



LA REVENTE D'UN IMMEUBLE ACQUIS PAR ACHAT SCINDÉ

Nous avons évoqué il y a quelques semaines l'acquisition d'un bien immobilier par achat scindé, dans le cadre de l'achat d'une maison familiale en nue-propriété par les enfants et en usufruit par les parents, pour éviter des droits de succession sur l'immeuble lors du décès des parents.

Aujourd'hui nous aborderons l'achat scindé par lequel deux personnes (physiques et/ou morales) scindent la pleine propriété d'un immeuble en la constitution d'un droit d'emphytéose en faveur d'une des parties et la cession à l'autre partie du tréfonds (le bien grevé de l'emphytéose).

Le droit d'emphytéose est un droit de propriété partagé entre un emphytéote qui possède le droit de jouissance sur le bien de la manière la plus étendue, et le propriétaire du bien qu'on appelle le tréfoncier. Pendant toute la durée de l'emphytéose, les droits du propriétaire sont limités par les droits qu'il a abandonnés à l'emphytéote. En contrepartie, le propriétaire reçoit une redevance annuelle, appelée canon emphytéotique. Au terme du contrat, le propriétaire recouvre la pleine propriété de son bien.

En principe lors de l'acquisition de la pleine propriété d'un immeuble, des droits d'enregistrement sont dus sur la totalité du prix de vente, et ce, au taux de 10% ou de 12,5% selon la région dans laquelle se situe l'immeuble. L'avantage d'une acquisition scindée est le paiement de droits d'enregistrement à un taux limité à 2% sur la valeur donnée à l'emphytéose et des droits de vente (10% ou 12,5%) sur la seule valeur donnée au tréfoncier.

Compte tenu de l'importance de l'avantage fiscal de cette structuration, l'administration fiscale a toujours vu d'un mauvais œil ce type d'opération. De manière synthétique, il est à noter que l'administration fiscale estime que ce type d'acquisition scindée constitue *a priori* un abus fiscal si cette opération concerne des parties liées (une société et son administrateur par exemple ou deux sociétés liées).

Lorsqu'un bien immobilier a fait l'objet d'un achat scindé et est revendu, l'acquéreur a tout intérêt à vouloir se débarrasser de cette structure démembrée. Le tiers acquéreur va dès lors faire en sorte que l'achat de l'emphytéose et du tréfonds se fasse par une même société. La question se pose dès lors de savoir si c'est le droit d'enregistrement applicable lors du transfert de la pleine propriété qui est applicable puisque la pleine propriété est reconstituée dans le chef de la société acquéreur, ou si une taxation distincte de l'emphytéose et du tréfonds doit intervenir.

Depuis 2015, l'administration fiscale flamande (Vlabel) et l'Administration de l'enregistrement (ainsi que le service des décisions anticipées) n'avaient pas le même point de vue. Depuis la publication d'une décision du 13 mai 2019, Vlabel s'est alignée sur la position de l'Administration de l'enregistrement selon laquelle le remembrement de la pleine propriété d'un immeuble acheté, ayant fait l'objet d'une acquisition par achat scindé, est soumis à un droit d'enregistrement de 2% pour ce qui concerne le transfert de l'emphytéose et à des droits de 10% ou 12,5% pour ce qui concerne le transfert du tréfonds. Ceci est une bonne nouvelle. Notons toutefois qu'un remembrement intra groupe constitue toujours pour le service des décisions anticipées un abus fiscal. Si pareil cas devait se présenter à vous, veuillez à obtenir un accord formel du SDA avant de procéder à ce genre d'opération.

Céline BEAUJEAN

Avocat

Certificat Universitaire en Planification Successorale et gestion de patrimoine

c.beaujean@concordes.be

Avocat | Advocaat | Attorney-at-law

Avenue Louise - Louizalaan 372, B- 1050 Brussels

☎ +3226404517 - ☎ +3226404717 - www.concordes.be



CONCORDES
A V O C A T S

Disclaimer| The information contained in this e-mail and the annexed documents are confidential and exclusively available to the here above mentioned addressee(s). Should you not be the addressee, please be informed that you may neither disclose nor reproduce this e-mail, nor may the information contained in this e-mail and its eventually annexed documents be used by yourself or by a third party. If you erroneously received this e-mail, could you kindly and immediately inform the addresser and delete it | Professional rules available on our website.

Lawyers professional rules available at: www.barreaudebruxelles.be www.avocat.be.

Our services are subject to our General Terms and Conditions available at <http://www.concordes.be>

V.A.T. 0898.718.658