

Real Estate Gazette

EDITED BY ALTIUS AND TIBERGHIEU - BELGIUM

Tenth edition

De tienjarige aansprakelijkheid. Al dan niet in solidum?

door Lieven Peeters
P. 3

Verlaagd BTW-tarief renovatie en afbraakheropbouw.

door Stein de Maeijer & Stijn Vastmans
P. 4

Convention fiscale France-Luxembourg : vers la fin des travaux ?

par Maxime Grosjean & Gauthier Mary
P. 5

Betere bescherming voor wie van een recht van overgang of uitweg geniet.

door Dr. Koen Swinnen
P. 6

Have you paid too much tax on your second home abroad?

by Kim Dirix & Mitchell Hoefman
P. 7

Developments in Public Procurement Law



So far, Belgium has not implemented the three 2014 EU Directives on public procurement, utilities procurement and services concessions. These Directives contain interesting developments that, even though they have not yet been transposed into national law, assist in interpreting the current EU procurement law regime. Other public procurement law news comes from the Belgian Council of State, which has made an interesting preliminary ruling request to the Court of Justice of the European Union.

In the EU, procurement law is mainly European Union, rather than simply national, law. In February 2014, the EU adopted a package of three Directives intended to reform procurement law across the EU. The first Directive dealt with procurement law for public authorities (Directive 2014/24/EU), the second with utilities procurement (2014/25/EU), and the third with the award of concessions (2014/23/EU).

The new public procurement and utilities Directives replaced the two Directives from 2004 (2004/17/EC on utilities and 2004/18/EC on public procurement). As for the third Directive, it was completely new. Interestingly, the 2014 package did not modify the existing remedies regime.

EU Member States have until 18 April 2016 to transpose these three Directives into national law. Belgium is typically rather slow in implementing EU procurement law. The 2004 Directives were implemented by the Belgian Act of 15 June 2006; yet this Act only entered into force on 1 July 2013, which failed to meet the necessary deadline. For Belgian procurement law practitioners, it is curious to note that the new Belgian rules have barely entered into force and already need to be replaced or amended by 18 April 2016.

In the meantime, the Court of Justice of the EU has already referred to the new procurement Directive 2014/24/EU in its case law. In a judgment of 18 December 2014, the Court pointed out that the new procurement Directive (and its recitals) - even though not applicable to the case at hand - could be used to interpret existing EU law (Case C-470/13, Generali Providencia). The case related to the exclusion of a company from public tendering procedures on the basis of an infringement of national competition rules, established by a judgment, having the force of *res judicata*. The Court held that such a conviction could

indeed constitute 'serious professional misconduct' and therefore the exclusion was acceptable. The Court referred to recital 101 in the preamble and to Article 57(4)(d) of Directive 2014/24/EU, which expressly provide for exclusion on the basis of a competition law infringement.

It appears that the Court will use the 2014 Directives to interpret

Hamburg case law), modifications to public contracts in the performance phase (pressetext and Wall case law) and termination of public contracts (Commission v. Germany re Braunschweig case law). In some other areas, the new Directive could be considered as a clear reaction against established case law. One of the clearest examples relates to award criteria. If the quality of the

A positive reply by the European Court – even conditionally – would greatly enhance transparency in award procedures.

existing EU law so as to maximise the consistency of EU law. This use is particularly interesting in other areas because Directive 2014/24/EU contains ample clarifications, additions or amendments to the existing EU procurement case law. Examples include areas such as: cooperation between public authorities (Teckal, Coditel Brabant and Stadtreinigung

staff assigned could have a significant impact on a contract's performance level, the new Directive states that aspects such as the organisation, qualification and experience of staff assigned to perform the contract are acceptable award criteria (Article 67(2)(b) of Directive 2014/24/EU). This development is a reaction against the CJEU's Lianakis case law.

Another very interesting recent development is the Belgian Council of State's recent preliminary ruling request to the CJEU in the TNS Dimarso case.

In its judgment N° 229,723 of 6 January 2015, the Council of State asked the CJEU whether the procurement Directive (specifically Article 53(2) of Directive 2004/18/EC) required contracting authorities to establish their evaluation methods or evaluation rules beforehand and to include them in the publication or in the tender documents. The evaluation methods or weighting rules ('beoordelingsmethode of afwegingsregels') are the actual methods that a contracting authority applies to grant a score to the tenders, on the basis of the award criteria. The Council of State considered that the CJEU's case law (particularly the Lianakis and Evropaiki Dynamiki cases) was not conclusive on this matter. This case will be a very interesting and important test for the transparency requirement.

A positive reply by the European Court – even conditionally – would greatly enhance transparency in award procedures. Admittedly, it would simultaneously reduce the freedom for contracting authorities. But it would also increase the possibilities for tenderers, when preparing their tenders, to anticipate contracting authorities' needs. Last but not least, a positive reply would increase legal certainty and therefore tenderers' judicial protection. Without doubt, this is a ruling to look forward to.

William Timmermans - ALTIUS

The Real Estate Gazette is intended for general information purposes only. ALTIUS cvba, Tiberghien cvba and the indicated authors do not accept liability resulting from reliance on or use of this information. Readers should take legal advice before applying this information to specific issues or transactions.

VU/E.R.: Lieven Peeters & William Timmermans (ALTIUS cvba), Havenlaan 86 C. B414, 1000 Brussels.

De overdracht van delen van percelen: maakt onbekend onbemind?

door Ruben Brandt
P. 8

Opérations de « split sale » à nouveau admises par le Service des décisions anticipées...

par Xavier Pace
P. 9

Les tenants et aboutissants de la réforme de l'aménagement du territoire...

par Julien Gaul
P. 10

Nieuwe procedure voor complexe projecten in Vlaanderen

door Katrien Espagnet
P. 11

Handhavingsregels omgevingsvergunning gepubliceerd



Op 27 augustus 2014 werd het Decreet betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De belangrijkste wijzigingen die dit decreet met zich meebrengt, zijn enerzijds de nieuwe opsplitsing tussen strafrechtelijk vervolgbare stedenbouwkundige misdrijven en gedepenaliseerde stedenbouwkundige inbreuken en anderzijds de invoering van bestuurlijke beboeting op stedenbouwkundig vlak. Het Omgevingsvergunningsdecreet zelf is gepubliceerd op 23 oktober 2014.

In tegenstelling tot het Omgevingsvergunningsdecreet waarin de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning samengesmolten worden tot één omgevingsvergunning, blijft de handhaving inzake stedenbouwkundige overtredingen en milieuovertredingen aangestuurd door verschillende regels, zijnde de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voor het stedenbouwkundig gedeelte en het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) voor het milieugedeelte. Middels het handhavingsdecreet wordt de handhavingsprocedure van de VCRO inhoudelijk wel aangepast naar het voorbeeld van de huidige handhavingsprocedure toepasselijk in het DABM.

Een belangrijke wijziging in de VCRO is het feit dat er een onderscheid gemaakt zal worden tussen stedenbouwkundige inbreuken en stedenbouwkundige misdrijven (naar het voorbeeld van milieumisdrijven en milieu-inbreuken) waarbij aldus de inbreuken gedepenaliseerd worden.

Wat de inbreuken betreft, gaat de VCRO verder dan het DABM wat de depenalisering betreft. Stedenbouwkundige inbreuken hebben niet alleen betrekking op schendingen van puur administratieve verplichtingen (zoals het geval is bij milieu-inbreuken), maar kunnen bijvoorbeeld ook betrekking hebben op de instandhouding van de illegale gevolgen van misdrijven of het als eigenaar toestaan of aanvaarden dat bepaalde inbreuken worden gepleegd of voortgezet. Een typevoorbeeld van een stedenbouwkundig misdrijf is het uitvoeren van werken zonder vergunning.

Stedenbouwkundige inbreuken kunnen onder het nieuwe decreet alleen worden bestraft met een exclusieve bestuurlijke geldboete van maximaal 50.000 EUR (vermeerderd met opdeciepen). Stedenbouwkundige

telijke vervolging krijgt de rechter ook de mogelijkheid om ambtshalve herstelmaatregelen op te leggen.

Daarnaast wordt in de VCRO ook de mogelijkheid gecreëerd voor de

Een belangrijke wijziging in de VCRO is het feit dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen stedenbouwkundige inbreuken en stedenbouwkundige misdrijven

misdrijven kunnen worden bestraft door de strafrechter of kunnen worden bestraft met een alternatieve bestuurlijke geldboete, indien het parket tijdig aangeeft niet tot vervolging te willen overgaan. Die bestuurlijke boete kan maximaal 250.000 EUR bedragen (vermeerderd met opdeciepen). Bij gerech-

stedenbouwkundige inspecteur of de burgemeester om een aantal bestuurlijke maatregelen op te leggen voor stedenbouwkundige inbreuken en misdrijven. Zo is er sprake van bestuursdwang en de last onder dwangsom. Bestuursdwang houdt in dat bestuurlijke maatregelen (zijnde het betalen van een meerwaarde, het

uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, het herstellen van de plaats in de oorspronkelijke toestand of het staken van het strijdige gebruik) aan overtreders worden opgelegd door middel van een bestuurlijke beslissing die onmiddellijk uitvoerbaar is. De bestuurlijke maatregelen die kunnen genomen worden, zijn identiek aan de gerechtelijke herstelmaatregelen. Bestuursdwang is dus als het ware het equivalent van de gerechtelijke veroordeling tot het uitvoeren van een herstelmaatregel. Last onder dwangsom houdt in dat bestuurlijke maatregelen aan overtreders worden opgelegd door middel van een bestuurlijke beslissing die onmiddellijk uitvoerbaar is onder verbeurte van een dwangsom.

Bij samenloop tussen gerechtelijke en bestuurlijke handhaving geldt een principiële voorrang voor de gerechtelijke handhaving. Een bestuurlijke maatregel kan niet worden opgelegd aan de overtreder die voor dezelfde feiten werd gedagvaard voor de strafrechter of naar deze rechter werd verwezen. Hetzelfde geldt voor de overtreder die voor dezelfde feiten werd gedagvaard voor de burgerlijke rechter.

De datum van inwerkingtreding van het nieuwe handhavingsdecreet is vastgelegd op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum na de inwerkingtreding van het handhavingsprogramma Ruimtelijke Ordening.

Jolijn Weytjens - ALTIUS

NIEUW DECREET ONROEREND ERFGOED PER 1 JANUARI 2015

Op 17 oktober 2013 werd het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Ook het uitvoeringsbesluit werd intussen in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 27 oktober 2014. Dit Onroerenderfgoedbesluit legde de inwerkingtreding van het decreet, met uitzondering van enkele nader bepaalde artikelen inzake archeologie, vast op 1 januari 2015.

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet in een expliciete rechtsgrond voor vijf inventarissen, m.n. de landschapstlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken. Bovendien, waar de inventarisatie tot op heden nog op centraal niveau gebeurde en de burger niet betrokken was bij het proces, wordt zij nu onderworpen aan een voorafgaand openbaar onderzoek. De opname in

elke inventaris is ook onderworpen aan enkele rechtsgevolgen (met beperkte draagwijdte) zoals de adviesaanvraag, zorgplicht etc. Evenwel kan de opname nog steeds geen weigeringsgrond vormen voor eender welke vergunning of machtiging. Daarnaast vormt archeologie het meest uitgewerkte deel van het nieuwe decreet. Dit hoofdstuk zal echter pas in werking treden wanneer voldoende archeologen zijn erkend. Zij voorziet vanaf nu, met inachtneming van bepaalde oppervlaktecriteria, in een verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige ingrepen. Pijnpunten als een maximale duurtijd van een archeologisch onderzoek alsook de financiering ervan worden door het nieuwe decreet evenwel nog steeds niet opgelost. (JW)

GESUBSIDIEERDE INNOVATIE VOOR LOKALE BESTUREN

Voortaan kunnen ook gemeenten, gemeentebedrijven, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden,

provincies en provinciebedrijven in aanmerking komen voor subsidies voor duurzaam materiaalgebruik, wanneer zij een innovatief project opzetten met de OVAM. Het project moet de milieudruk verlagen door ofwel gebruik te maken van duurzame producten of diensten, ofwel door een meer duurzaam ontwerp te stimuleren. Projectideeën zullen telkens vóór 1 april en vóór 1 oktober moeten worden ingediend bij OVAM. (KE)

DE POP-UP HANDELSHUUR IN HET VLAAMSE GEWEST ?

Naar aanleiding van de zesde staats-hervorming werd vanaf 1 juli 2014 de bevoegdheid over de handelshuurwetgeving overgedragen naar de drie gewesten. Vandaag beginnen de eerste gewestelijke initiatieven te ontstaan. Om ondernemers de kans te geven een handelsconcept uit te proberen en daarbij tijdelijke leegstand in te vullen, hebben in april 2015 enkele Vlaamse parlementsleden een conceptnota

ingediend betreffende een kortetermijnhuur van minder dan één jaar voor handelspanden. Zij zien het als een springplank naar een duurzame detailhandel. Zij zien voordelen voor alle partijen : beperkte risico's voor de ondernemer, bestrijding van leegstand en een verlaging van de drempel voor de eigenaar van het pand. De nota dient nog besproken te worden in het Vlaams Parlement. Het voorstel beantwoordt wel degelijk aan een economische realiteit in de detailhandel en is een eerste aanzet die zal leiden tot een regionalisering van de handelshuurwetgeving waarbij ook op dit vlak er drie verschillende regelgevingen zullen ontstaan in België. (LP)

VLAAMSE GROENESTROOMBELEID GERED

Het Europees Hof van Justitie oordeelde op 11 september 2014 in het voordeel van het Vlaamse groenestroombeleid. Essent trok naar het Hof tegen het Vlaamse beleid, waarbij aan leveranciers wordt opgelegd dat minstens een deel van

hun elektriciteitsverkoop moet aangekocht worden van Vlaamse groenestroomproducenten. Het Hof heeft nu beslist dat het niet in strijd is met het vrij verkeer van goederen om de eigen productie van groene stroom anders te behandelen dan de productie buiten de nationale grenzen. Energieleveranciers zullen dus beperkt blijven tot de gedeeltelijke aankoop bij Vlaamse producenten. (KE)

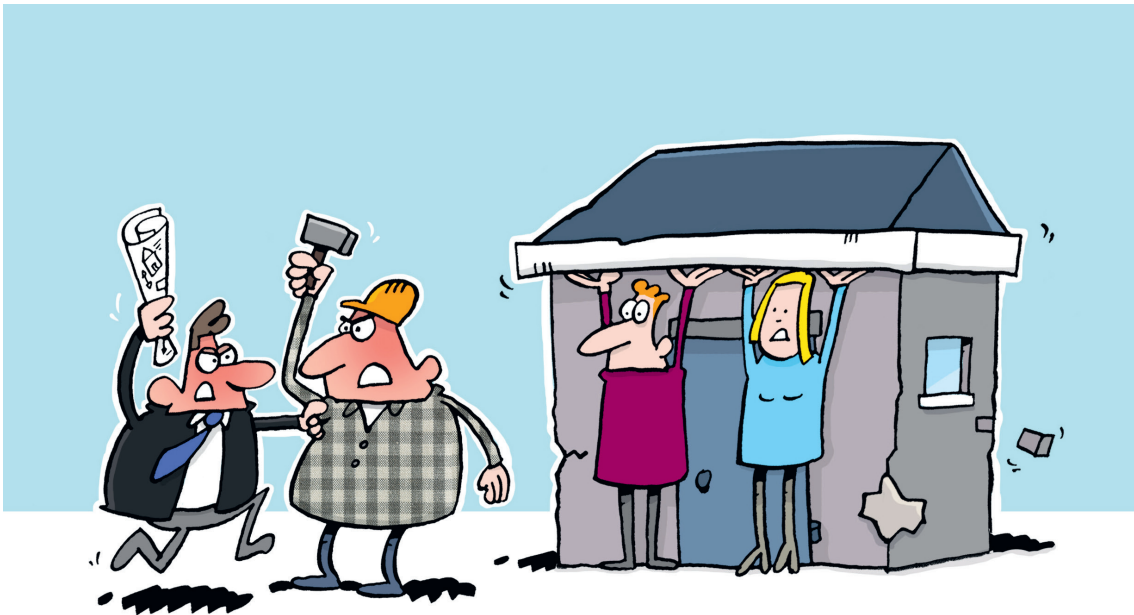
NIEUWE WATERTOETS-KAART VERMINDERT AANTAL OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

De nieuwe kaart beperkt het aantal gebieden waarvoor de watertoets verplicht is. Ze is o.a. van toepassing op alle vergunningsaanvragen en onderhandse overeenkomsten die dateren van na 31 augustus 2014. De kaart kan handig en gratis geconsulteerd worden op het Geoloket Watertoets via www.geopunt.be. (KE)



Als een gebouw wordt opgeleverd, blijven aannemers en architecten gedurende een periode van tien jaar aansprakelijk voor gebreken die de stevigheid van het betreffende gebouw aantasten of die het geheel of gedeeltelijk teniet doen gaan, zelfs als dit het gevolg is van de ongeschiktheid van de grond waarop het gebouwd is.

De tienjarige aansprakelijkheid: in solidum gehoudenheid van architect en aannemer is niet contractueel in te perken



In de praktijk vindt men evenwel vaak in de aannemingsovereenkomsten en architectenovereenkomsten een contractuele bepaling waarbij de architect of aannemer, in het geval van een samenlopende fout van de architect en de aannemer, slechts door de bouwheer kan worden aangesproken voor zijn/haar aandeel in de totstandkoming van de schade en dus dat de bouwheer hem niet kan aanspreken voor de gehele schade. Indien zou komen vast te staan dat de architect voor 30% verantwoordelijk is en de aannemer voor 70%, kan de opdrachtgever op basis van dergelijke contractuele clause slechts 30% van de schade verhalen op de architect en dient hij bij de aannemer aan te kloppen voor de overige 70%.

Recent moest het Hof van Cassatie zich buigen over de vraag of een clause in een architectenovereenkomst waarbij de opdrachtgever de

van de architect op grond van de tienjarige aansprakelijkheid en in zoverre strijdig is met de openbare orde. De advocaat-generaal had dit standpunt ook al ingenomen in zijn conclusies en had dit mede gebaseerd op het gegeven dat voor hem het principe van de volledige vergoeding van de opdrachtgever/bouwheer van de schade besloten ligt in de tienjarige aansprakelijkheid, en dus dat deze volledig verhaal moet kunnen uitoefenen tegen de architect, anders zou de architect op indirecte wijze zijn aansprakelijkheid kunnen inperken en zou de bouwheer, die zelf geen fout heeft begaan maar wel schade lijdt, het risico op gedeeltelijke vergoeding moeten dragen. Let wel, het Hof van Cassatie oordeelt hier enkel over de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek), en niet over andere mogelijke samenlopende aansprakelijkheden voor bv. problemen bij de oplevering

Zowel de bouwheer/opdrachtgevers, als de aannemers en architecten, vinden een bescherming in dergelijke tienjarige aansprakelijkheid voor bouwwerken, zoals verwoord in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Ook al wordt een gebouw opgeleverd, indien er problemen opduiken die de stevigheid van het gebouw aantasten, dan kan de opdrachtgever zich gedurende een periode van 10 jaar keren tegen de aannemer en/of de architect. Aangezien de stevigheid van gebouwen ook de openbare veiligheid in het algemeen dient, wordt deze tienjarige aansprakelijkheid als van "openbare orde" beschouwd. Dit houdt ook in dat deze aansprakelijkheid niet contractueel mag worden ingekort door partijen. Van de andere zijde weten de architect en de aannemer ook dat met het verstrijken van deze periode van tien jaar zij bevrijd zijn van hun aansprakelijkheid en garantieplicht tegen de opdrachtgever/bouwheer.

De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek bepalen evenwel niets over de verhouding tussen de aannemer en de architect onderling ten aanzien van elkaar, bv. wat als de schade het gevolg is van zowel de fout van de architect als van de aannemer?

In de rechtspraak en rechtsleer werd de figuur van "in solidum aansprakelijkheid" gecreëerd waarbij wanneer de aannemer en de architect samen een contractuele (of een buitencontractuele) fout begaan die dezelfde schade veroorzaakt, de opdrachtgever de betaling van de volledige schadevergoeding kan verkrijgen van zowel de aannemer als de architect, en niet enkel het aandeel in de schade van de betreffende aansprakelijke partij. Dit is uiteraard voordelig voor de opdrachtgever. Hij kan zijn schadevergoeding verkrijgen van één van beiden, bv. de architect, die dan maar op zijn beurt zijn verhaals- of regresrecht moet zien uit te oefenen tegen de aannemer.

Het Hof van Cassatie oordeelde dat een contractuele clause waarbij in het geval van een samenlopende fout met deze van de aannemer, de architect enkel voor zijn aandeel in de totstandkoming van de schade kan worden aangesproken strijdig is met de openbare orde.

mogelijkheid wordt ontzegd om dergelijke in solidum aansprakelijkheid in te roepen tegen de architect en de aannemer wel rechtsgeldig is. De opinies in de lagere rechtspraak en in de rechtsleer waren hierover tot nu toe verdeeld.

Het Hof van Cassatie oordeelde dat een dergelijke contractuele clause waarbij in het geval van een samenlopende fout met deze van de aannemer, de architect enkel voor zijn aandeel in de totstandkoming van de schade kan worden aangesproken, een beperking inhoudt van de aansprakelijkheid

of verborgen lichte gebreken die nadien opduiken. In dergelijk geval kan de architect en/of aannemer zich op dergelijke beperking nog wel blijven beroepen.

U leest er alvast uw architecten- en aannemingsovereenkomsten op na!

Lieven Peeters - ALTIUS

Verlaagd btw-tarief renovatie en afbraak-heropbouw herkwalificatie in geval van gesplitste verkoopstructuren



Het is intussen bijna een jaar geleden dat de btw-administratie in een voor de vastgoedpraktijk zeer belangrijke beslissing (beslissing nr. E.T. 120.125 van 13 mei 2014) haar finaal standpunt verduidelijkt over de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% voor renovatie van woningen en de afbraak en heropbouw van woningen in stadsgebieden door bouwpromotoren. Deze beslissing maakt duidelijk dat de btw-administratie het verlaagd tarief van 6% in de regel niet meer zal aanvaarden bij zogenaamde gesplitste verkoopstructuren. Tevens bevat deze beslissing een regeling voor projecten die in het verleden met de administratie werden afgestemd.

In tegenstelling tot wat in bepaalde media werd verkondigd, heeft deze beslissing niet tot gevolg dat het 6%-tarief voor renovatie, resp. afbraak en heropbouw in stadsgebieden helemaal niet meer kan worden toegepast. Deze regelingen blijven immers onverminderd bestaan voor aannemingscontracten die betrekking hebben op de renovatie van woningen of het afbreken en heropbouwen van woningen in stadsgebieden. Momenteel geldt dit 6%-tarief nog voor woningen van meer dan 5 jaar oud. In de toekomst – volgens de huidige plannen van de regering vanaf 1 januari 2016 – zal de ouderdomsvereiste 10 jaar worden.

Vooraf appartmentenprojecten getroffen

De beslissing van 13 mei 2014 treft zogenaamde gesplitste verkoopstructuren van promotoren, waar de facto nieuwbouw werd gecommmercialiseerd met toepassing van het 6%-tarief. In de praktijk treft de beslissing vooral appartmentenprojecten of, meer algemeen, projecten waar sprake is van een gedwongen mede-eigendom.

Bij een gesplitste verkoopstructuur werd, kort samengevat, als volgt te werk gegaan:

- Eerst werd een (deel van een) bestaand gebouw en de bijhorende grond verkocht aan geïnteresseerde kopers (met toepassing van registratierechten);
- vervolgens werd een aannemingsovereenkomst gesloten met de ko-

pers voor de renovatie van de woningen of appartementen, resp. afbraak van de bestaande opstallen en de heropbouw van de nieuwe woningen of appartementen (met toepassing van 6% btw).

Dergelijke gesplitste verkoopstructuren werden in het verleden, onder strikte voorwaarden, aanvaard door de btw-administratie. Het was echter al een hele tijd duidelijk dat een strenger beleid op komst was. Al vanaf begin 2012 werden geen nieuwe beslissingen meer toegekend in afwachting van een definitief administratief standpunt.

Op grond van de beslissing wordt een gesplitste verkoopstructuur beschouwd als de verkoop van een nieuwbouw, onderworpen aan 21% btw, wanneer de splitsing tussen verkoop- en aannemingscontract kunstmatig wordt beschouwd. De btw-administratie inspireert zich hierbij op Europese rechtspraak in de zaken Don Bosco en Part Services. De beslissing maakt een onderscheid tussen twee hypothesen:

- Een koper contracteert met één medecontractant voor twee verschillende soorten handelingen, meer bepaald de verkoop van een oud gebouw én de aanneming;
- De verkoper en de aannemer zijn twee onderscheiden personen.

In de hypothese dat verkoper en aannemer twee onderscheiden personen zijn, is er sprake van misbruik indien blijkt dat “de door beide belastingplichtigen voorgestelde overeenkomsten verbonden zijn”. Dit dient uiteraard geval per geval bekeken te worden. De administratie geeft hierover weinig verdere richtlijnen, maar denkt wellicht bijvoorbeeld aan situaties waarbij verkoper en aannemer tot eenzelfde groep behoren of waarbij er tussen beiden onderlinge afspraken bestaan.

De beslissing geeft weinig verduidelijking over de concrete gevolgen van een herkwalificatie naar het 21%-tarief. Wie is schuldenaar van de bijkomende btw: de verkoper of de aannemer? Waarop is de 21% btw van toepassing: op de aannemingsprijs of op de volledige verkoopprijs (al dan niet inclusief de grond)? Wat met eventuele regularisaties voor registratierechten indien de volledige verkoop aan 21% btw wordt onderworpen? Dit zijn allemaal aspecten die per concreet dossier zullen moeten beoordeeld worden.

Niet alle renovatieprojecten voortaan met 21% btw

Deze beslissing betekent niet dat voortaan alle renovatieprojecten van promotoren leiden tot een verplichte toepassing van 21% btw bij de verkoop. Per renovatieproject moet beoordeeld worden of de uitgevoerde werken leiden tot een kwalificatie als nieuwbouw voor btw, dan wel of het project nog kan

verkocht worden onder toepassing van de registratierechten. Noteer overigens ook dat de beoordeling van de toepassing van het 6%-tarief voor de uitgevoerde renovatiewerken op zich los staat van de vraag of de daaropvolgende verkoop al dan niet aan 21% btw is onderworpen.

Wat met projecten in de pipeline?

Het nieuwe standpunt van de centrale btw-administratie werkt retroactief. Dat staat expliciet in de beslissing. Toch zijn er, om redenen van rechtszekerheid, enkele uitzonderingen voorzien:

- De belastingplichtige heeft een formeel akkoord (beslissing of ruling) met de administratie. De administratie zal dit formeel akkoord erkennen. Deze beslissing blijft gelden zonder tijdsbeperking. Voorwaarde is uiteraard dat het project en de respectieve overeenkomsten beantwoorden aan het dossier zoals dit werd afgestemd met de btw-administratie. Het valt uiteraard te verwachten dat de administratie hierin de praktijk zeer nauw op toeziet. Een grondige check per project tussen aan de administratie voorgelegde en uiteindelijk toegepaste overeenkomsten is absoluut noodzakelijk.
- De belastingplichtige heeft een stilzwijgend akkoord met de administratie. Dit geldt in volgende situaties:
 - Er is een eerder gesloten formeel akkoord dat tussenkomt onder dezelfde voorwaarden in een tweede project, waarvan de omstandigheden “volledig dezelfde”

zijn als die van het eerste project. Ook hier valt te verwachten dat de btw-administratie het identieke karakter van de projecten strikt zal beoordelen.

- Een belastingplichtige heeft op datum van de onderhavige beslissing nog geen antwoord ontvangen op een gemotiveerde aanvraag tot een formeel akkoord. Hier zal het van belang zijn om na te gaan in welke mate een volledig dossier werd overgemaakt aan de btw-administratie.

De administratieve beslissing vereist expliciet dat de dossiers waarvoor de belastingplichtige zich wil beroepen op een stilzwijgend akkoord ter goedkeuring worden voorgelegd aan de centrale btw-administratie. Bovendien kan men zich enkel op een stilzwijgend akkoord beroepen voor bestaande gebouwen die verkocht werden vóór de publicatie van de hier besproken beslissing.

Wilt u voor een reeds gerealiseerd of nog lopend project het 6%-tarief toepassen op grond van een “stilzwijgend akkoord”, zonder afstemming met de centrale btw-administratie, weet dan dat de kans groot is op btw-navorderingen met boetes en interesten bij een latere controle. De administratie kan voor dergelijke navorderingen in principe teruggaan tot het derde voorafgaande kalenderjaar (bij controle dit jaar dus tot en met 1 januari 2012).

Stein de Maeijer & Stijn Vastmans -
Tiberghien

Convention fiscale France-Luxembourg : vers la fin des travaux ?



L'imposition des revenus immobiliers dans la Convention de double imposition entre la France et le Luxembourg est depuis de longues années un sujet de discussion récurrent entre les intervenants sur les marchés immobiliers. Cependant, la signature le 5 septembre 2014 d'un nouvel Avenant à la Convention, le quatrième en tout, le second en matière immobilière, devrait clore le débat.

Au cœur du problème se trouve la Convention fiscale franco-luxembourgeoise, signée le 1er avril 1958. Cette vieille convention – il s'agit pour chacun des deux Etats de l'une des plus anciennes conventions fiscales encore en vigueur – n'était pas très claire quant au droit d'imposer les revenus immobiliers, notamment dans le cas où un immeuble situé en France était détenu par un résident luxembourgeois.

En particulier, dans le cas où l'immeuble est détenu par une société luxembourgeoise, l'application de la Convention avait mené à une double exonération des revenus immobiliers, chacune des autorités concernées estimant que le droit d'imposer revenait à l'autre Etat. Ce sont les positions qui résultent d'arrêts du Conseil d'Etat français de 1994 et de la Cour Administrative luxembourgeoise de 2002.

Des négociations entre les deux Etats avaient été initiées afin de combler le vide juridique qui résulta des deux arrêts. Elles ont mené à la signature d'un premier Avenant (second au total) en 2006 qui précisa que lesdits revenus seraient dorénavant imposés en France. Cependant, l'Avenant n'a rien précisé sur le sort des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'une société, française ou même luxembourgeoise, par un résident luxembourgeois lorsque la société détient des immeubles en France.

La question est particulièrement intéressante s'il s'agit d'une société civile immobilière française notamment parce qu'à nouveau, cette situation mène à des interprétations différentes de part et d'autres de la frontière,

Dès lors, si un résident luxembourgeois cède les parts d'une société civile immobilière française, la plus-value sera désormais imposable en France.

bien que cette fois-ci aucune n'ait été sanctionnée par une juridiction administrative. Les fiscalistes français estiment que le droit d'imposer revient au Luxembourg alors que leurs confrères luxembourgeois considèrent que ce droit revient à la France.

C'est précisément ce nouveau vide juridique que l'Avenant du 5 septembre 2014 entend combler. Cet Avenant ajoute en effet une clause dite de prépondérance immobilière à l'article 3 de la convention qui prévoit que le droit d'imposer les gains de cession de titres de société « dont l'actif ou les biens sont constitués pour plus de 50 pour cent de leur valeur ou tirent plus de 50 pour cent de leur valeur – directement ou indirectement par l'interposition d'une ou plusieurs autres sociétés, fiducies, institutions ou entités – de biens immobiliers » situés en France, ne sont imposables qu'en France (à l'exception des biens professionnels). Dès lors, si un résident luxembourgeois cède les parts d'une société civile immobilière française, la plus-value sera désormais imposable en France.

Ce nouveau libellé de l'article 3 est inspiré du dernier modèle de convention de l'OCDE (pour rappel la Convention est aussi vieille que le tout premier modèle) mais inclut plus de détails. Cette approche va dans le sens de la pratique actuelle en la matière qui voit de plus en plus de conventions fiscales contenir des clauses de ce type. Même si on peut donc penser que le nouvel Avenant devrait lever les derniers doutes sur l'imposition des plus-values immobilières, on mentionnera cependant qu'il se limite aux gains de cessions de titres de société à prépondérance immobilière et ne mentionne

pas par exemple les distributions relatives aux OPCI.

L'Avenant devrait être applicable aux plus-values réalisées durant l'année civile suivant celle au cours de laquelle il entrera en vigueur. L'Avenant n'aura donc aucun effet rétroactif mais s'appliquera par contre à toute cession intervenue après son entrée en vigueur. Ainsi en cas de cession de titres de société à prépondérance immobilière, le revenu imposable correspondra à l'intégralité de la plus-value réalisée depuis l'acquisition des titres.

L'entrée en vigueur de l'Avenant est soumise aux mêmes conditions que toute convention internatio-

nale, c'est-à-dire la ratification de l'Avenant par les deux Etats, sa publication et l'échange des instruments de ratification entre les Etats. Si toutes ces formalités interviennent avant la fin de l'année, le nouvel Avenant entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Si on considère la prise de position du Conseil d'Etat français comme point de départ, les travaux de mise à jour de la convention sur les aspects immobiliers auront pris plus de 20 ans.

Les personnes visées par ces dispositions peuvent encore agir. Différentes stratégies peuvent être mises en place aussi bien pour les portefeuilles immobiliers existants que pour les futurs investissements. Notre équipe est à votre écoute afin d'envisager cette problématique.

Maxime Grosjean & Gauthier Mary-Tiberghien



Betere bescherming voor wie van een recht van overgang of uitweg geniet



De bezitsvordering is een eerder onbekende en daardoor ook vaak onbeminde rechtsfiguur. Nochtans heeft deze rechtsfiguur een niet te onderschatten (potentieel) praktisch belang, dat recent ook een sterke opgang heeft gemaakt in het domein van de erfdiensbaarden. Enkele concrete voorbeelden kunnen dit verduidelijken.

Een aan de rand van een natuurgebied gelegen hotel maakt gebruik van een overgang over een aanpalende weide om zijn gasten rechtstreeks en zonder zich op de openbare weg te moeten begeven, naar het natuurgebied te laten wandelen. Zonder deze overgang zouden de gasten via een drukke en langere weg naar het gebied moeten wandelen.

Een supermarkt maakt voor de bevoorrading van haar magazijn, dat aan de achterzijde van het pand is gelegen, gebruik van een overgang

uitge oefend zoals zij momenteel wordt uitgeoefend (bv. het recht van overgang zou enkel zijn toegekend voor een gebruik door de eigenaars van het hotel, niet voor een gebruik door de gasten) en daarom een hek of een andere afsluiting heeft geplaatst.

In een dergelijke situatie kan de eigenaar van het heersend erf, als 'eigenaar' van de erfdiensbaardheid, een eigendoms vordering instellen die gericht is op de erkenning van het bestaan en de door hem ingeroepen inhoud en omvang van zijn erfdiensbaardheid. Daarbij zal hij echter het bestaan van dit recht evenals de precieze inhoud en omvang ervan moeten bewijzen. Zeker bij oudere erfdiensbaarden en erfdiensbaarden die niet schriftelijk zijn gevestigd, zal dat niet altijd eenvoudig zijn. Bovendien loopt hij het risico dat zijn buurman zich beroept op het wettelijk verzwaeringsverbod, dat er een vordering tot afpaling wordt ingesteld en dat de vrederechter overgaat tot een plaatsbezoek, waardoor het geschil enige tijd aansleept. En zolang dit alles aansleept, blijft het hek of de hindernis gewoon staan en kan van de kostbare overgang geen gebruik meer worden gemaakt.

Het instellen van een eigendoms vordering is echter niet de enige optie die voor de eigenaar van het heersend erf openstaat. Sinds de wet van 25 april 2014 beschikt hij immers over een instrument dat hem toelaat om op een snellere en eenvoudiger wijze het hek of een andere hindernis verwijderd te zien, nl. de reïntegranda. Bij het instellen van dit type van bezitsvordering verzoekt de bezitter of detentor van een zakelijk recht de vrederechter de beëindiging van een met "feitelijkheden of geweld" gepaard gaande bezitsstoornis (of 'detentiestoornis') te bevelen. Er is

bijvoorbeeld sprake van 'feitelijkheden' wanneer, zoals in de hierboven besproken situaties het geval is, een hindernis wordt geplaatst waardoor een zakelijk recht niet meer (ten volle) kan worden uitgeoefend.

Wat deze vordering voor de praktijk zo aantrekkelijk en nuttig maakt, is het feit dat de eiser het bewijs van het bestaan en de precieze inhoud en omvang van zijn erfdiensbaardheid niet moet leveren. In het kader van een bezitsvordering dient de rechter zich immers niet uit te spreken over de vraag naar het bestaan en de inhoud en omvang van de erfdiensbaardheid; hij dient zich enkel uit te spreken over de vraag of er sprake is van een bezitsstoornis. Doordat de reïntegranda, wat enigszins bijzonder is, niet enkel bezitters maar ook loutere detentors beschermt, dient bij het instellen van deze vordering zelfs geen bezitsstoornis te worden aangetoond. Het volstaat dat de eigenaar van het heersend erf aantoonde dat hij de zaak (hier: de erfdiensbaardheid) onder zich had en, wat een specifieke vereiste is voor het instellen van de reïntegranda, dat het genot daarvan door geweld of feitelijkheden werd verstoord. Daar er geen bezit moet worden aangetoond, moet er evident ook geen goede trouw worden aangetoond en is het evenmin vereist dat voldaan is aan de wettelijke deugdelijkheidsvereisten van een bezit.

Tot voor kort beschikte de titularis van een recht van overgang (en ook van uitweg) niet over de hierboven besproken mogelijkheid om een reïntegranda in te stellen. De reden daarvoor was dat deze vordering enkel kon worden ingesteld met betrekking tot rechten die door verkrijgende verjaring kunnen ontstaan (art. 1370, 1° Ger.W.) en het recht van overgang (en uitweg), ingevolge zijn niet-voortdurend karakter, niet door verkrijgende verjaring kan ontstaan.

Nadat het Grondwettelijk Hof in 2011 deze situatie strijdig had bevonden met het gelijkheidsbeginsel, heeft de wetgever middels de reeds genoemde wet van 25 april 2014 ingegrepen. Hij heeft in artikel 1370 Ger.W. een nieuw tweede lid ingevoegd, waarin wordt bepaald dat de vereiste van vatbaar zijn voor

verkrijgende verjaring "niet van toepassing is wanneer het om een wettelijke of conventionele erfdiensbaardheid van uitweg gaat en wanneer de ontzetting van bezit of de stoornis veroorzaakt is door geweld of feitelijkheden". Hoewel hier enkel sprake is van "uitweg", geldt voornoemde bepaling wel degelijk ook voor het recht van overgang.

De uitbreiding van het toepassingsgebied van de bezitsvordering is onmiskenbaar een goede zaak. Bemerkt wel dat de wetgever enkel met betrekking tot de reïntegranda heeft ingegrepen en niet met betrekking tot de andere bezitsvordering, zijnde de complainte, en dat zijn ingrijpen zich heeft beperkt tot het recht van overgang en het recht van uitweg. Andere erfdiensbaarden die niet-voortdurend zijn, kunnen ook vandaag nog niet het voorwerp van enige bezitsvordering uitmaken. Bovendien moet worden opgemerkt dat ook voor het recht van overgang (en uitweg) nog niet alle moeilijkheden van de baan zijn. Er kunnen zich bijvoorbeeld nog moeilijkheden voordoen wanneer de bezitsvordering samen met een eigendoms vordering wordt ingesteld. Een juiste verwoording van de prioriteit van deze vorderingen in de dagvaarding is dan essentieel om geen rechten te verliezen.

Dr. Koen Swinnen - ALTIUS

De eigenaar van het heersend erf moet niet het bestaan van zijn erfdiensbaardheid aantonen, maar enkel dat het bezit of de detentie daarvan door geweld of feitelijkheden werd verstoord.

over een aanpalend perceel. Daardoor dienen de vrachtwagens die het magazijn bevoorraden, niet over de drukke bezoekersparking en een smalle doorgang naast het pand naar het magazijn te rijden.

De gebruikers van een groot kantorencomplex kunnen via een achteruitgang en een overgang over een aanpalende parking, die aan een derde toebehoort, rechtstreeks naar het station wandelen. Zonder deze overgang zouden zij via de hoofdingang en om het hele complex heen moeten lopen teneinde het station te kunnen bereiken.

Wat kunnen de hierboven genoemde eigenaars nu doen wanneer zij (of hun klanten respectievelijk werknemers) op een dag een hek of een andere afsluiting, vergezeld van een tegendraadse buurman, op hun weg vinden? Meer bepaald gaat het om de situatie waarin de eigenaar van het erf waarover de overgang wordt genomen, betwist dat er een erfdiensbaardheid bestaat of beweert dat deze alleszins niet mag worden

Have you paid too much tax on your second home abroad?



The EU Court of Justice decided in a judgment of 11 September 2014 (C-489/13) that the difference in the determination of taxable income for immovable property that is not rented out, depending on whether the property is situated in Belgium or in another EU Member State, constitutes a restriction on the free movement of capital in the European Union. This judgment is in particular relevant for owners of second homes abroad who are taxed in Belgium on a rental value which is higher than a comparable Belgian cadastral income.



If it would appear that you have paid too much tax on your second home abroad in the past, a request for refund of the surplus amount of tax paid can be submitted

In an earlier edition of this newsletter, we already announced that the current Belgian tax regime for privately held real estate is under pressure (T. GERNAY and R. MINJAUW, "Belastingregime (buitenlandse) huurinkomsten voor particulieren verder onder druk", Real Estate Gazette, ninth edition, 5).

Immovable property situated in Belgium, held by private investors, which is not rented out, is taxed on a cadastral income (to be indexed and raised with 40%), which is generally a relatively modest amount and considerably lower than current market rent. By contrast, if such immovable property is situated abroad, the property's gross rental value has to be mentioned in the owner's tax return.

It should be noted that a similar difference in the determination of taxable income applies to immovable

property that is rented out for other than business purposes.

Does such difference in determining the taxable base have an important impact on the amount of tax that Belgian real estate investors have to pay on their property that is not rented out? That depends.

Real estate in other EU Member States is in principle solely taxed in the Member State in which the real estate is situated, taking into account Belgium's double tax treaties with

other EU Member States. However, owning foreign real estate has an impact on the determination of the applicable tax rate. The foreign rental value is taken into account to determine the tax rate applicable to the other taxable income in the Belgian personal income tax (exemption with maintenance of progressivity). Thus, it could be that adding the foreign rental value to your taxable income will raise the highest tax rate applicable to your other income.

Whether the difference in tax treatment will have a considerable impact will in practice depend both on the rental value (compared to the cadastral income of a similar property) and on the total amount of income taxable in Belgium.

If it would appear that you have paid too much tax on your second home abroad in the past, a request for refund of the surplus amount of tax paid can be submitted to the tax authorities based on this judgment.

A short-term change in Belgian tax law on this matter based on this judgment is not expected. The recent federal coalition agreement has not announced any changes in this respect. However, as announced earlier, this judgment is not the end of the story. A decision in the pending infringement procedure IP/12/282 has yet to be made.

Kim Dirix & Mitchell Hoefman - Tiberghien

Welke veranderingen heeft de nieuwe Vlaamse Codex Fiscaliteit in petto voor de vastgoedsector?



Voor het Vlaams Gewest werd de wetgeving inzake registratie- en successierechten vanaf 1 januari 2015 geïntegreerd in de nieuwe Vlaamse Codex Fiscaliteit. In dit kader werden onder meer een aantal wijzigingen doorgevoerd aan de regels inzake registratierechten, die bijzonder relevant zijn voor de vastgoedpraktijk.

Sinds 1 januari 2015 worden de registratielasting (voorheen "registratierechten") en erfbelasting ("successierechten") in het Vlaams Gewest in eigen beheer geïnd door de Vlaamse Belastingdienst. Naar aanleiding van deze bevoegdheidsoverdracht, werd de toepasselijke regelgeving opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). De bestaande regels inzake registratierechten werden daarbij grotendeels ongewijzigd overgenomen. Niettemin gebeurden er toch een aantal opvallende aanpassingen op het vlak van procedure. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat, voor onroerende goederen verkocht na 1 januari 2015, men een aanslagbiljet ontvangt voor de betaling van de registratielasting, waartegen men bij niet-akkoord een administratief bezwaar moet indienen (voorheen kreeg men

een uitnodiging tot betaling, in de regel op basis van de "pro fisco" waarde die partijen zelf bepaalden in de verkoopakte).

Daarnaast zal de bevoegdheidsoverdracht aan de Vlaamse Belastingdienst belangrijke praktische gevolgen hebben voor bijvoorbeeld beroepsverkoopers. Zoals bekend, kunnen zij in Vlaanderen onroeren-

de goederen aankopen aan een verlaagd registratierecht van 4 in plaats van 10%, onder meer op voorwaarde dat een beroepsverklaring wordt ingediend bij het bevoegde registratiekantoor. Wie vóór 1 januari 2015 een dergelijke verklaring indiende, zal deze formaliteit door de recente bevoegdheidsoverdracht opnieuw moeten vervullen om het statuut van beroepsverkoopers te behouden.

Wie concrete vragen heeft over dit topic, of zich wegwijs wil maken in de nieuwe VCF, kan uiteraard steeds terecht bij het real estate team van Tiberghien voor verdere informatie en praktische assistentie.

Claudine Bodeux & Kim Dirix - Tiberghien

De overdracht van delen van percelen: maakt onbekend onbemind?



Op 4 september 2014 werd in het Belgisch Staatsblad het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming gepubliceerd. Het wijzigingsdecreet is in werking getreden op 1 januari 2015. Ondanks de 4 belangrijkste wijzigingen die reeds in de vorige editie van deze Real Estate Gazette aan bod zijn gekomen, ontbreekt in het 'nieuwe' Bodemdecreet de regeling omtrent de overdracht van delen van percelen, ondanks het aangepaste beleid dat OVAM sinds 1 juli 2010 hierrond voert.

Vóór 1 juli 2010 beschouwde OVAM het kadastraal perceel als kleinste mogelijke eenheid voor de beoordeling van het feit of een grond al dan niet een risicoground was. Dit had als consequentie dat als ook maar een deel van het kadastraal perceel het voorwerp vormde van een overdracht van gronden, de bijzondere overdrachtsbepalingen van het Bodemdecreet van toepassing waren, ongeacht of er op dat deel zelf al dan niet een risico-inrichting was gevestigd. Bovenstaande visie had als gevolg dat een bijzondere groep van overdrachten van gronden geblokkeerd bleven. OVAM kwam uiteindelijk, tegemoetkomende aan de vraag van bedrijfsfederaties, de vastgoedsector en het notariaat, tot het besluit dat het onredelijk was om de overdracht van niet-verontreinigde delen van risicogronden te vertragen of te verhinderen. Hiertoe werd dan ook vanaf 1 juli 2010 een oplossing geboden via een aangepast beleid ('Richtlijn: overdracht delen van kadastrale percelen') dewelke dergelijke overdracht van delen van kadastrale percelen onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk maakt.

Het beleid van OVAM met betrekking tot de overdracht van delen van risicopercelen omvat een dubbele uitzondering onder voorwaarden: enerzijds de uitzondering op het naleven van de onderzoeks- en meldingsplicht en anderzijds de uitzondering op de verplichting tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO), bodemsaneringsproject, verbintenis tot bodemsaneringswerken (incl. eventuele nazorg) en ook de financiële zekerheid.

De toepassing van dit versoepeld beleid rond de overdracht van delen van kadastrale percelen is evenwel geen verplichting. De decretale overdrachtsprocedure kan te allen tijde worden toegepast.

TABEL 1

1	Overdracht door de eigenaar	Overdracht door de gebruiker
1.	de oppervlakte van het over te dragen deel bedraagt < 20% van de oppervlakte van het kadastraal perceel;	1. er is of was geen risico-inrichting aanwezig op het over te dragen deel van het kadastraal perceel;
2.	er is of was geen risico-inrichting aanwezig op het over te dragen deel van het kadastraal perceel;	2. er zijn geen gegevens opgenomen in het grondinformatieregister waaruit blijkt dat op het over te dragen deel van het perceel bodemverontreiniging tot stand is gekomen;
3.	de oppervlakte van de risicozone op het kadastraal perceel bedraagt < 50% van de oppervlakte van het kadastraal perceel;	
4.	er zijn geen gegevens opgenomen in het grondinformatieregister waaruit blijkt dat op het over te dragen deel van het perceel bodemverontreiniging tot stand is gekomen.	

TABEL 2

2	Overdracht door de eigenaar	Overdracht door de gebruiker
1.	de oppervlakte van het over te dragen deel bedraagt < 20% van de oppervlakte van het kadastraal perceel;	1. op het over te dragen deel van het kadastraal perceel is geen bodemverontreiniging tot stand gekomen;
2.	de oppervlakte van de risicozone op het kadastraal perceel bedraagt < 50% van de oppervlakte van het kadastraal perceel;	2. op het over te dragen deel van het kadastraal perceel is er een bodemverontreiniging tot stand gekomen, maar er zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.
3.	er is geen verontreiniging tot stand gekomen op het over te dragen deel van het perceel waarvoor verdere maatregelen nodig zijn, wat moet blijken uit een bodemattest voor dat deel van het perceel.	

Onderzoeks- en meldingsplicht

Aangezien sinds 1 januari 2015 de verplichting is weggefallen om de geplande overdracht van een risicoground te melden aan OVAM, zal de uitzonderingsregeling voor de overdracht van delen van risicopercelen enkel betrekking hebben op het voorafgaand oriënterend bodemonderzoek (OBO). De verplichting

het aangepaste beleid rond de overdracht van delen van percelen werd toegepast en dat voldaan werd aan de toepassingsvoorwaarden.

Bodemsanering

Indien uit het OBO blijkt dat verdere maatregelen noodzakelijk zijn, is volgens de decretale procedure de overdracht van een deel van een perceel niet mogelijk zonder uitvoe-

OVAM kwam tot het besluit dat het onredelijk was om de overdracht van niet-verontreinigde delen van risicogronden te vertragen of te verhinderen.

tot aflevering van een bodemattest blijft vanzelfsprekend wel behouden. Er moet echter slechts een bodemattest worden aangevraagd voor het deel van het perceel dat wordt overgedragen.

De voorwaarden waarbij de overdracht van een deel van een perceel niet wordt beschouwd als een overdracht van een risicoground verschillen naargelang de overdrager eigenaar, dan wel gebruiker is van het deel van het perceel. Let op, deze voorwaarden zijn cumulatief.

TABEL 1

De bepaling van de oppervlakte van zowel het oorspronkelijk kadastraal perceel, het over te dragen deel als van de risicozone, gebeurt door een beëdigd landmeter. De instrumenterende notaris zal hierna zelf moeten beoordelen of aan de cumulatieve voorwaarden is voldaan en of het uitzonderingsbeleid kan worden toegepast. De notaris zal zich hierin laten bijstaan door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Tot slot wordt in de authentieke akte ook vermeld dat

ring van een BBO en in voorkomend geval een conform verklaard bodemsaneringsproject (BSP), financiële zekerheid, verbintenis tot bodemsaneringswerken en eventuele nazorg.

In het uitzonderingsbeleid van OVAM wordt gekeken naar de plaats van totstandkoming van de bodemverontreiniging. De uitzondering geldt in volgende gevallen:

- op overdrachten van gronden waar al een OBO is uitgevoerd en waarbij is vastgesteld dat verdere maatregelen noodzakelijk zijn;

- op overdrachten van gronden waarbij nog geen OBO is uitgevoerd, maar waarbij wel al is vastgesteld dat de overdrager niet voldoet aan de voorwaarden van het uitzonderingsbeleid rond de onderzoeks- en meldingsplicht en waarbij bijgevolg wel een OBO moet worden uitgevoerd op het volledige kadastrale perceel.

Opnieuw verschillen de voorwaarden naargelang de overdrager eige-

Opérations de « split sale » à nouveau admises par le Service des décisions anticipées (rulings) entre parties indépendantes



Bonne nouvelle pour les investisseurs immobiliers, les opérations de « split sale » (acquisition scindée) font leur retour suite à deux rulings récents du Service des décisions anticipées (n° 2014.215 du 17 juin 2014 et n° 2014.596 du 16 décembre 2014).

naar, dan wel gebruiker is van het deel van het perceel. Enkel voor de overdracht door de eigenaar zijn deze voorwaarden cumulatief.

TABEL 2

Indien de overdrager eigenaar is van het deel van het perceel en er is niet voldaan aan de eerste en tweede voorwaarde, dan is de overdracht toch nog mogelijk zonder naleving van de overige verplichtingen. Voorwaarde hiertoe is dat de saneringskost voor het overblijvende deel van het kadastraal perceel minder dan 50% bedraagt van de venale waarde van het overblijvende deel. Uitzonderlijk dient de melding van de overdracht te gebeuren aan OVAM. Het is vervolgens OVAM die zal beoordelen of voldaan is aan de voorwaarden. Hoewel de meldingsplicht om de overdracht te melden, is weggefallen op 1 januari 2015, menen wij dat deze situatie hierop een uitzondering zal vormen, aangezien het OVAM zal zijn die dient te beoordelen of voldaan is aan de voorwaarden om de versoepeling toe te passen.

Buiten het voornoemde geval is het de instrumenterende notaris die moet beoordelen of aan de cumulatieve voorwaarden is voldaan en of het uitzonderingsbeleid kan worden toegepast. De notaris zal zich hierin laten bijstaan door een erkende bodemsaneringsdeskundige, beëdigd landmeter etc. Tot slot wordt in de authentieke akte ook vermeld dat het aangepaste beleid rond de overdracht van delen van percelen werd toegepast en dat voldaan werd aan de toepassingsvoorwaarden.

Ruben Brandt - ALTIUS

Le split sale, opération fiscalement intéressante pour l'acquisition d'un bien immobilier

Ce type d'opérations est bien connu. Rappelons simplement ici que dans le cadre d'un split sale, les droits sur l'immeuble-cible sont acquis de manière « scindée » par deux investisseurs : l'investisseur qui exploitera l'immeuble acquiert l'emphytéose tandis que le second investisseur achète le tréfonds (c'est-à-dire les droits résiduels sur le sol, sorte de propriété « passive » jusqu'au terme de l'emphytéose). Fiscalement, l'acquisition de l'emphytéose, où réside en principe l'essentiel de la valeur de l'immeuble, donne lieu à un droit d'enregistrement de 2% au lieu d'un droit de 12,5% (10% si le bien est situé en région flamande) en cas de vente « ordinaire », ce qui permet de réaliser une économie fiscale significative. L'acquisition du tréfonds est, quant à elle, soumise à un droit de 12,5% / 10% mais sur une valeur résiduelle en général assez limitée.

Les split sales avaient disparu du paysage immobilier

Au cours des années 2000, les acquisitions immobilières (asset deal) les plus importantes en Belgique étaient réalisées sous cette forme, le plus souvent par deux investisseurs faisant partie du même groupe, et le Service des décisions anticipées (« SDA ») avait d'ailleurs consolidé cette pratique en publiant un avis fixant les conditions à respecter pour obtenir un ruling favorable.

La réécriture de la mesure générale anti-abus en mars 2012 et surtout l'interprétation qu'en a donnée ensuite l'administration fiscale ont jeté la suspicion autour de ces opéra-

tions et ont interrompu brutalement la pratique des split sales.

Le Service des décisions anticipées valide deux opérations de split sale à certaines conditions

En rendant deux rulings favorables, le SDA réanime donc les split sales mais ne consacre pas pour autant le retour à la pratique telle qu'elle existait autrefois.

D'abord, ces rulings concernent des opérations de split sale entre parties « indépendantes » et pas celles entre parties « liées » pour lesquelles le SDA refuse de délivrer des rulings favorables tant que ces opérations figurent sur la « liste noire » de l'administration fiscale des opérations considérées a priori comme abusives.

Comme il n'est plus permis de réaliser ces opérations entre deux sociétés du même groupe, il faudra donc trouver un investisseur totalement indépendant intéressé de participer à l'opération en se voyant offrir un rendement attractif (un fonds d'investissement immobilier ou une compagnie d'assurance par exemple).

Ensuite, le SDA a soumis ces rulings à plusieurs conditions dont voici un aperçu des principales :

- L'emphytéose est constituée pour une durée de 99 ans (maximum légal) et ne peut porter sur un immeuble d'habitation ;
- L'emphytéose et le tréfonds doivent être évalués par un expert, dans une fourchette entre 89 et 92% de la valeur de marché (hors frais) de la pleine propriété de l'immeuble en ce qui concerne le prix de l'emphy-

téose (canon unique) et entre 8 et 11% de la valeur de marché de la pleine propriété de l'immeuble en ce qui concerne le prix du tréfonds ;

- L'emphytéote (c'est-à-dire le titulaire du droit d'emphytéose) paiera, en outre, au tréfoncier (c'est-à-dire le titulaire du tréfonds) une rémunération annuelle de l'ordre de 4 à 7% (en fonction de plusieurs paramètres) de la valeur investie par ce dernier dans le tréfonds (frais compris) ;
- Le tréfoncier s'engage à ne pas acquérir l'emphytéose de quelque manière que ce soit en vue de récupérer la plénitude des droits sur l'immeuble pendant la durée du droit d'emphytéose ;
- L'emphytéote a la possibilité à certaines conditions d'acquérir le tréfonds mais moyennant paiement du droit de vente (12,5% / 10%) sur la valeur en pleine propriété de l'immeuble (au moment de l'achat du tréfonds) ;
- L'emphytéote et le tréfoncier s'engagent à rester à tout moment des parties non liées entre elles.

Sur ce dernier point, on ne peut que conseiller au vendeur de l'immeuble de demander une confirmation externe (avocat, réviseur) de l'absence de liens entre les candidats acheteurs de l'emphytéose et du tréfonds.

Ces deux rulings laissent donc entrevoir de nouvelles opportunités pour les investisseurs immobiliers, en tout cas si ceux-ci n'ont pas de liens entre eux. Mais prudence néanmoins, une opération de split sale reste à chaque fois une opération « sur mesure » et seule l'obtention préalable d'un ruling favorable

spécifique à l'opération procure une sécurité juridique absolue.

En revanche, pas de changement pour les opérations de split sale entre parties liées qui restent inscrites sur la liste « noire » du SPF Finances et qui viennent d'être reprises également sur la liste noire récemment publiée par le Service fiscal flamand (Vlabel).

Aussi en Flandre ?

Enfin, on rappellera que depuis le 1^{er} janvier 2015, le SDA n'est plus compétent pour se prononcer sur des opérations immobilières en région flamande. C'est désormais le Service fiscal flamand qui est compétent pour se prononcer sur des demandes interprétatives à ce sujet et, malgré l'absence d'une procédure de ruling formel en Flandre, il est probable que ce Service développera au fil du temps une position autonome.

Xavier Pace - Tiberghien

Les tenants et aboutissants de la réforme de l'aménagement du territoire en Région wallonne.



Le CWATUPE (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie) a subi pas moins de 143 modifications en moins de 10 ans. La conséquence principale en est que l'instrument manque de lisibilité, même pour les plus aguerris. En outre, l'instrument territorial que représente le CWATUPE est considéré comme trop complexe et pas assez flexible. Ainsi, dans la déclaration de politique régionale de 2009, le Gouvernement wallon a émis le souhait de réformer le CWATUPE en profondeur au moyen de deux valeurs cardinales : la simplification des textes et l'accélération des procédures. La gestion parcimonieuse des sols ainsi que les problèmes de mobilité et ceux issus du réchauffement climatique devaient également être pris en compte.

Ainsi, le CoDT (Code du développement territorial) a été adopté le 24 avril 2014 et publié le 15 septembre de la même année. Il devait entrer en vigueur le 1er janvier 2015, mais le gouvernement avait d'ores et déjà exprimé sa volonté de retarder son entrée en vigueur au 1er juillet 2015 dans sa déclaration de politique régionale. Un décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29 décembre 2014) repousse maintenant l'entrée en vigueur au 1er octobre 2015. Le CWATUPE restera donc en vigueur jusqu'à cette date pour éviter tout vide juridique.

Le Code, bien qu'il ne soit pas encore en vigueur, fera sans aucun doute l'objet de modifications au cours de l'année 2015.

La réforme de l'aménagement du territoire wallon peut être grossièrement résumée en huit points. Les quatre premiers points de la réforme sont analysés dans le présent numéro de la Real Estate Gazette, les quatre prochains, ainsi que les potentielles modifications du texte adopté, d'ores et déjà annoncées par la nouvelle majorité feront l'objet d'une analyse dans la prochaine édition :

1. Plan de secteur, révision plus prompte et nouvelle zone

La procédure de révision du plan de secteur est rendue plus rapide puisque l'arrêté du Gouvernement wallon devant adopter le projet de révision du plan de secteur 'est supprimé'. Là où sous le CWATUPE, le Gouvernement adoptait un avant-projet puis le projet du plan après l'étude d'incidences mais avant l'enquête publique, le régime du CoDT n'impose plus au Gouvernement que d'adopter un projet du plan et de le soumettre directement tant à l'étude des incidences qu'à l'enquête publique (Article D.II.40). Le Gouvernement estime le gain de temps au moins une année.

La demande en révision du plan de secteur peut être d'initiative gouvernementale (Article D.II.42), communale (pour des besoins locaux ou supra-locaux) (Article D.II.45), mais également issue d'une personne morale ou physique, privée ou publique (Article D.II.49) ou tout simplement - et c'est une nouveauté - dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ou d'un permis unique pour certaines zones (Article D.II.50). L'initiative communale, également nouvelle, est la compensation de la disparition de la possibilité de réviser le plan de secteur par un PCA (Plan communal d'aménagement) révisionnel. Ainsi, la procédure de révision du plan de secteur est devenue l'unique procédure à cet effet.

Une nouvelle zone apparaît dans la réforme. Pour être plus nuancé, la zone d'extraction contenue dans l'article 32 du CWATUPE est scindée d'une

une nouvelle évaluation des incidences sur l'environnement.

3. Les périmètres et en particulier le périmètre «U»

Les périmètres font l'objet d'un titre à part dans le CoDT (Livre II, Titre IV). Il en existe de deux sortes : les périmètres de protection et les périmètres opérationnels. Les premiers correspondent aux périmètres existant sous le CWATUPE (Articles 40, §1er et 136bis), et ne nécessitent pas de commentaires supplémentaires. La deuxième catégorie regroupe les périmètres opérationnels qui sont au nombre de trois : les périmètres « U », les périmètres d'enjeu régional et les périmètres de sites à réaménager. Les périmètres ont valeur réglementaire.

Le périmètre « U » est un des points fondamentaux de la réforme mise en place. L'objectif de ces périmètres « U », ou périmètres urbains, est de densifier les centres urbains le plus possible afin de limiter le déploiement de l'urbanisation des espaces ruraux. Il s'agit de construire le plus possible en ville, de construire 'la ville sur la ville'. Ils couvrent le territoire communal ou une partie de celui-ci. Les périmètres « U » sont des territoires déterminés par le Gouvernement sur la base de la concentration en logement et de l'accès aux services et équipements de base. Ils ont pour objectif d'identifier le potentiel de centralité à développer par le renouvellement, la mixité fonctionnelle et sociale et la densification (Article D.II.64§4), en d'autres termes, de rassembler les services et les équipements de base là où ils sont accessibles. Peuvent être compris comme équipements de base les transports en commun (train et bus), l'école fondamentale, le commerce alimentaire de plus de 100 m², pharmacie, bureau de poste, l'administration communale et le CPAS mais également les services à domicile, la collecte des immondices, le ramassage scolaire et les soins de santé en général. En principe, il s'agit naturellement de zones destinées à l'urbanisation.

part en la zone de dépendance d'extraction, considérée comme une zone destinée à l'urbanisation (industries de transformation de la ressource extraite) et d'autre part en la zone d'extraction per se qui devient par conséquent non urbanisable (sauf matériel nécessaire mais à titre temporaire) (Article D.II.20). L'insertion d'une nouvelle zone d'extraction ne devra donc pas entraîner une compensation équivalente, même si elle est susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement (Article D.II.41 § 4), ce que n'a pas manqué de relever le Conseil d'Etat dans son avis sur le projet de décret. La zone d'extraction n'est pas non plus soumise à la taxe sur les plus-values.

2. Les permis parlementaires

Le décret des autorisations régionales, dit décret « DAR », ayant été annulé en grande partie par la Cour constitutionnelle (C.C., n° 144/2012, 22 novembre 2012), le CoDT offre au Parlement en son article D.IV.18 la possibilité de délivrer des permis relatifs aux actes et travaux pour lesquels il existe des motifs impérieux d'intérêt général. Le Parlement, après instruction par le Gouvernement, décide lui-même d'octroyer ou non le permis. Son rôle n'est plus limité à la simple ratification et la liste de projets pour lesquels le Parlement peut octroyer des permis, sous forme de décret, est fermée. Il peut demander à ce que le projet soit modifié, ce qui peut entraîner

L'objectif de ces périmètres « U », ou périmètres urbains, est de densifier les centres urbains le plus possible afin de limiter le déploiement de l'urbanisation des espaces ruraux.

Le plan de secteur est considéré comme un instrument pas véritablement adapté pour des 'territoires hyperspécialisés' comme les territoires urbains. Le périmètre « U » peut remplacer la partie de plan de secteur pour laquelle il s'applique (Article D.II.53§2) pour autant qu'un schéma de développement communal soit également adopté pour le mettre en œuvre et y décrive les différentes zones (Article D.II.6). Ce schéma est indicatif ce qui permettra de développer ces zones urbaines plus aisément. Les périmètres « U » sont toutefois adoptés par le Gouvernement sur base des avis de la commune (Article D.II.65).

Les périmètres d'enjeu régional sont des portions de territoire qui feront l'objet d'actions prioritaires d'action régionale, d'initiative publique ou privée tout en étant liée au développement social, économique, environnemental, culturel, sportif et touristique de la Région (Article D.II.64§5). Le concept de 'sites à réaménager' couvre quant à lui un ensemble de biens immobilier qui était destiné à recevoir une activité autre que le logement et sur lequel des actes et travaux de réhabilitation ou d'assainissement doivent être réalisés (Article D.V.1).

Puisque les velléités de modifier les périmètres aux plans de secteur impliquaient irrémédiablement la révision de ces derniers, il a été décidé de faire sortir les périmètres du plan de secteur, ce qui permet la révision de ceux-ci de manière plus flexible (sauf dans le cas où une révision du plan de secteur est également prévue car dans ce cas la procédure d'adoption du périmètre obéira à celle de révision du plan de secteur [Article D.II.65 §7]).

4. Instruments indicatifs, « en finir avec les règles tatillonnes »

Sous le CWATUPE, il a été démontré que la plupart des permis (près de 85%) sont octroyés par le biais de la procédure de dérogation. La cause de ce tour de passe-passe est la flopée d'instruments réglementaires qui ne permettent pas une vision flexible du développement territorial. Un certain nombre de documents à valeur indicative prennent donc place au sein du CoDT : il sera possible de s'en écarter, moyennant une motivation adéquate et en démontrant que certaines conditions soient remplies (cfr. Article D.II.12, D.III.14 et D.IV.81).

La conception de l'aménagement du territoire sous le CWATUPE se fait par le biais du SDER (Schéma de Développement de l'Espace Régional), le SSC (Schéma de Structure Communal) et le RUE (Rapport Urbanistique et Environnemental). Le SDER reste dans le régime du CoDT mais son contenu est quelque peu modifié, le SSC devient le schéma de développement communal et le RUE devient le schéma d'urbanisation. Le contenu de ces deux der-

niers instruments est également revu. Le nouveau SDER doit quant à lui encore être adopté de façon définitive. La portée juridique des schémas est posée sans équivoque au sein de l'article D.II.12 du CoDT en ce qu'il porte que « [t]ous les schémas ont une valeur indicative » et que d'autres instruments peuvent y déroger moyennant une motivation adéquate.

Les outils de fixation de l'aménagement du territoire sont composés sous le régime du CWATUPE, du plan de secteur, des plans communaux d'aménagement et des règlements d'urbanisme. Le CoDT apporte encore des changements étant donné que le PCA disparaît tout comme les règlements d'urbanisme, ces derniers étant remplacés par des guides d'urbanisme, n'ayant plus nécessairement valeur réglementaire. En effet, le CoDT fait la distinction au sein de ces guides entre les dispositions normatives, qui ont bien force obligatoire (ex. salubrité, sécurité, qualité acoustique, accessibilité aux PMR), a contrario des indications qui ont une valeur indicative (Article D.III.2 juncto Article D.III.8). Les guides d'urbanisme régionaux se voient affubler d'une procédure formelle d'élaboration, ce qui n'était pas le cas sous le CWATUPE. Les relations entre les guides d'urbanisme et les autres instruments de fixation de l'aménagement du territoire sont également réglementées (Article D.III.9.). L'ensemble des PCA deviennent des schémas d'urbanisation, qui n'ont qu'une valeur indicative (Article D.II.77).

Last but not least, les permis d'urbanisation, anciennement les permis de lotir, auront une portée indicative d'entrée de jeu (Article D.IV.81) en lieu et place de ce que le CWATUPE prévoit, à savoir la perte de son caractère réglementaire au fur et à mesure de sa mise en œuvre. Un permis pourra donc s'en écarter (et plus « y déroger ») sous réserve de l'accomplissement de quelques conditions. Toutefois, les règles relatives à l'ordre des travaux, aux charges d'urbanisme et aux garanties financières sont quant à elles bien obligatoires, le législateur wallon ayant finalement suivi l'avis du Conseil d'Etat.

Pour les quatre autres modifications substantielles, rendez-vous dans le prochain numéro !

Julien Gaul - ALTIUS

Nieuwe procedure voor complexe projecten in Vlaanderen



Op 27 augustus 2014 werd het langverwachte Vlaamse decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten eindelijk gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het decreet wil een oplossing bieden voor het verwezenlijken van bepaalde projecten die voorheen moeilijk te realiseren waren.

Het concept 'complexe projecten' werd breed gedefinieerd als een project van groot maatschappelijk en ruimtelijk-strategisch belang dat vraagt om een geïntegreerd vergunningen- en ruimtelijk planproces. Bij gebrek aan objectieve criteria, bestaat de mogelijkheid dat verschillende bestuursniveaus een andere interpretatie geven aan deze ruime concepten. Zowel sportinfrastructuur, schoolcomplexen als openbare wegen komen dus mogelijk in aanmerking.

De focus wordt gelegd op een grondig vooroverleg, zodat mogelijke complicaties sneller aan het licht komen en lange procedures achteraf vermeden worden. Er wordt een adviesvergadering georganiseerd om adviesinstanties van bij het begin te kunnen betrekken bij het projectteam. Op basis van deze vergadering worden eventueel flankerende maatregelen of projectwijzigingen voorzien.

De procedure wordt vereenvoudigd tot het indienen van één dossier. Het bestemmingsplan en het te vergunnen project worden meteen op elkaar afgestemd, en slechts één enkele overheid zal voortaan bevoegd zijn voor de aanvraag. De nieuwe procedure zou dus voor belangrijke tijdswinst moeten zorgen, zonder dat de inhoudelijke beoordeling anders wordt ingevuld. Voor inhoudelijke verplichtingen, moet men dus nog steeds zijn toelucht zoeken tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Of de geïntegreerde procedure de doorlooptijd daadwer-

kelijk zal verkorten, valt dan weer te betwijfelen.

De nieuwe procedure wordt geenszins verplicht voor complexe projecten. De procedure blijft louter optioneel, wat impliceert dat het bestuur eerst toegang tot de procedure moet verlenen. Men kan zich echter de vraag stellen of een procedure werkelijk parallel is als de aanvraag afhankelijk is van een expliciete toelating tot deze procedure? De ongelijkheid loert reeds om de hoek.

De nieuwe procedure verloopt in vier fases: de verkenningsfase, de onderzoeksfase, de uitwerkingsfase en finaal de uitvoeringsfase. In de verkenningsfase wordt het initiatief voorbereid en wordt afgetoetst of er bereidwilligheid bestaat bij de verschillende partners om een procedure op te starten. Indien dit het geval is, wordt de beleidsintentie om een bepaald project te realiseren geformuleerd in een startbeslissing.

ningen, machtigingen en onderzoeken kunnen samengebracht worden in één goedgekeurd projectbesluit. Hierna volgt de concrete uitvoeringsfase van het project.

Hoewel de procedure aantrekkelijk gepresenteerd wordt, maken wij ons toch de bedenking dat, als de wetgever inziet dat de huidige standaardprocedure vereenvoudiging en integratie kan gebruiken, hij deze ideeën beter algemeen had toegepast. Niet enkel complexe projecten zijn namelijk gebaat bij een vlottere procedure.

Dit decreet trad in werking op 1 maart 2015.

Katrien Espagnet - ALTIUS

De nieuwe procedure zou dus voor belangrijke tijdswinst moeten zorgen, zonder dat de inhoudelijke beoordeling anders wordt ingevuld.

Deze beslissing vormt het begin van de onderzoeksfase. De definitieve keuze tussen mogelijke alternatieven wordt op het einde van de onderzoeksfase vastgelegd in het voorkeursbesluit. Tijdens de uitwerkingsfase worden de keuzes verder uitgediept tot alle plannen, vergun-



Lieven Peeters received the 2015 ILO Client Choice Award for Real Estate



Région wallonne : nouvelle taxe régionale sur les « bénéfices résultant de la planification » reportée au 1er octobre 2015



La nouvelle taxe est un peu passée inaperçue car elle ne figure pas dans un décret fiscal mais au sein du nouveau code wallon du développement territorial (« CoDT ») dont l'entrée en vigueur prévue pour le 1er janvier 2015 a été reportée au 1er octobre 2015.

Taxation du bénéfice « spatial » fixé par le gouvernement wallon

A partir du 1er octobre 2015, chaque fois qu'un bien immobilier passe en zone destinée à l'urbanisation (ou zones assimilées pour la perception de la taxe), la taxe sera due dans l'un des deux cas suivants :

- en cas de passation d'un acte authentique de transfert du bien concerné à titre onéreux (vente du bien par exemple), ou,
- en cas d'obtention d'un permis d'urbanisme qui, pour faire bref, n'aurait pas pu être obtenu avant le changement d'affectation urbanistique du bien.

Le montant (au mètre carré) de ce bénéfice « spatial » sera déterminé au cas par cas par le gouvernement wallon, après avis soit du receveur de l'enregistrement soit du comité d'acquisition, à l'occasion de la modification de la zone urbanistique des biens concernés. Pour le calcul de la taxe, seuls 80% de ce montant seront imposables, avec la possibilité d'opérer certaines réductions supplémentaires (notamment en cas de charges d'urbanisme ou de compensation imposées aux propriétaires des biens concernés).

La taxe, qui est due par le propriétaire (ou le nu-propriétaire), s'élève à :

- 15% sur la tranche de bénéfices imposables de 0,01 à 50.000 EUR, et à,

- 30% sur la tranche de bénéfices imposables supérieure à 50.000 EUR.

Cette taxe s'applique tant à l'égard des propriétaires personnes physiques qu'à l'égard des propriétaires personnes morales (sociétés, etc.), avec toutefois certaines exemptions prévues en faveur des pouvoirs publics.

Rappelons que pour les sociétés, cette taxe régionale n'est pas déductible au titre de frais professionnels à l'impôt des sociétés (il s'agit en effet d'une « dépense non admise »).

Délai seulement d'un mois pour réclamer contre le montant du bénéfice « spatial »

Un mécanisme de recours contre la taxe est prévu mais prudence, ce recours doit être introduit dans les trente jours suivant la réception

de l'avertissement-extrait de rôle relatif à la taxe, ce qui est très court. L'expérience de la taxe « planbatenheffing » en Flandre montre que la fixation du montant du bénéfice « spatial » donne lieu très régulièrement à des contestations et il faut s'attendre à ce que ce soit également le cas en Wallonie.

Notre cabinet ayant de l'expérience dans ce type de litiges en Flandre, n'hésitez pas à nous contacter pour analyser avec vous l'opportunité d'introduire un recours.

Xavier Pace & Claudine Bodeux -
Tiberghien

Une taxe passée inaperçue

La région wallonne a reporté l'entrée en vigueur de sa taxe sur les « bénéfices résultant de la planification » (bénéfices « spatiaux »), c'est-à-dire l'augmentation de valeur d'un bien immobilier découlant du changement d'affectation urbanistique décidée par le gouvernement (par exemple, passage d'un terrain de zone non destinée à l'urbanisation en zone destinée à l'urbanisation). Cette taxe est inspirée de la taxe « planbatenheffing » qui existe en Flandre depuis 2009.

ALTIUS

ADVOCATEN | AVOCATS | LAWYERS

The ALTIUS real estate team advises clients on all legal issues regarding real estate. We assist with asset deals and share deals involving real estate. We assist our clients in complex real estate transactions, such as divestitures, sale-and-leaseback transactions, and project development contracts. Our team focuses on both private and public law matters regarding real estate in an integrated way. We also deal with all types of litigation regarding real estate.

Our regulatory work entails advice and litigation on a broad range of regulatory matters and administrative law. Our team also focuses on planning, energy, environmental and public procurement matters, providing advice in permit or tender proceedings and assisting clients in litigation before the ordinary courts, the Constitutional Court and the Council of State.

WWW.ALTIUS.COM

Real Estate Team

ALTIUS and Tiberghien can also offer their clients an integrated service. The integration of tax and legal services constitutes a particular strength of the ALTIUS-Tiberghien real estate practice.

Our integrated real estate practice has experience in working with a whole range of real estate projects such as office buildings, industrial and research complexes, warehouses, residential property, shopping centers, parking facilities, hotels and resorts, sports facilities, senior housing and public private partnerships (involving the development of public private mixed-use projects up to large infrastructure projects).

Our integrated practice acts for national and international private clients, corporations, non-profit organisations and pension funds, investment funds, financial institutions and public authorities.

All this, combined with an in-depth knowledge and a clear understanding of the Belgian and international accounting rules, as well as the financials of a given project makes the ALTIUS-Tiberghien real estate team your partner of choice to contact for all real estate matters.

Tiberghien

Tiberghien's real estate practice advises Belgian and international private and corporate clients and public authorities on all tax aspects (income tax including immovable withholding tax, VAT, transfer taxes, local and regional taxes) regarding real estate investments, developments, acquisitions, financing, divestitures and management.

Tiberghien further assists clients in due diligence undertakings as well as in preparing and negotiating asset or share deal arrangements. Obtaining tax rulings and tax litigation is also a part of the real estate practice.

WWW.TIBERGHIE.COM

ALTIUS Brussels

Tour & Taxis Building
Havenlaan - Av. du Port 86C b.414
BE-1000 Brussels
T +32 2 426 14 14
F +32 2 426 20 30
E info@altius.com

ALTIUS Antwerp

Minerva Building
Karel Oomsstraat 47A b.4
BE-2018 Antwerp
T +32 3 232 07 67
F +32 2 426 20 30
E info@altius.com

ALTIUS Luxembourg

Valley Park
44, Rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg
T +352 27 47 51 51
F +352 27 47 51 50
E info@altius.com

Tiberghien Luxembourg

Valley Park
44, Rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg
T +352 27 47 51 11
F +352 27 47 51 10
E info@tiberghien.com

Tiberghien Brussels

Tour & Taxis Building
Havenlaan - Av. du Port 86C b.419
BE-1000 Brussels
T +32 2 773 40 00
F +32 2 773 40 55
E info@tiberghien.com

Tiberghien Antwerp

Minerva Building
Karel Oomsstraat 47A b.5
BE-2018 Antwerp
T +32 3 443 20 00
F +32 3 443 20 20
E info@tiberghien.com



lieven.peeters
@altius.com



william.timmermans
@altius.com



jolijn.weytjens
@altius.com



koen.morbee
@tiberghien.com



claudine.bodeux
@tiberghien.com



stijn.vastmans
@tiberghien.com



koen.swinnen
@altius.com



katrien.espagnet
@altius.com



xavier.pace
@tiberghien.com



robin.minjauw
@tiberghien.com



quentin.masure
@tiberghien.com



kim.dirix
@tiberghien.com



julien.gaul
@altius.com



ruben.brandt
@altius.com



mitchell.hoefman
@tiberghien.com



stein.de.maeijer
@tiberghien.com



maxime.grosjean
@tiberghien.com



gauthier.mary
@tiberghien.com