



# CBCEC info

CHAMBRE BELGE DES COMPTABLES & EXPERTS-COMPTABLES DE LA PROVINCE DE LIÈGE

Siège social et École :  
Rue Saint-Nicolas 70 • 4000 Liège • Tél. : (0)4 252 55 23 • Fax : (0)4 254 21 16  
Internet : <http://www.cbcec.be> • E-mail : [info@cbcec.be](mailto:info@cbcec.be)

## SOMMAIRE

**Page 1**  
EDITORIAL

**Pages 2-3**  
DOSSIER CBCEC Liège –  
Nouvelle direction  
au sein de l'École  
L'année du renouveau !

**Pages 4-5**  
PALMARES 2010-2011

**Pages 6-8**  
DOSSIER ACTU –  
Fiscalité indirecte (TVA)

### Trimestriel N° 00/2011

CHAMBRE BELGE  
DES COMPTABLES  
& EXPERTS-COMPTABLES  
rue Saint-Nicolas 70  
4000 LIÈGE

- GRATUIT -

Découvrez votre Bulletin Info en ligne...

@ vos souris ! [www.cbcec.be](http://www.cbcec.be)

→ Union professionnelle

→ Bulletins CBCEC Info

Les auteurs, la rédaction et l'éditeur veillent à la fiabilité des informations publiées, lesquelles ne pourraient toutefois engager leur responsabilité.

## ÉDITORIAL

### « L'UNION PROFESSIONNELLE ET SES PARTENAIRES »

Depuis le dernier *CBCEC Info*, plusieurs événements importants se sont déroulés. Nous avons tout d'abord tenu notre assemblée générale ordinaire, qui a nommé à la fonction d'administrateur de la CBCEC Liège Madame Françoise PHILIPPE et Messieurs Pierre DECKERS, Yves GONDA, Jean-Luc KILESSSE, Maurice LUDEWIG, Christian RONSSE et Hervé SEGHERS, qui se représentaient pour un nouveau mandat de quatre ans. Un nouvel administrateur a été nommé en la personne de Monsieur Luc HANSENNE. L'assemblée a aussi acté les départs et démissions de Mesdames Patricia BOLOGNE et Anne DORTHU ainsi que celle de Monsieur Henri VAESSEN. Je tiens à les remercier pour leur travail dévoué durant l'exercice de leur mandat.

Du road show de l'IEC, qui s'est tenu au Cercle de Wallonie le 1er mars dernier, il faut retenir 3 choses essentielles :

- Les contrôles quant à l'accomplissement des obligations en matière de formation permanente vont être renforcés. Lors de son allocution, Monsieur Jean-Luc KILESSSE n'a pas caché que des sanctions disciplinaires pourraient être appliquées, dans un proche avenir, en cas de non-respect de celles-ci.
- À l'instar de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (I.R.E.) des « contrôles confraternels » vont être mis en place. Ces contrôles ont pour but d'assurer la qualité tant de la tenue de nos dossiers clients, que des missions exécutées. Ils ne sont pas répressifs mais visent, à terme, à l'obtention d'un niveau qualitatif homogène de la profession afin de répondre aux critères prévus par les normes internationales.
- L'Institut va renforcer son soutien et l'assistance à ses membres en matière de service juridique, d'outils intranet et de documentation.

Le 16 mars dernier se sont déroulées les élections de l'IPCF qui avaient pour but de renouveler le Conseil National, ainsi que les Chambres Exécutives et d'Appel. Les candidats soutenus par la CBCEC Liège, et donc membres de notre Union professionnelle, se sont particulièrement distingués. Ainsi, sont élus au Conseil National Mesdames Chantal JADOT et Viviane MARQUET et Messieurs Jean-Marie CONTER et René HARTMANN; est élu à la Chambre Exécutive Monsieur Jean-Paul COURTOY et, comme premier suppléant, Monsieur Jean-Paul MUNO; sont élus à la Chambre d'Appel Madame Françoise PHILIPPE et Monsieur Pol REMACLE et, comme premier suppléant, Monsieur Pierre DECKERS. Enfin, cerise sur le gâteau, Monsieur Jean-Marie CONTER, administrateur CBCEC, a été élu Président de l'IPCF.

Le Conseil d'administration de la CBCEC Liège les félicite, lui et son équipe, et leur souhaite beaucoup de succès dans l'accomplissement de leur mandat.

**Yves DRAPIER**  
Président

## @ L'ATTENTION TOUTE PARTICULIÈRE DES ANCIENS ÉTUDIANTS

*De la part de Madame la Directrice des Cours de la CBCEC Liège, Aurélie BRUYÈRE*

Au nom de l'ensemble des professeurs et des membres du Conseil d'administration, je souhaite adresser à nouveau mes plus vives félicitations à chacun des étudiants diplômés au cours de l'année académique.

Nous espérons que vous garderez un souvenir utile et agréable de vos années d'études, tout en prenant conscience que votre métier demandera une actualisation constante des connaissances.

Continuez à vous former, maintenez le contact entre vous ainsi qu'avec l'École et votre Union ; cela contribuera à perpétuer l'esprit « Chambre belge » tellement apprécié.

## DOSSIER CBCEC LIÈGE - NOUVELLE DIRECTION AU SEIN DE L'ÉCOLE !

### **QUELQUES MOTS SUR CE PASSAGE DE FLAMBEAU ET REMERCIEMENTS...**

« Une page se tourne, mais la relève est assurée ». Madame Evelyne FAIDHERBE, expert-comptable et juge consulaire auprès du Tribunal de Commerce de Liège, a quitté ses fonctions au sein de la Direction de notre école.

Pour lui succéder, le Conseil d'Administration de la CBCEC Liège annonce la nomination de Madame Aurélie BRUYÈRE, juriste, maître de conférences à l'Université de Liège, chargée des cours de droit commercial et documents commerciaux, en qualité de Directrice des cours.

Nous sommes d'ores et déjà convaincus par son expérience, son dynamisme, son efficacité à toute épreuve et son dévouement, qui contribuent à enrichir la qualité des formations déjà reconnues et appréciées par les professionnels du chiffre.

Eu égard aux nouvelles responsabilités et missions liées à sa fonction, qu'elle soit assurée de notre soutien dans les démarches pédagogiques présentes et futures.

**Christophe KREEVELS**

Chargé de cours à la CBCEC Liège

## DOSSIER CBCEC LIÈGE - MOT DE LA DIRECTION DE L'ÉCOLE L'ANNÉE DU RENOUVEAU !

### **APERÇU DES CHANGEMENTS PÉDAGOGIQUES : L'ASSURANCE D'UNE FORMATION DIPLÔMANTE DE QUALITÉ**

Institution plus que centenaire, la Société Royale de la Chambre Belge des Comptables et Experts-comptables de la Province de Liège s'inscrit dans le cadre de l'évolution permanente de la législation et de l'accès aux instituts des professions du chiffre.

Si la mission première de l'école supérieure consiste à délivrer et assurer une formation toujours plus solide et plus pragmatique, la CBCEC continue à s'adapter dans le contexte d'harmonisation des études et des diplômes dans l'enseignement supérieur (processus dit de « Bologne »). À ces évolutions pédagogiques au niveau européen, s'ajoute l'évolution constante des institutions professionnelles telles que l'IPCF et l'IEC.

Consciente des enjeux et de la valeur ajoutée pour ses étudiants, je souhaite mettre en avant les nombreuses avancées qui ont pu être réalisées tant au niveau de la reconnaissance de nos formations que des dispenses.

En ma qualité de nouvelle directrice des cours, j'ai ainsi tenté de faire le point lors de la soirée de remise officielle des diplômes et prix spéciaux pour les étudiants diplômés au cours de l'année académique 2009/2010.

*(Ndlr : le prochain bulletin reviendra sur les diplômes 2010-2011 remis ces jours-ci).*

« La remise des diplômes est toujours un moment particulièrement fort qui concrétise l'accomplissement d'un long travail pour nos étudiants.

En complément du diplôme, déjà significatif, et à valeur marchande certaine, délivré par la CBCEC de Liège, ainsi que du diplôme de comptable chef d'entreprise délivré par l'IFAPME, le titre de bachelier, décerné par l'École supérieure des Affaires de Namur, donne, de par sa reconnaissance légale, davantage encore de perspectives à nos étudiants.

En effet, nos étudiants ont reçu une solide formation qui intègre à la fois formation scolaire et formation professionnelle. Cette formule inédite a été rendue possible grâce au suivi remarquable de l'IFAPME, représenté à l'occasion par Messieurs Jacques BOUNAMEAUX, Administrateur général et Jacques WILKIN, directeur général pour Liège/Huy/Waremme, en très bonne collaboration avec l'ESA, représentée par son directeur, Monsieur Marc FIÉVET que nous remercions pour les efforts déployés au sein du réseau de la Promotion sociale.

Cette formule inédite, dont notre école est très fière, devrait pouvoir être maintenue et se développer car elle correspond vraiment aux besoins du marché.

Durant cette année, nous avons pu concrétiser avec l'Institut des Experts-comptables, les modalités d'accès et d'octroi des dispenses dans certaines matières à l'examen d'entrée au stage pour les étudiants sortant du cycle dit comptable. Sur présentation de ce diplôme, joint au diplôme de bachelier en comptabilité qu'ils recevront de l'ESA de Namur, ils pourront bénéficier de nombreuses dispenses.

En ce qui concerne l'accès à l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés, les étudiants porteurs du diplôme de chef d'entreprise comptable seront admis comme par le passé au stage. (...) .

À noter enfin, pour la rentrée 2010 (\*), nous enregistrons 290 inscriptions dont 85 en 1<sup>ère</sup> comptabilité, 25 en 1<sup>ère</sup> expertise et 18 en 1<sup>ère</sup> conseil fiscal. L'IFAPME, notamment en la personne de Monsieur Pierre OTTE, et le Centre liégeois de formation PME nous suivent et nous soutiennent très concrètement dans ce développement. »

Il est à noter également que cette soirée fut rehaussée par la présence de nombreuses personnalités :

- Monsieur Jacques BOUNAMEAUX, Administrateur général de l'IFAPME,
- Monsieur Jacques WILKIN, Directeur Général de la Formation PME pour Liège, Huy et Waremme,
- Monsieur Jacques FIÉVET, Directeur de l'École Supérieure des Affaires de Namur,

- Madame Maria PLOUMEN, Vice-présidente de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés,
- Monsieur Francis DUMONT, Président de l'Union Professionnelle des Experts-comptables de Liège,
- Monsieur Marc GILSON, Président de la CBCEC Bruxelles.
- Monsieur Paul LEDENT, Past-président de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés,
- Monsieur Marcel-Jean PAQUET, Past-président de l'Institut professionnel des comptables et fiscalistes agréés,
- Monsieur Pierre BEECKMAN, Past-président de la CBCEC de Liège,
- Monsieur Pierre OTTE, Conseiller pédagogique auprès de l'IFAPME,
- Madame Françoise SILVERBERG, Déléguée à la tutelle auprès de l'IFAPME,
- Monsieur Jean-Luc KILESSSE, Membre du Conseil de l'Institut des Experts-comptables et des Conseils fiscaux,
- Monsieur Jean-Marie CONTER, Trésorier de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés,
- Monsieur Yvan DEMARCHE, Directeur financier d'une entreprise industrielle,
- Monsieur Pierre DECKERS, Administrateur CBCEC et représentant ING.

L'ensemble du Conseil d'administration, de la Direction et du Corps professoral de notre École et Union professionnelle, souhaite leur exprimer ses plus vifs remerciements pour l'intérêt et le soutien qu'ils portent à notre école.

**Aurélië BRUYÈRE**  
Directrice des cours CBCEC

(\* ) Rentrée 2011-2012 : Septembre 2011 est un grand cru en ce qui concerne les inscriptions à la CBCEC Liège : 142 inscrits en 1<sup>ère</sup> comptabilité, dont 119 le jour et 23 le soir, ainsi que 27 en 1<sup>ère</sup> Expertise et 12 en 1<sup>ère</sup> Conseil fiscal.

ANNÉE ACADÉMIQUE 2010-2011

PALMARÈS

1° ANNÉE COMPTABLE JOUR

**Avec Grande Distinction :**

VAN DE WEYER Valérie

**Avec Distinction :**

DEVLEMINCKX Christelle  
VARISANO Christophe  
DEMY Olivier  
FLEMAL Aurélie  
KNOTT Tyfanie  
JACOBS Patrick  
TCHERNOUCHEVITCH Alessia

**Avec Satisfaction :**

PETITHAN Christophe  
PAVLOVA-SINZOT Tatiana  
YILDIRIM Perihan  
COCH Julie  
GODINAS Geoffrey  
RALET Kim  
SURAIN Lionel  
LEKEU Quentin  
MOREAU Alizée  
PETILLON Olivier  
MATHIOT Maurane  
ROYEN Catherine  
BOCCARDO Anthony  
LAHAYE Audric  
WAUTERS Jérôme

2° ANNÉE COMPTABLE JOUR

**Avec Grande Distinction :**

QUOIBION Fabienne  
HAYET Kévin

**Avec Distinction :**

HABRAN Damien  
HEBES Emilie  
D'ASCENZO Christophe  
OGER Frédéric  
PEUTAT Laurent  
GOMEZ SERENA Joan  
BARUZIER Carole  
DRION Mélinda

**Avec Satisfaction :**

VAN BOECKEL Allisson  
MEES Jérôme  
PISANO Aurore  
BASTIN Céline  
BEDEUR Kévin  
BOXUS Émilie  
RODRIGUEZ Jennifer  
KA Jennifer  
WILLEMS Véronique  
CHALBAT Karima  
HENDRICE Jessica  
LOPES DA SILVA Lydia  
RHIMI Hédi  
FONTAINE Anne-Marie  
FOUARGE Virginie  
MEDART Yoan  
BURY Caroline  
BATILA Hugues  
DETRIXHE Laurence  
DEROANNE David  
BAUGNIET Damien

3° ANNÉE COMPTABLE JOUR

**Avec Grande Distinction :**

BEGON Isabelle  
STEFFENS Daniela

**Avec Distinction :**

FREART Joëlle  
THISSEN Cédric  
JASPAR Florence  
BOITEN Sabine  
GALLO Laëticia  
XHORIS Jessica  
SPARACINO Céline  
DUBOUTAY Jessica  
SALAMONE Isabella  
MEERTS Sophie

**Avec Satisfaction :**

LEYON Marine  
VERBIST Stéphanie  
LICATA Giacomo  
LEDENT Alexandra

1° ANNÉE COMPTABLE SOIR

**Avec La Plus Grande Distinction :**

GERMAIN Sandrine

**Avec Grande Distinction :**

MAZY Catherine

**Avec Distinction :**

COLLARD Véronique

**Avec satisfaction :**

GRECO Mélissa

2° ANNÉE COMPTABLE SOIR

**Avec Grande Distinction :**

ZULIANI Pierre

**Avec Distinction :**

D'ANGELANTONIO Tina  
HENSGENS Petra  
VAESEN William

**Avec Satisfaction :**

QUARANTA Virginie  
YAKHINA Klara

3° ANNÉE COMPTABLE SOIR

**Avec Grande Distinction :**

NOEL Florence  
GREVESSE Laurent

**Avec Distinction :**

SATAY Hédi  
MATTHIEU Grégory  
MOTTET Coralie

**Avec Satisfaction :**

BRANDALISE Ferruccio  
PHILIPPON Alexandra  
ONGONO Marthe  
GUGLIELMI Daniel

**4° ANNÉE COMPTABLE SOIR**

**Avec Distinction**

MARCU Roxana

**Avec Satisfaction :**

BARTIAUX Frédéric

**1° ANNÉE  
EXPERTISE-COMPTABLE**

**Avec Grande Distinction :**

BODDEN Bénédicte

**Avec Distinction :**

DUPONT Grégory  
PISART Laëtitia

**Avec Satisfaction :**

ZOMBLEWOU Pascal  
TILMAN Jonathan  
JOIRIS Sébastien  
TILMAN Jerry  
MONASTIRSCHIH Ina

**2° ANNÉE  
EXPERTISE-COMPTABLE**

**Avec Distinction :**

SOREE Caroline

**Avec Satisfaction :**

GAMERO LAZARO Juan  
LOURAIGA Dahmane

**3° ANNÉE  
EXPERTISE-COMPTABLE**

**Avec Distinction :**

SATTAY Maryam  
MERNY Jean-Yves  
NEKRASHEVICH Jana  
TUCCINARDI Bruno

**Avec Satisfaction :**

DENIS Lionel

**1° ANNÉE CONSEIL FISCAL**

**Avec La Plus Grande Distinction :**

QUETSCH Kevin

**Avec Grande Distinction :**

KOHL Audrey  
MUNOZ Gloria

**Avec Distinction :**

VAUCHEL Pauline  
SERESSIA Audrey

**Avec Satisfaction :**

STARYGINA Antonina  
BONFOND Germain  
THEISSEN Tommy

**2° ANNÉE CONSEIL FISCAL**

**Avec Grande Distinction :**

MEURICE Jonathan

**Avec Distinction :**

DORMAL Laurent

**Avec Satisfaction :**

OLIVERI Paola

# DOSSIER ACTU – FISCALITÉ INDIRECTE (T.V.A.) LE SECTEUR IMMOBILIER :

## ZOOM SUR LES ADAPTATIONS 2011

### 1. T.V.A. SUR LA CESSION D'UN BÂTIMENT NEUF ET DU TERRAIN ATTENANT

Jusqu'au 31.12.2010, en cas de cession d'immeubles neufs, seule la partie du prix afférente au bâtiment pouvait être soumise à la T.V.A., tandis que la valeur du terrain, estimée pro fisco, subissait l'emprise du droit d'enregistrement.

Pour rappel, est considérée comme un bâtiment neuf : toute construction incorporée au sol qui est cédée avant construction (sur plan), en cours de construction ou une fois achevée, mais dans ce dernier cas au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année qui suit la 1<sup>ère</sup> occupation.

La Belgique a toutefois dû modifier sa législation en raison de l'arrêt CJCE BREITSHOL du 8/6/2000 qui conclut qu'un bâtiment et le terrain attenant ne peuvent être soumis à un régime de taxation différent.

Sa mise en application a tardé en raison de désaccords au sein des Entités fédérées qui voyaient, dans cette mesure, l'amputation de certaines de leurs ressources (droits d'enregistrement).

C'est chose faite depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. La nouvelle règle s'appliquera en cas de cession simultanée du bâtiment et du terrain y attenant par la même personne (art. 1<sup>er</sup>, §9, 2<sup>o</sup> du code T.V.A.) ; le sol subissant le même taux de T.V.A. que le bâtiment.

Le nouveau régime augmentera le coût fiscal de l'achat d'immeubles chaque fois que l'acheteur ne pourra pas déduire la T.V.A. sur le terrain. La T.V.A. s'élève à 21% tandis que le droit d'enregistrement est de 12,5% en Région wallonne ainsi qu'à Bruxelles et de 10 % en Région flamande (ces pourcentages devant encore être majorés des frais d'acte).

Ces mesures ont fait l'objet d'un commentaire administratif publié dans la décision ET.119.318 du 28.10.2010.

#### 1.1. Portée des nouvelles dispositions

Pour que la T.V.A. s'applique uniformément, les quatre conditions suivantes doivent être remplies simultanément :

1. le bâtiment doit être considéré comme « neuf » et cédé sous régime T.V.A. ;
2. le bâtiment doit être érigé sur le terrain sur lequel il est permis de bâtir (terrain attenant) ;
3. le bâtiment et le terrain y attenant doivent être cédés par une même personne ;
4. le bâtiment et le terrain y attenant doivent être cédés en même temps.

#### 1.2. Notion de terrain attenant

Il s'agit de la ou des parcelle(s) cadastrale(s) pour laquelle (lesquelles) un permis de bâtir a été obtenu (par exemple en vertu d'une autorisation de bâtir ou de lotir) et qui est (sont) cédé(es) par la même personne, en même temps que le bâtiment.

En cas de vente d'un bâtiment neuf et du terrain y attenant, ainsi que d'un autre terrain, les droits d'enregistrement resteront dus sur la vente de l'autre terrain (art. 30 modifié du code de la T.V.A.).

La loi parle également de terrain attenant à « une fraction d'un bâtiment neuf », sous-entendant par là chaque partie d'un bâtiment qui est soumise au régime de la copropriété forcée (en particulier les appartements).

#### 1.3. Cession simultanée par la même personne

Lorsque le bâtiment et le terrain sont vendus par deux personnes (éventuellement morales) différentes ou, encore, ne sont pas vendus simultanément, la cession du terrain reste soumise aux droits d'enregistrement.

Ces conditions doivent en principe être interprétées au sens strict. Néanmoins, lorsque la ventilation de l'opération est effectuée non pas pour des raisons économiques et financières, mais clairement dans le but d'éviter la T.V.A. sur le fonds, l'administration peut invoquer le principe de l'abus de droit.

#### 1.4. Cession par deux membres différents d'une unité T.V.A.

Le système de l'unité T.V.A. permet de considérer que des personnes établies en Belgique, indépendantes du point de vue juridique mais étroitement liées entre elles sur les plans financier, économique et de l'organisation ne forment qu'un seul assujetti pour l'application de la T.V.A. L'unité T.V.A. est en quelque sorte une fiction légale, sur le plan de la T.V.A.

Étant donné que les membres d'une unité ne constituent qu'un seul assujetti, les ventes d'un bâtiment et d'un terrain attenant appartenant à deux membres différents d'une unité T.V.A. seront considérées comme effectuées par la même personne, soit l'unité T.V.A.

#### 1.5. Cession par deux associés d'une société momentanée

La société momentanée n'a pas de personnalité juridique et, comme son nom l'indique, a pour objet de traiter une ou plusieurs opérations déterminées.

Que se passe-t-il quand un des associés vend un bâtiment à un acheteur et qu'un autre associé vend au même acheteur le terrain attenant ?

Pour répondre à cette question, il faut se rappeler que l'administration, dans les faits, laisse le choix à l'association d'être immatriculée ou non en tant qu'assujetti.

En cas d'option pour l'assujettissement, les deux biens sont considérés comme cédés par la même personne.

Par contre, dans le cas inverse, chaque associé est censé agir séparément et le terrain ne peut donc être cédé sous régime T.V.A.

### **1.6. Disposition anti-abus de droit**

L'administration considère qu'il y a abus de droit « lorsque l'opération effectuée a pour résultat l'obtention d'un avantage fiscal dont l'octroi est contraire à l'objectif poursuivi par la réglementation T.V.A. et que son but essentiel est l'obtention de cet avantage ».

En clair lorsque les parties n'agissent pas en fonction de raisons strictement économiques ou financières mais poursuivent, au contraire, un objectif de pure ingénierie fiscale.

Ainsi, lorsque l'opération est réalisée avec deux vendeurs différents (un pour le sol et un autre pour le bâtiment neuf), cette pratique commerciale n'est pas considérée comme un abus de droit pour autant qu'elle soit appliquée couramment et avec cohérence, c'est-à-dire de la même manière quelle que soit la qualité de l'acheteur, avec ou sans droit à la déduction.

Par contre, cette façon de procéder est prohibée par l'Administration lorsque, par exemple, pour un acheteur sans droit à déduction, le terrain et le bâtiment sont respectivement transférés dans le patrimoine de deux sociétés différentes, alors que si l'acheteur est assujetti avec droit à déduction, les deux éléments ne sont nullement dissociés et passent dans le patrimoine de l'une des deux sociétés.

De même, s'il apparaît clairement que la conclusion de certaines conventions ne s'opère pas de manière simultanée pour les deux éléments (construction et terrain attenant), non pas en raison de circonstances propres à la situation rencontrée, mais dans le seul but d'éviter la T.V.A. sur le terrain, l'administration sera en mesure d'invoquer la disposition anti-abus de droit. Ce pourrait, notamment, être le cas si le délai entre la cession des deux éléments était très court.

### **1.7. Loi « Breyne »**

Cette loi prévoit qu'en cas d'acquisition d'un immeuble destiné essentiellement à l'habitation, « à construire ou en voie de construction » (ce qui exclut ceux qui sont déjà achevés au moment de la conclusion de la convention), avec paiements par tranches successives, le transfert de propriété des constructions au profit de l'acquéreur s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux.

Ainsi, lorsqu'une convention porte sur la vente d'une maison ou d'un appartement en cours de construction qui tombe dans le champ d'application de la loi « Breyne », il est considéré que le terrain et les constructions existantes sont cédés en même temps puisque les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes sont immédiatement transférés à l'acheteur.

Par contre, en cas de vente sur plan d'une habitation qui tombe sous le coup de la loi « Breyne », il n'y a pas cession simultanée puisque le terrain est immédiatement transféré à l'acheteur alors que les constructions ne le seront que plus tard, au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux.

### **1.8. Constitution et cession de droits réels**

À partir de 2011, les constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels (notamment : usufruit, emphytéose, superficie...) portant sur le sol attenant pourront être soumises à T.V.A. au même titre que celles portant sur les bâtiments neufs.

Cette situation ne doit absolument pas être confondue avec la livraison d'un terrain à bâtir seul ou de la constitution d'un droit réel sur ce terrain, suivie d'un contrat d'entreprise portant sur la construction du bâtiment pour lequel le permis de bâtir a été délivré. Les deux opérations suivent leur régime propre : le premier contrat est une livraison de bien exemptée de T.V.A. par l'article 44 du code et taxée en droit d'enregistrement et la seconde convention est une prestation de service soumise à T.V.A.

## **2. FIN DES MESURES TRANSITOIRES EN MATIÈRE DE TAUX DE 6% SUR LES CONSTRUCTIONS ET ACQUISITIONS DE NOUVEAUX BÂTIMENTS**

Le taux réduit de T.V.A. de 6 % applicable, sur une base imposable de 50.000 €, aux constructions et acquisitions de nouvelles habitations est supprimé à dater du 1 janvier 2011. En conséquence, le taux normal de 21% s'applique lorsque la cause d'exigibilité se situe après cette date.

Quid si un acompte anticipatif est facturé ou payé en 2010, alors que le fait générateur (livraison ou achèvement de la prestation) a lieu en 2011 : 21% ou 6% ? Cette pratique pourrait-elle être considérée comme abusive, c'est à titre à but exclusivement fiscal ?

En principe, le taux de 6% est légalement applicable (art. 17§1 et 22§2 du code).

Pour déterminer le caractère anticipatif ou surévalué de la facturation ou de l'encaissement, il convient d'établir une comparaison par rapport à la pratique personnelle antérieure de l'assujetti fournisseur concerné ou, le cas échéant, à la pratique usuelle dans le secteur de la construction, eu égard aux circonstances spécifiques de chaque chantier. Il s'indique donc de tenir compte d'un ensemble d'éléments concrets, comme par exemple le type de contrats et leurs contenus, les flux financiers tels qu'ils ressortent de la comptabilité de l'entrepreneur...

Par tolérance, compte tenu de la période de gel exceptionnellement précoce allant de pair avec les jours de chômage dus aux intempéries depuis le 26 novembre 2010, l'administration a admis que la facturation ou le versement, en 2010, d'un acompte représentant maximum 25 % du prix de travaux qui devaient

commencer ou qui restaient à effectuer en 2011, ne relevaient en aucun cas d'une pratique abusive (décision du 16/12/2010 ET 119 556).

### 3. PROLONGATION DU TAUX DE 6% SUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES IMMEUBLES DE PLUS DE 5 ANS

Afin de garantir la continuité des mesures anti-crise, le gouvernement avait décidé, dans un premier temps, de prolonger jusqu'au 30 juin 2011 les dispositions temporaires des articles 1bis et 1ter de l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 en matière de taux de T.V.A. relatifs aux travaux de rénovation et/ou de réparation d'une habitation privée (ou mixte) dont la première occupation

remonte à 5 ans au moins et donc de maintenir le taux de T.V.A. de 6%, au lieu de 21%. (Décision T.V.A. n° E.T. 119.556 du 16.12.2010).

Au même titre que pour les logements de 15 ans au moins, la mesure est pérennisée depuis le 01/07/2011 à l'exception toutefois de l'installation de chaudières collectives dans les immeubles à appartements et d'ascenseurs, pour lesquels la partie relative à la livraison du matériel reste soumise au taux de 21%.

Pour rappel, l'exigence d'enregistrement n'est plus requise.

**J.-N. PHILIPPART**  
Professeur de T.V.A.  
CBCEC Liège

## BIEN D'INVESTISSEMENT À USAGE MIXTE ET T.V.A

La Belgique a transposé au 1.1.2011 en droit interne (art. 45§1quinquies du code de la T.V.A.), la directive européenne du 22 décembre 2009 (n° 2009/162/UE) qui a pour effet de limiter immédiatement, « en proportion de l'utilisation effective aux fins des activités de l'entreprise de l'assujetti » la déduction des taxes payées en amont, en cas d'utilisation privée ou à des fins étrangères à l'activité économique de biens d'investissement de l'entreprise.

En contrepartie, l'art. 19, § 1 du code T.V.A. a été adapté afin de limiter à l'assimilation à une prestation de services taxable, l'utilisation à des fins privées ou étrangères à l'activité économique des seuls biens qui ne sont pas visés par ledit art. 45§1quinquies.

Ce nouveau régime cible principalement les habitations à usage mixte avec pour objectif avoué la neutralisation définitive de l'arrêt CJCE « SEELING ». Il est toutefois censé s'appliquer à tous les biens d'investissements, y compris aux voitures de société.

L'Administration de la T.V.A. a publié en date du 20 octobre 2011, une décision (n° ET 119.650) qui commente cette modification légale entrée en vigueur en début d'année. Elle révolutionne de manière substantielle les modalités de taxation de l'utilisation à des fins privées, des voitures de société.

Par ailleurs, l'application avec effet rétroactif de cette décision publiée assez tardivement, il faut bien le reconnaître, ne va pas sans poser des problèmes pour les entreprises, sur le plan pratique.

C'est pourquoi, dans un communiqué publié le 4 novembre sur le site Internet du SPF Finances, l'administration sursoit temporairement à l'exécution de sa décision, dans l'attente de l'élaboration de modalités pratiques d'application complémentaires.

Nous ne manquerons pas de revenir sur cette problématique dans notre prochain bulletin.

**J.-N. PHILIPPART**  
Professeur de T.V.A.  
CBCEC Liège

- **Comité permanent de rédaction** : A. BRUYÈRE, Y. DRAPIER, M. IDCZAK, M.-J. PAQUET, J.-N. PHILIPPART, M. ZIELENIEC
- **Secrétariat et coordination** : Ph. SAIVE

La Commission chargée du Bulletin présente ses excuses du fait que la parution n'a pu suivre le rythme régulier habituel, et ce en raison de circonstances techniques et d'organisation indépendantes de sa volonté. Croyez que tout est mis en œuvre pour éviter pareille situation à l'avenir.