

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Chapitre I. Généralités</b>	285
<b>Section 1. Formalité de l'enregistrement</b>	285
1. Obligation d'enregistrement – Présentation électronique des actes – Cadre légal et généralités	285
2. Obligation d'enregistrement – Délais d'enregistrement	286
3. Obligation d'enregistrement – Exigence du paiement préalable – Particularités en Région flamande	286
4. Obligation d'enregistrement – Identification des parties dans les actes notariés	287
5. Obligation d'enregistrement – Bail – Mentions obligatoires	287
6. Obligation d'enregistrement – Bail d'habitation – Responsabilité de l'administration	288
7. Obligation d'enregistrement – Apport en numéraire à une société coopérative	288
8. Obligation d'enregistrement – Nouvelle organisation des bureaux de l'enregistrement	288
9. Obligation d'enregistrement – Droit fixe général – Droit fixe spécifique pour annexes – Modifications de tarif	289
10. Obligation d'enregistrement – Protêts – Suppression	290
11. Obligation d'enregistrement – Actes administratifs – Lieu de présentation	290
12. Obligation d'enregistrement – Nationalité	290
13. Obligation d'enregistrement – Convention translatrice de propriété de biens immeubles situés en Belgique	290
14. Obligation d'enregistrement – Calcul des droits d'enregistrement – Devoir de conseil du notaire	291
<b>Section 2. Règles générales de perception</b>	291
<b>§ 1. Modalités de la convention</b>	291
15. Cession de créance – Créance conditionnelle – Impact en matière de droits d'enregistrement	291
16. Apport d'un immeuble au patrimoine commun ou à une société limitée – Condition résolutoire – Réalisation de la condition – Impact en matière de droits d'enregistrement	291
<b>§ 2. Erreur de qualification, abus de qualification et abus fiscal</b>	292
17. Abus fiscal – Nouvelle mesure générale anti-abus – Droits d'enregistrement et droits de succession – Législation	292
18. Abus fiscal – Nouvelle mesure générale anti-abus – Droits d'enregistrement et droits de succession – Constitutionnalité	292
19. Abus fiscal – Nouvelle mesure générale anti-abus – Droits d'enregistrement et droits de succession – Doctrine	293
20. Abus fiscal – Nouvelle mesure générale anti-abus – Droits d'enregistrement et droits de succession – Circulaires	294
21. Abus fiscal – Nouvelle mesure générale anti-abus – Droits d'enregistrement et droits de succession – La question de la compétence du Service des décisions anticipées (ci-après, «SDA»)	301
22. Abus fiscal – Nouvelle mesure générale anti-abus – Droits d'enregistrement – Emphytéose – <i>Split sale</i> et remembrement de la pleine propriété vs C. dr. enr., art. 44	303
23. Abus fiscal – Nouvelle mesure générale anti-abus – Droits d'enregistrement – Apport d'un immeuble dans le patrimoine commun suivi d'une donation vs C. dr. enr., art. 131	308
24. Abus fiscal – Nouvelle mesure générale anti-abus – Droits d'enregistrement – Donation/partage vs C. dr. enr., art. 131	310

§ 3. <i>Le fisc-tiers</i> .....	311
25. Simulation – Doctrine.....	311
26. Simulation – Notion – Convention mettant à charge de l’acheteur les frais d’assainissement d’un terrain pollué – Charge s’ajoutant à la base imposable – Absence de dissimulation – Acte complet et exact.....	311
27. Simulation – Notion – Apport en société d’un immeuble – Cession des parts de la société – Requalification en vente d’immeuble – Absence <i>d’affectio societatis</i> .....	312
28. Simulation – Preuve – Cession à titre onéreux – Requalification en donation immobilière – Responsabilité du notaire.....	314
29. Dissimulation du prix – Sanction – Droit éludé dû indivisiblement par les parties contractantes – Absence de distinction selon l’existence ou non d’une condamnation de la partie contractante – Identité de traitement de catégories essentiellement différentes – Principe d’égalité et de non-discrimination – Violation.....	315
<b>Chapitre II. Vente d’immeubles</b> .....	317
<b>Section 1. Opérations impossibles</b> .....	317
30. Apport d’un immeuble à un patrimoine commun interne entre cohabitants.....	317
31. Clause de tontine, clause d’accroissement.....	317
32. Apport – Immeuble destiné à l’habitation – Notion – Position flamande.....	318
33. Usufruit temporaire – Prolongation de l’usufruit – Droit de vente exigible.....	318
34. Rachat d’une société immobilière interne – Pas de droit proportionnel.....	319
35. Constitution d’un droit d’emphytéose suivie par la vente du tréfonds – Reconstitution de la propriété – Simulation ou non.....	319
36. Cessation conventionnelle anticipée du droit de superficie – Position flamande.....	320
37. Trust portant sur un immeuble – Attribution de l’immeuble à un tiers (occupant) – Obligation naturelle – Droit de vente exigible.....	320
<b>Section 2. Base d’imposition</b> .....	321
38. Base d’imposition : valeur conventionnelle – Valeur vénale.....	321
39. Prix et charges – Frais légaux et barème.....	322
40. Valeur vénale – Transmission à titre onéreux d’immeuble – Conclusion concomitante de la vente et d’un bail à vie au profit du vendeur – Circonstances objectives et subjectives.....	322
41. Région flamande – Usufruit – Valeur locative annuelle fixée forfaitairement.....	323
42. Abattement bruxellois – Condition de maintien de la résidence principale pendant cinq ans – Lieu de la résidence : dans l’immeuble acquis – Sanction.....	323
43. Abattement bruxellois – Nouvel abattement de 175.000 euros – Principe et conditions.....	324
A. PRINCIPE ET MONTANT DE L’ABATTEMENT.....	325
B. CONDITIONS AU BÉNÉFICE DE L’ABATTEMENT.....	325
C. DISPOSITION TRANSITOIRE.....	326
44. Abattement flamand – Modification du délai pour l’établissement de la résidence principale – Application dans le temps.....	326
45. Abattement flamand – Condition d’octroi : ne pas posséder la totalité en pleine propriété d’une autre habitation – Moment de l’appréciation.....	327
46. Abattement flamand – Reportabilité flamande – Choix entre les deux régimes.....	327

<b>Section 3. Tarifs d'imposition et régimes de faveur</b>	328
47. Région wallonne – Acquisition d'une troisième habitation – Taux de 15 %	328
<b>A. CADRE LÉGAL</b>	328
<b>B. QUAND LE NOUVEAU TAUX MAJORÉ DE 15 % EST-IL APPLICABLE ?</b>	329
<b>C. PROBLÈMES PRATIQUES</b>	329
48. Région wallonne – Taux réduit – Habitations modestes – Seuils d'exclusion	330
49. Taux réduit – Habitations modestes – Condition d'inscription dans les registres de la population – Constitutionnalité	331
50. Taux réduit – Habitations modestes – Défaut d'inscription dans les registres de la population – Force majeure	332
51. Taux réduit – Habitations modestes – Défaut de maintien de l'inscription dans les registres de la population durant 3 ans – Force majeure	333
52. Région flamande – Tarif réduit – Habitations modestes – Régime général : interprétation par l'administration flamande	333
53. Région bruxelloise – Tarif à 0 % – Sociétés immobilières de service public agréées	335
54. Marchands de biens – Conditions de fond – Revente dans les 10 ans (force majeure) – Succession de reventes (notion)	335
55. Marchands de biens – Condition de fond – Succession de reventes dans un délai de cinq ans – Force majeure	336
56. Reportabilité flamande – Acquisition d'une habitation avec le terrain attenant sous régime TVA – Adaptation art. 212 <i>bis</i> et nouvel art. 61-6 C. enr./VL. – Entrée en vigueur rétroactive – Inconstitutionnalité	337
57. Reportabilité flamande – Acquisition d'une habitation avec le terrain attenant sous régime TVA – Régime applicable depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2011 : suite	338
58. Reportabilité flamande – Reportabilité par imputation – Condition de maintien : délai pour l'établissement de la résidence principale – Notion	339
59. Reportabilité flamande – Reportabilité par restitution – Condition de maintien : délai pour revendre	339
<b>Section 4. Opérations exemptées</b>	340
60. Déclaration de command – Délai	340
61. Articles 129 et 130 C. enr. – Transfert de droits indivis par la société à un associé copropriétaire – Droit de vente ou droit de partage ?	340
62. Articles 129 et 130 C. enr. – Transfert d'immeuble par la société à un associé sans liquidation – Droit de partage	341
63. Articles 129 et 130 C. enr. – Transfert d'immeuble par la société à un associé – Acquisition par la société d'un nouvel immeuble et du terrain y attenant avec paiement de la TVA	342
64. Articles 129 et 130 C. enr. – Transfert d'immeuble (ou de droits indivis ou démembrés) par la société à un associé – Position flamande	342
65. Vente sous régime TVA – Notion d'immeuble neuf – Transformation ou construction – Champ d'application de la TVA	343
66. Vente sous régime TVA – Application de la TVA au terrain attenant – Vente en démembrement (exception)	344
67. Vente sous régime TVA – Bâtiments neufs – Démembrement de propriété	344

<b>Chapitre III. Baux d'immeubles et opérations assimilées</b>	346
<b>Section 1. Taux</b>	346
68. Emphytéoses et Superficies – Nouveau taux spécifique de 2%	346
<b>Section 2. Opérations taxables</b>	347
69. Superficie – Bâtiments existants – Absence de droit de vente – Position du SDA	347
70. Emphytéose – Bâtiments existants – Absence de droit de vente – Position du SDA	348
71. Montage emphytéose – Cession du droit d'emphytéose – Vente du fonds grevé – Un cédant unique – Deux cessionnaires distincts – Validation par le SDA – Article 18, § 2, C. enr.	348
72. Montage emphytéose – Cession du droit d'emphytéose – Vente du fonds grevé – Deux cédants différents – Un même cessionnaire – Validation par le SDA – Article 18, § 2, C. enr.	349
<b>Chapitre IV. Partages et opérations sur droits indivis</b>	350
<b>Section 1. Opérations imposables</b>	350
73. Partage – Tiers acquéreur conventionnel – Notion – Article 113 C. enr.	350
<b>Section 2. Taux</b>	351
74. Région flamande – Partages et cessions de parts indivises – 2,5 % – Abattement – 1%	351
<b>Chapitre V. Actes de société</b>	353
<b>§ 1. Tarif applicable aux actes de société</b>	354
75. Apport de biens meubles	354
76. Apport de biens immeubles	355
77. Apports mixtes	357
78. Événements considérés comme des constitutions de sociétés nouvelles	357
79. Augmentations de capital	358
80. Spécificités concernant les sociétés sans personnalité juridique	358
<b>§ 2. Base Imposable</b>	359
<b>§ 3. Apports non soumis au droit d'apport: les apports d'universalités de biens, de branches d'activité ou de sociétés détenues à 75 % au moins</b>	359
<b>§ 4. Opérations statutaires exemptées de sociétés</b>	363
<b>§ 5. La remise de biens immeubles de la société aux associés</b>	364
81. Généralités	364
82. Le cas où l'associé est également co-indivisaire de l'immeuble	369
83. Application à la dissolution d'une société en un seul acte	373
84. Exclusion de la dation en paiement et de la vente pure et simple	374
85. Impact de la TVA	375
<b>Chapitre VI. Donations</b>	376
<b>Section 1. Généralités</b>	376
86. Notion – Donation lors de la liquidation d'un fonds d'investissement	376
87. Droit européen – Discrimination en matière de droits de donation – Régime de faveur pour les organismes nationaux à l'exclusion des organismes étrangers	377
<b>Section 2. Région wallonne</b>	378
88. Donation – Taux – Tarif ordinaire – Habitation	378
89. Donation mobilière – Objet	380
90. Donation à certaines personnes morales	383
91. Donation à certaines personnes morales – Parcs naturels	383

92. Exemption – Natura 2000.....	384
<b>Section 3. Région de Bruxelles-Capitale</b> .....	<b>384</b>
93. Donation immobilière – Taux.....	384
94. Donation à certaines personnes morales – Fondation privée.....	386
95. Donation à certaines personnes morales – fondation privée – certification de titres.....	389
<b>Section 4. Région flamande</b> .....	<b>390</b>
96. Donation – Tarif – Assimilation à la ligne directe et notion de partenaires.....	390
97. Donation – Abattement au profit des donataires handicapés.....	391
98. Donation immobilière – Taux.....	392
99. Donation immobilière – Terrain à bâtir.....	394
100. Donation mobilière – Enregistrement après le décès du donateur.....	395
101. Donation mobilière – Enregistrement <i>in extremis</i> .....	397
102. Donations croisées entre époux.....	398
103. Donation mobilière – Condition suspensive ou terme suspensif lié au décès du donateur.....	399
104. Donation à certaines personnes morales.....	402
105. Clause de retour conventionnel optionnel.....	403
106. Donation – Frais de la donation pris en charge par le donateur.....	404
107. Droit de donation – Exemption – Donation de l'usufruit au nu-propriétaire.....	405
108. Donation d'un contrat d'assurance-vie – Donation des droits du preneur au bénéficiaire.....	405
109. Donation d'un contrat d'assurance-vie – Enregistrement de l'acceptation bénéficiaire.....	408
<b>Section 5. Les donations d'entreprises</b> .....	<b>410</b>
110. Donation d'entreprises – Région wallonne – Siège de la société dans l'Espace économique européen.....	410
111. Donation d'entreprises – Région wallonne – Terrains agricoles – Superficie.....	410
112. Donation d'entreprises – Région de Bruxelles-Capitale – Exemption des droits.....	412
113. Donation d'entreprises – Région flamande – Exemption des droits.....	416
114. Donation d'entreprises – Région flamande – Donation sous conditions suspensive.....	417
<b>Chapitre VII. Restitutions et mises à néant amiables</b> .....	<b>418</b>
115. Restitution des droits – Région de Bruxelles-Capitale – Mise à néant amiable – Nouveau régime.....	418
116. Restitution des droits – Résolution judiciaire – Jugement d'accord – Litige initial.....	420
117. Restitution des droits – Infirimation d'un jugement ou arrêt – Transaction – Examen du fond du litige – Interprétation restrictive.....	421
118. Restitution des droits – Droits irrégulièrement perçus – Fondement de la demande – Délai de deux ans – Point de départ.....	422
119. Restitution – Revente à bref délai – Condition suspensive.....	424
<b>Chapitre VIII. Hypothèques, gages sur fonds de commerce et privilèges agricoles</b> .....	<b>425</b>
120. Droit sur les constitutions d'hypothèque – Droit d'hypothèque – Pluralité d'affectants hypothécaires et pluralité d'hypothèques – Cumul des sûretés.....	425
<b>Chapitre IX. Jugements et arrêts</b> .....	<b>430</b>
121. Droit de condamnation – Débiteur des droits – Privilège de l'État.....	430
122. Droit de condamnation – Condamnation conditionnelle – Non-réalisation de la condition – Inconstitutionnalité.....	431
123. Droit de condamnation – Condamnations réciproques – Compensation.....	432

124. Droit de condamnation – Report de la perception – Cassation – Attente de l'arrêt de la juridiction de renvoi.....	433
125. Droit de condamnation – Report de la perception – Appel – Légitime confiance – Solvabilité du débiteur.....	433
126. Droit de condamnation – Condamnation par défaut – Société étrangère – Siège d'exploitation en Belgique.....	433
127. Droit de titre – Accord entre les parties – Absence d'infirmité de la décision.....	434
<b>Chapitre X. Enregistrement gratuit et exemption de la formalité.....</b>	<b>435</b>
<b>Section 1. Enregistrement gratuit.....</b>	<b>435</b>
128. Enregistrement gratuit – Établissements publics.....	435
129. Enregistrement gratuit – Cession d'immeuble pour cause d'utilité publique – Régie Communale Autonome – Constitution d'un droit d'emphytéose.....	435
130. Enregistrement gratuit – Région flamande – Banque foncière flamande – Conservation de la nature – Rénovation rurale.....	436
<b>Section 2. Exemption de la formalité.....</b>	<b>436</b>
131. Recouvrement de dettes d'argent non contestées – Sommation de payer – Procès-verbal de l'huissier.....	436
<b>Chapitre XI. Contrôle et preuve.....</b>	<b>437</b>
132. Expertise de contrôle – Région flamande – Abrogation.....	437
133. Expertise de contrôle – Procédure – Violation des formes substantielles – Absence de convocation des parties.....	437
134. Expertise de contrôle – Rapport d'expertise – Délai de dépôt – Acte administratif – Motivation.....	438
135. Expertise de contrôle – Rapport d'expertise – Motivation – Nouvelle estimation du juge.....	439
136. Expertise de contrôle – Rapport d'expertise – Valeur vénale – Bail à vie en faveur du vendeur – Provenance des points de comparaison.....	439
137. Expertise de contrôle – Rapport d'expertise – Valeur vénale – Lotissement.....	440
138. Expertise de contrôle – Désignation de l'expert – Motivation de la demande – Tierce opposition – Pouvoir du juge de paix.....	440
<b>Chapitre XII. Poursuites et instances.....</b>	<b>442</b>
139. Contrainte – Acte administratif – Obligation de motivation – Références légales contradictoires.....	442
140. Procédure judiciaire – Requête d'appel – Partie à la cause – Reprise du service de l'impôt.....	443
141. Procédure judiciaire – Désistement d'instance – Durée de la procédure – Indemnisation – Manque de diligence du contribuable.....	443
142. Amendes administratives – Sanctions pénales – Una via.....	443
143. Restitution des droits – Intérêts moratoires – Point de départ – Mise en demeure.....	444
144. Dissimulation de prix – Droit éludé – Solidarité des parties contractantes – Discrimination.....	445
145. Recouvrement des droits – Région flamande – Enrôlement – Réclamation – Délai.....	445
146. Prescription – Recouvrement des droits – Point de départ – Acte révélant la cause de l'exigibilité des droits – Citation.....	445
147. Prescription – Restitution des droits – Délai de prescription – Droits irrégulièrement perçus.....	446
148. Renseignements à fournir par les receveurs – Renseignements erronés – Propriété de biens immeubles – Responsabilité – Absence de force probante des documents.....	447
149. Renseignements à fournir par les receveurs – Renseignements erronés – Enregistrement du bail – Responsabilité – Absence de lien causal.....	447