestaand gebouw betrekking heeft

- *“De opstalhouder heeft **geen enkele bevoegdheid m.b.t. de volumes op, boven of onder de grond die uitdrukkelijk buiten zijn recht zijn gehouden, zonder afbreuk te doen aan art. 3.116**”.*

→ Kan men een deel van een bebouwd volume van het opstalrecht uitsluiten? Onder welke voorwaarden?

→ Wat zijn de rechten en plichten van opstalhouder t.o.v. de bebouwde volumes die men buiten het opstalrecht houdt?

MVT: “ofwel zijn de bestaande gebouwen in het opstalrecht begrepen, in welk geval de opstalhouder eigenaar is, ofwel zijn die gebouwen niet in het opstalrecht begrepen, in welk geval hij er geen bevoegdheden op heeft, met de wettelijke uitzonderingen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn recht”.

- **Duur**
- *“Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan duurtijd van opstalrecht niet langer dan 99 jaar zijn”*
- Mogelijkheid tot verlenging zonder dat totale duur meer dan 99 jaar bedraagt
- Hernieuwing mits uitdrukkelijk akkoord van de partijen
 - Wat betekent “hernieuwing”?
 - Wat in verband met registratierechten?
- Opstalrecht kan eeuwigdurend zijn
 - Hetzij voor doeleinden van openbaar domein
 - In kader van complex en heterogeen onroerend geheel
- Bevestiging duur accessoir opstalrecht = duur hoofdrecht

- **Rechten van de partijen**

- Overdracht van opstalrecht

- Opstalhouder kan zijn opstalrecht overdragen en met hypotheek bezwaren
- Opstalhouder kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is, overdragen of met hypotheek bezwaren door tegelijk het opstalrecht over te dragen of met hypotheek te bezwaren

- Werken

- Opstalhouder oefent tijdens duur van opstal op zijn volume alle bevoegdheden van eigenaar uit, binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever en zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op de grond

- Opstalhouder mag de **bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen**

→ **Enige onderscheid = heeft opstalhouder al dan niet de plicht om bouwwerken op te richten?**

→ MVT: bevoegdheid van opstalhouder om vrijwillig opgerichte bouwwerken af te breken, moet worden erkend, behoudens andersluidende overeenkomst – Toch: afbraakrecht enkel tijdens opstal

- **Plichten van de partijen**

- Onderhoudsherstellingen / grove herstellingen

- Elkeen moet, wat zijn eigendom betreft, de **onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van art. 3.153 en 3.154 uitvoeren waartoe hij wettelijk of contractueel gehouden is, evenals de herstellingen die noodzakelijk zijn met het oog op de uitoefening van de andere bestaande gebruiksrechten op de grond**

- Lasten en belastingen

- Opstalhouder: alle lasten en belastingen m.b.t. volumes, bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is
- Opstalgever: alle lasten en belastingen voor hetgeen waarvan hij eigenaar is

- **Beëindigingswijzen**

- Opstalrecht gaat niet teniet door loutere feit van tenietgaan van bouwwerken of beplantingen van opstalhouder
 - MVT: een volume kan niet verdwijnen – volume kan voortbestaan los van de werken of beplantingen
- Bij eeuwigdurend opstalrecht dat sinds minstens 99 jaar bestaat: rechter kan opheffing ervan bevelen wanneer dat recht ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel, verloren heeft

- **Vergoeding**

- Bij tenietgaan opstalrecht gaat eigendomsrecht op het volume over op opstalgever of diens rechtsopvolger
- Opstalgever moet de opstalhouder vergoeden voor bouwwerken en beplantingen opgericht of verkregen binnen de grenzen van zijn recht op grond van onrechtvaardigde verrijking
 - Hoe de vergoeding bepalen?
 - Principe: laagste van de verarming (opstalhouder) vs. de verrijking (opstalgever)
 - Hoe deze waarden bepalen?
 - **Suppletief recht**
- Tot betaling van die vergoeding heeft opstalhouder een retentierecht op het volume

2 **Praktische toepassingsgevallen**

Casus 1

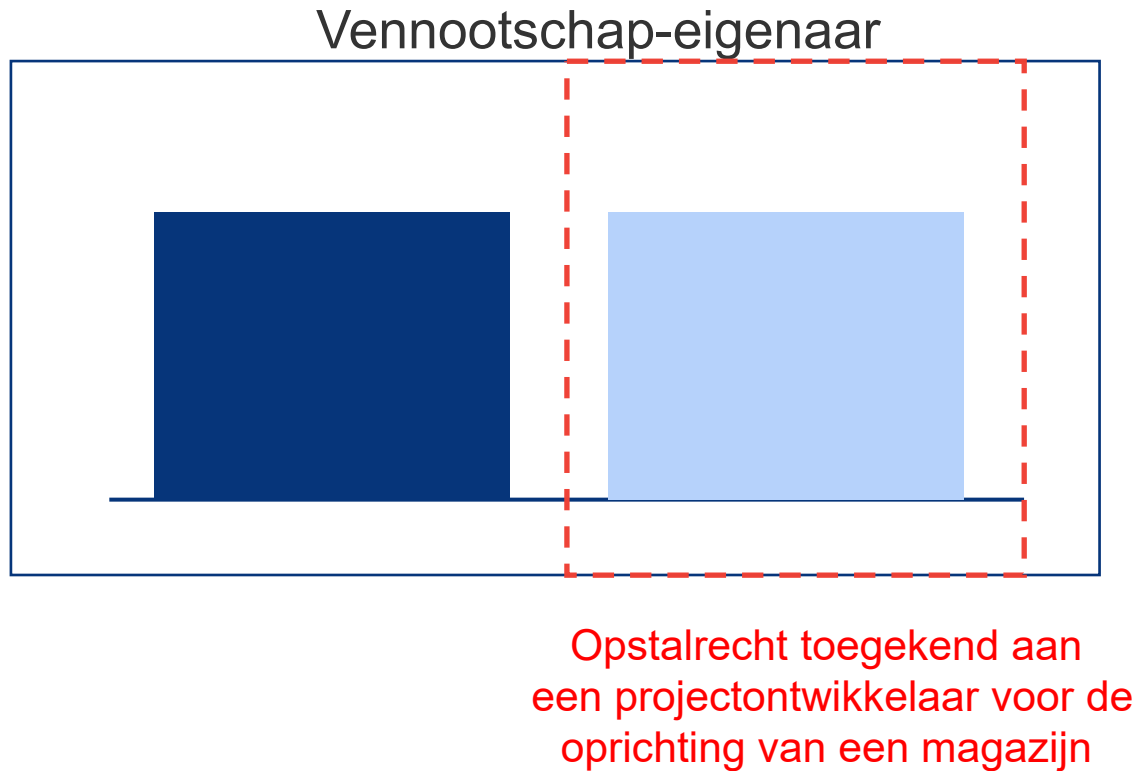
- Projectontwikkelaar krijgt opstalrecht op een stuk grond, waarop een gebouw staat dat moet worden afgebroken alvorens tot ontwikkeling kan worden overgegaan

Casus 2

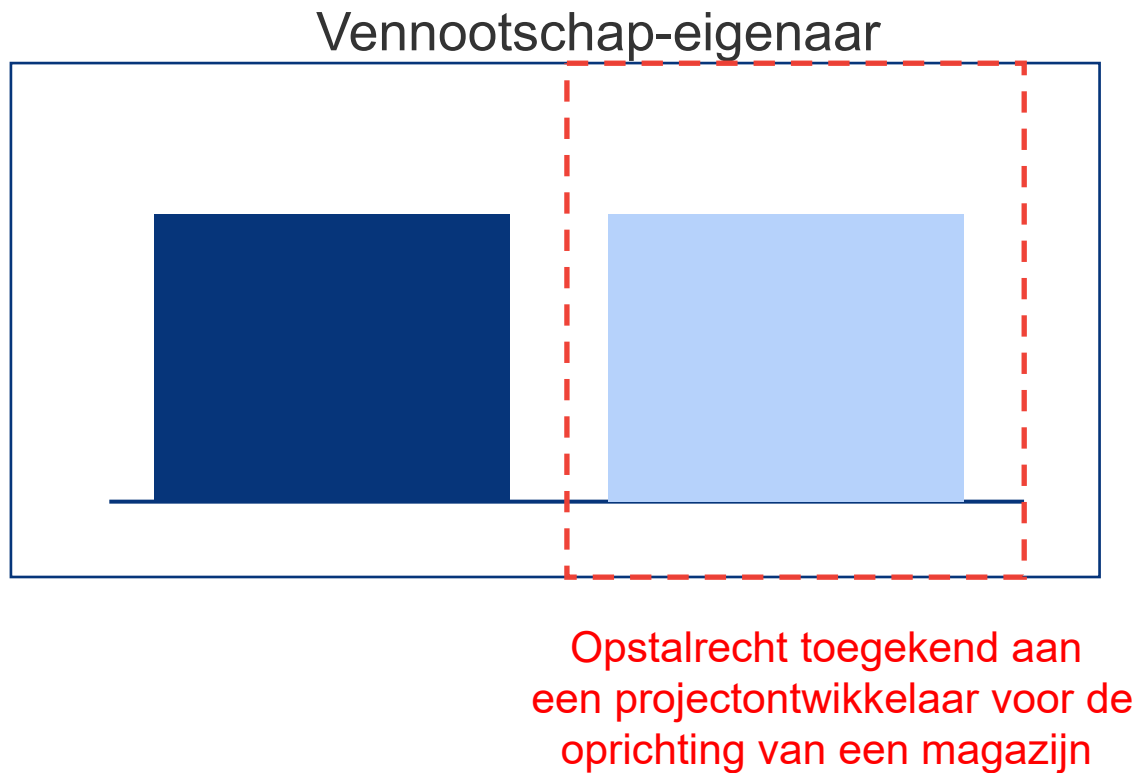
- Projectontwikkelaar krijgt opstalrecht op een stuk grond, waarop zich een gebouw bevindt. Als onderdeel van de herontwikkeling zal enkel de voorgevel behouden blijven

Recht van de aannemer op het bestaande gebouw

- Verkrijging van (tijdelijk) eigendomsrecht op het bestaande gebouw
- Registratierechten van toepassing (10% of 12,50%) waarbij de hoogste van de overeengekomen waarde of de marktwaarde als basis voor de inning geldt
- Waarde overeengekomen door de partijen?
- Pro fisco bepaling met betrekking tot de marktwaarde?
 - Verschil tussen casus 1 (totale sloop) en casus 2 (gedeeltelijke instandhouding)
- Last van het opstalrecht?
 - Afbraakkosten belastbaar als een last aan 2%



- Voorwerp van het opstalrecht
 - Volume waarbinnen magazijn zal worden opgericht → prekadastratie!
- Duur en vergoeding
 - Commercieel te onderhandelen
 - Duur is meestal langer dan de verwachte bouwperiode (bv. 5 jaar)
 - Gewoonlijk niet tegen betaling van een vergoeding
 - Verplichting om te bouwen? → last die wordt belast in het kader van de registratierechten
 - Einde van het opstalrecht?
 - Hypotheek?



- Einde van het opstalrecht?
 - Niet uitvoering door projectontwikkelaar
 - Ontbinding wegens wanprestatie → **abnormale beëindigingsgrond van zakelijke rechten**
 - Ontbindende voorwaarde
 - Verstrijken van duur van opstalrecht
 - Vergoeding
 - Contractueel te regelen, zo niet geldt gemeen recht en is vergoeding op basis van ongerechtvaardigde verrijking verschuldigd
 - Voltooiingswaarborg?
 - Uitvoering door projectontwikkelaar
 - Verkoop van magazijn en opstalrecht aan vennootschap-eigenaar
- **Hypotheek**
 - Kan projectontwikkelaar hypotheek toestaan op zijn opstalrecht om de oprichting te financieren?

3

Opstal en BTW

Casus 1

- Toekenning opstalrecht op braakliggende grond met het oog op een vastgoedontwikkeling. De grond is eigendom van de vennootschappen A en B, en de opstalhouder is een tijdelijke vennootschap die door A en B is opgericht.
- Verkoop van de grond door A en B, en verkoop van de gebouwen door de tijdelijke vennootschap

Casus 2

- Toekenning opstalrecht aan projectontwikkelaar voor de afbraak van een onroerend goed en de constructie van woningen
- Verkoop van de grond door de grondeigenaar en verkoop van de gebouwen door de projectontwikkelaar

Casus 3

- Aankoop van terrein met bestaande loods door A, en afbraak van de loods, vóór de inwerkingtreding van de "6% BTW"-regeling
- Toekenning door A van opstalrecht aan B, een verbonden vennootschap, voor de bouw van woningen
- Verkoop van de grond door A en verkoop van de gebouwen door B

- Verkoop van grond onderworpen aan registratierechten en verkoop van de gebouwen onderworpen aan BTW
- Geen misbruik in het kader van BTW → consequent handelen bij het op de markt brengen, ongeacht de hoedanigheid van de koper, en saneringskosten ten laste van grondeigenaar

- Zelfde fiscale regeling
- Overdracht kan in aanmerking komen voor het 6%-tarief, aangezien dezelfde persoon tot de afbraak en tot de wederopbouw is overgegaan

- Zelfde fiscale regeling
- Administratieve tolerantie → 6%-tarief kan worden toegepast zelfs als niet dezelfde persoon de sloop en wederopbouw heeft uitgevoerd
 - Partijen konden niet op hoogte zijn van het nieuwe regime op het ogenblik van de sloop
 - Eenheid van project
 - A en B zijn verbonden ondernemingen



Lien Bellinck

Senior Associate

Real Estate

+32 2 773 23 36

+32 499 34 19 88

lien.bellinck@loyensloeff.com



Ariane Brohez

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 21

+32 495 21 26 59

ariane.brohez@loyensloeff.com



Christophe Laurent

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 05

+32 476 39 06 90

christophe.laurent@loyensloeff.com

Volgend “breakfast webinar”: 24 juni 2021

- Volume-eigendom



LOYENS & LOEFF

REAL ESTATE

Réforme du droit des biens

Le droit de superficie et les développements immobiliers

22 mai 2021

44831971

Agenda

1. Le droit de superficie dans le nouveau Livre 3
2. Applications pratiques

Le droit de superficie dans le nouveau Livre 3

Définition

“Le droit de superficie est un droit réel d’usage qui confère la propriété de volumes, bâti ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d’autrui, aux fins d’y avoir tous ouvrages ou plantations.”


- Importance de la propriété temporaire
- **Sur un volume bâti ou non, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d’autrui**
 - **Importance du ‘volume’**
 - **Approche tridimensionnelle du droit de propriété**
- Intention = acquérir ou réaliser un ouvrage ou des plantations sur le fonds d’autrui
- A titre onéreux ou non
- Travaux parlementaires: il n’est pas porté atteinte à la jurisprudence en matière de renonciation à l’accession (= établissement d’un droit de superficie)



Droit de superficie vs. droit d'emphytéose

- *Le droit de superficie a évolué au cours des décennies vers un droit réel “générique” assez interchangeable avec l'emphytéose. Dans une perspective de transparence et d'efficacité, le présent projet entend mettre, à nouveau, en exergue la spécificité du droit de superficie: il s'agit d'un **droit réel démembré qui entraîne une dissociation, temporaire en principe, de la propriété immobilière, un droit de propriété sur un volume, volume dans lequel le superficiaire peut avoir acquis ou peut réaliser lui-même des ouvrages ou des plantations**. Le droit existe indépendamment de l'exercice de cette prérogative, mais ce pouvoir est bel et bien le coeur des pouvoirs du superficiaire. Les ouvrages et plantations que le superficiaire acquiert ou réalise ne sont que l'effet de l'exercice du droit réel; ils ne constituent pas l'objet réel du droit de superficie. Cette finalité du droit de superficie, avoir des ouvrages ou constructions déjà existants ou réaliser des ouvrages, au sens le plus large, ou des plantations, devra nécessairement faire l'objet de l'intention commune des parties; à défaut, le droit de superficie pourrait être requalifié; elle devra aussi être réalisée, au risque sinon que le droit s'éteigne par non-usage.*
- *Cette finalité distingue aussi, jointe à la propriété de volumes caractéristique du droit de superficie, ce droit des autres droits réels limités qui sont davantage centrés sur l'usage et la jouissance. **L'emphytéose peut, par exemple, avoir pour objet l'usage et la jouissance d'un volume, bâti ou non, mais n'empporte pas en soi, dans son essence même, la propriété de ce volume qui demeure à son propriétaire. L'essence du droit d'emphytéose est le large usage et la large jouissance du bien d'autrui; la propriété de certains ouvrages ou plantations en application du concept de superficie-conséquence, ne porte précisément que sur ces ouvrages ou plantations et n'est qu'une conséquence.***
- *Le droit de superficie, lui, donne corps à la troisième dimension du droit de l'immobilier, par l'attribution de la propriété de volumes, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'une autre personne, en tout ou en partie, selon les cas. Tous les droits et devoirs des parties sont ramenés à cette dissociation de la propriété.*

Droit de superficie vs. concession

- Evolution: reconnaissance de la superficie-conséquence, et ensuite de la superficie indépendante sur le domaine public – “pour autant que cela ne porte pas atteinte à la destination” (Cass. 18 mai 2007)
- Art. 3.45 CC – Biens publics et biens privés
 - *Les biens publics appartiennent au domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public.*
 - *Les biens du domaine public ne sont pas susceptibles de prescription acquisitive par une autre personne privée ou publique et ne peuvent faire l'objet d'une accession en faveur de toute autre personne privée ou publique ou de tout autre mode originaire d'acquisition. Toutefois, il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle.*
- **Importance: bankability**
 - Discussion quant au fait qu'un droit de concession peut faire l'objet d'une hypothèque 
 - Art. 3.182 CC – Superficie-conséquence
 - *Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d'un droit d'usage sur un immeubles qui confère le pouvoir d'y réaliser des ouvrages ou plantations. Dans ce cas, le droit de superficie est soumis au **régime juridique applicable au droit dont il découle**. Le droit de superficie-conséquence et la propriété des ouvrages et plantations en découlant **ne peuvent être cédés, saisis ou hypothéqués isolément du droit dont ils découlent.***

Tant des volumes bâtis que non-bâtis

- Art. 3.179 CC
 - *Sauf clause contraire dans l'acte de constitution ou de cession d'un droit de superficie sur un immeubles planté ou construit, un tel acte emporte acquisition contractuelle, par le superficiaire ou le cessionnaire et pour la durée de son droit de superficie, de la propriété des ouvrages et plantations préexistants. Ces ouvrages ou plantations seront régis par les mêmes règles que si le superficiaire les avait réalisés lui-même.*
 - **Droit d'enregistrement de 10% ou 12,50% si le droit de superficie englobe une construction existante**
 - Le superficiaire ne dispose d'aucune prerogative sur les volumes sur, au-dessus ou en-dessous du fonds, expressément exclus de son droit, sans prejudice de l'article 3.116.
 - Peut-on soustraire une partie du volume bâti au droit de superficie? Sous quelles conditions?
 - Quels sont les droits et obligations du superficiaire par rapport à ces volumes bâtis?
 - Travaux parlementaires: *soit les bâtiments existants sont compris dans le droit de superficie, auquel cas le superficiaire en est propriétaire, soit ces bâtiments ne sont pas compris dans le droit de superficie, auquel cas il n'a aucune prerogative, hormis les exceptions légales nécessaires à l'exercice de son droit.*



Durée

- Art. 3.180 CC – Durée
 - *Nonobstant toute clause contraire, la durée du droit de superficie ne peut être supérieure à nonante-neuf ans.*
 - Possibilité de prolongation sans que la durée totale ne dépasse 99 ans
 - Possibilité de renouvellement de l'accord exprès des parties
 - Que signifie "renouvellement"?
 - Qu'en est-il en matière de droits d'enregistrement?
 - Droit de superficie perpétuel
 - À des fins de domanialité publique
 - Afin de permettre une division en volume
 - Droit de superficie-conséquence
 - Durée du droit principal

Droits des parties

- Cession du droit de superficie
 - Le superficiaire peut céder son droit et le grever d'une hypothèque
 - Le superficiaire peut céder les biens immeubles dont il est propriétaire et les grever d'une hypothèque en cédant ou grevant d'hypothèque son droit de superficie
- Travaux
 - Le superficiaire exerce tous les droits d'un propriétaire sur le volume sur lequel porte la superficie, pendant la durée et dans les limites de son droit, sans porter atteinte aux autres droits sur le fonds
 - Le superficiaire **ne peut enlever ou détruire les ouvrages ou plantations auxquels il était tenu**
 - **Différenciation: le superficiaire n'est-il pas tenu de réaliser des ouvrages?**
 - Travaux parlementaires: le droit du superficiaire d'enlever ou détruire des ouvrages réalisés librement doit être reconnu, mais uniquement pendant la durée de son droit

Obligations des parties

- Le superficiaire est propriétaire (temporaire) d'un volume
 - Réparations d'entretien et grosses réparations
 - Charges et impôts

Indemnisation

- La propriété du volume, objet de la superficie, revient au constituant (ou à ses ayants-droits ou cessionnaire) au terme du droit de superficie. La propriété des ouvrages réalisés par le superficiaire passe également au constituant par accession.
- Le constituant (ou ses ayants-droits ou cessionnaires) doit indemniser le superficiaire pour les ouvrages et plantations réalisés ou acquis pendant la durée de son droit, sur la base de l'enrichissement injustifié.
 - Comment déterminer l'indemnité?
 - Principe: le plus bas de l'appauvrissement (du superficiaire) et de l'enrichissement (du constituant)
 - Comment déterminer leur valeur respective?
 - **Droit supplétif**
- Jusqu'au paiement de cette indemnisation, le superficiaire conserve un droit de rétention sur le volume

2 Applications pratiques

Casus 1

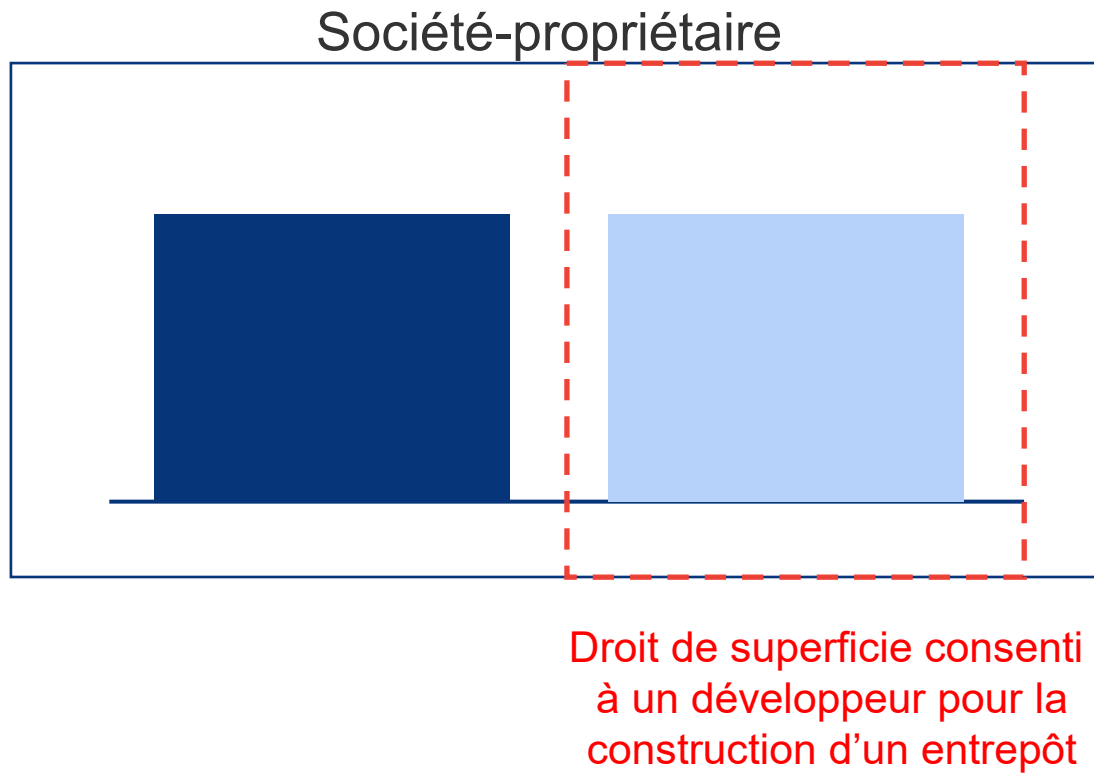
- Un développeur se voit accorder un droit de superficie sur un terrain, sur lequel se trouve un immeuble à démolir avant de procéder au développement.

Casus 2

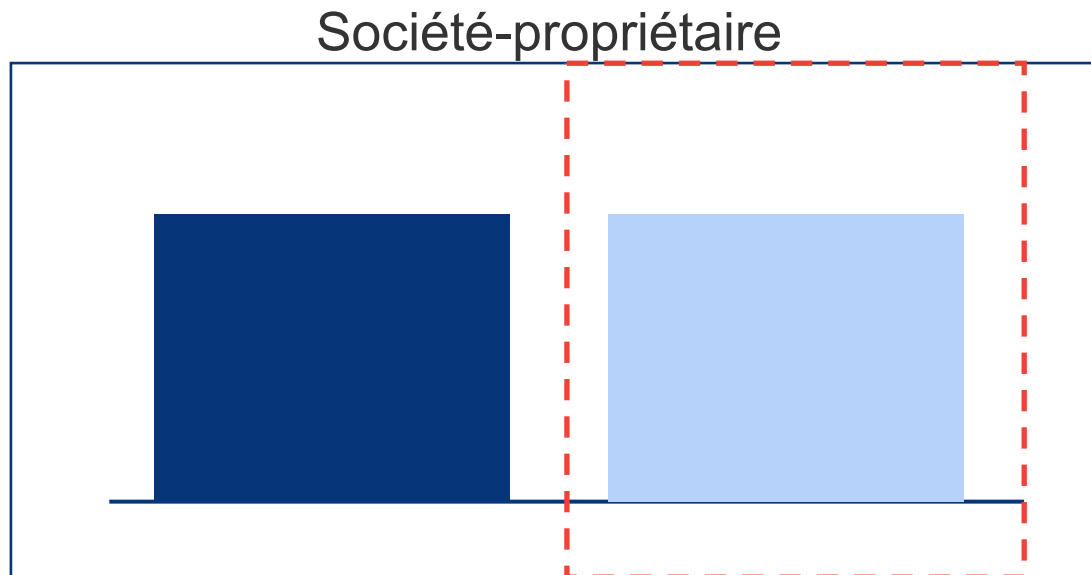
- Un développeur se voit accorder un droit de superficie sur un terrain, sur lequel se trouve un immeuble. Dans le cadre du développement, seule la façade va être conservée.

Droit du développeur sur l'immeuble existant

- Acquisition de la propriété (temporaire) de l'immeuble existant
- Droits d'enregistrement applicable aux ventes (10% ou 12,50%) avec comme base de perception la plus haute de la valeur convenue ou de la valeur de marché
 - Valeur convenue par les parties?
 - Clause pro fisco relative à la valeur de marché?
 - Différence entre casus 1 (demolition totale) et casus 2 (conservation partielle)
 - Charge de la superficie?
 - Coût de demolition imposable en tant que charge à 2%



- Objet du droit de superficie
 - Le volume dans lequel l'entrepôt doit être bâti → précadastration !
- Durée et redevance
 - Négociation commerciale
 - Durée excède généralement la durée prévue de construction (par ex. 5 ans)
 - Généralement pas de redevance prévue
 - Obligation de construire ? → charge imposable en droits d'enregistrement
- Fin du droit de superficie?
- Hypothèque?



Droit de superficie consenti
à un développeur pour la
construction d'un entrepôt

- Fin du droit de superficie?
 - Inexécution du développeur
 - Résolution anticipée pour défaut d'exécution → **cause anormale d'extinction du droit**
 - Condition résolutoire
 - Terme du droit
 - Indemnisation
 - A régler contractuellement, sinon droit commun et indemnisation sur la base de l'enrichissement injustifié
 - Garantie d'achèvement ?
 - Exécution du développeur
 - Vente des constructions et du droit de superficie à la société-proprétaire
- **Hypothèque?**
 - Le développeur peut-il hypothéquer son droit afin de financer la construction?

Casus 1

- Octroi d'un droit de superficie sur un terrain nu en vue d'un développement immobilier. Le terrain est la propriété des sociétés A et B, et le superficiaire est une société momentanée constituée par A et B.
- Vente du terrain par A et B, et vente des constructions par la société momentanée

- Vente du tréfonds soumis aux droits d'enregistrement et vente des constructions soumise à la TVA
- Pas d'abus en matière de TVA → agir de manière conséquente dans la commercialisation, quelle que soit la qualité de l'acquéreur, et frais de dépollution à charge du tréfoncier

Casus 2

- Octroi d'un droit de superficie à un promoteur immobilier en vue de la démolition d'un bien et la reconstruction de logements
- Vente du terrain par le tréfoncier, et vente des constructions par le promoteur immobilier

- Même fiscalité que ci-dessus
- La cession peut bénéficier du taux de 6%, la même personne ayant procédé à la démolition et à la reconstruction

Casus 3

- Acquisition d'un terrain avec hangar existant par A, et démolition du hangar, avant l'entrée en vigueur du régime "TVA 6%"
- Octroi par A d'un droit de superficie à B, société liée, pour la construction de logements
- Vente du terrain par A et vente des construction par B

- Même fiscalité que ci-dessus
- Tolérance administrative → le taux de 6% peut être appliqué même si ce n'est pas la même personne qui a procédé à la démolition et à la reconstruction
 - Les parties ne pouvaient pas connaître l'existence du nouveau régime au moment de la démolition
 - Unité du projet
 - A et B sont des sociétés liées



Lien Bellinck

Senior Associate

Real Estate

+32 2 773 23 36

+32 499 34 19 88

lien.bellinck@loyensloeff.com



Ariane Brohez

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 21

+32 495 21 26 59

ariane.brohez@loyensloeff.com



Christophe Laurent

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 05

+32 476 39 06 90

christophe.laurent@loyensloeff.com

Next “breakfast webinar”: 24 juin 2021

- La propriété en volume