# Décision anticipée n° 900.293 du 15.09.2009

* Date : 15-09-2009
* Language : French
* Section : Regulation
* Type : Prior agreements L 24.12.2002
* Sub-domain : FISCAL DISCIPLINE

 Contact | Disclaimer | FAQ

 Quick search :

 Fisconet
 plus Version 5.9.23

 Service Public Federal

Finances

 Home

 Executed
 searches

 Advanced
 search

 News

 Home >
 Advanced search >
 Search results > Décision anticipée n° 900.293 du 15.09.2009

 Décision anticipée n° 900.293 du 15.09.2009

 Document

 Content exists in : fr nl

 Search in text:

 Print    E-mail    Show properties

 Properties

 Document type : Prior agreements L 24.12.2002

 Title : Décision anticipée n° 900.293 du 15.09.2009

 Document date : 15/09/2009

 Publication date : 02/06/2010

 Keywords : impôt des sociétés / acte de constitution d’hypothèque / droit d’emphytéose / droits d’enregistrement / bien immobilier / qualification d’un acte

 Document language : FR

 Name : Décision anticipée n° 900.293 du 15.09.2009

 Version : 1

 Décision anticipée n° 900.293 du 15.09.2009

Impôt des sociétés

Acte de constitution d'hypothèque

Droit d'emphytéose

Droits d'enregistrement

Bien immobilier

Qualification d'un acte

 Résumé

L'acte de constitution d'un droit d'emphytéose par la SA X en faveur de la SA A sera passé moyennant paiement d'un droit d'enregistrement proportionnel de 0,2 p.c., tel que prévu à l'article 83 C. Enreg. et un droit d'enregistrement de 12,5 p.c. sera dû quant à l'acte par lequel la SA X transférera à la SA B ses droits restants grevés d'emphytéose sur les biens immeubles concernés, conformément à l'article 44 C. Enreg. (Région de Bruxelles-Capitale).

L'article 18, §2 C. Enreg. n'est pas applicable sur la construction d'emphytéose mentionnée ci-dessus, à condition que les caractéristiques juridiques propres à l'emphytéose produisent leurs effets in concreto.

La décision est publiée uniquement dans la langue dans laquelle la demande a été introduite.

 I.        Voorwerp van de aanvraag

          De aanvraag strekt ertoe te vernemen of:

1.               De overeenkomst houdende vestiging van het erfpachtrecht door de vennootschap X ten voordele van de vennootschap A op onroerende goederen overeenkomstig artikel 83 W. Reg. aanleiding zal geven tot de heffing van een evenredig registratierecht van 0,2 pct.

2.               De verkoop van de resterende met het recht van erfpacht bezwaarde eigendomsrechten door de vennootschap X aan de vennootschap B, overeenkomstig artikel 44 W. Reg. (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) , aanleiding zal geven tot het heffen van het evenredig registratierecht van 12,5 pct.

3.               De in de aanvraag vermelde verrichtingen niet onder toepassing van artikel 18, § 2 W. Reg. vallen.

II.      Omschrijving van de verrichting

           II.A.      Beschrijving van de bij de verrichting betrokken personen en de activiteiten

4.               De vennootschap X, eigenaar van het onroerend goed.

5.               De vennootschap A, kandidaat-erfpachter.

6.               De vennootschap B, kandidaat-koper van het met het recht van erfpacht bezwaard onroerend goed .

           II.B.      Beschrijving van de voorgenomen verrichting

7.               De vennootschap X zal op het onroerend goed een erfpachtrecht vestigen ten gunste van de vennootschap A voor een periode van 99 achtereenvolgende jaren vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

8.               Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst zal de vennootschap X het met het recht van erfpacht bezwaard onroerend goed overdragen aan de vennootschap B.

III.          M otivering van de aanvraag

9.               De waarde van de erfpacht is groter dan 95% van de waarde van het eigendomsrecht. Deze waarde blijkt uit een studie voorbereid door een onafhankelijk vastgoedexpert.

10.           De waarde van de met erfpacht bezwaarde goederen is kleiner dan 5% van de totale waarde van het eigendomsrecht.

11.           De aktes zullen verleden worden voor Notaris Z

12.           De partijen engageren zich om minstens vijftien dagen te laten tussen het verlijden van de notariële akte ter vestiging van de erfpacht en het verlijden van de notariële akte ter overdracht van de met erfpacht bezwaarde eigendomsrechten.

13.           De nv A en de nv B verbinden zich uitdrukkelijk ten aanzien van de Dienst Voorafgaande Beslissingen dat dezelfde bestuurders van de vennootschappen die verschillende rechten bezitten gedurende de periode van de erfpacht niet de meerderheid van de raad van bestuur zullen uitmaken, noch deze vennootschappen zullen kunnen verbinden tegenover derden.

14.           De nv A en de nv B verbinden er zich uitdrukkelijk toe om tijdens de duur van het recht van erfpacht op geen enkele wijze de volle eigendom van het onroerend goed weder samen te stellen, met uitzondering van een wedersamenstelling in hoofde van een derde partij die de in artikel 44 W. Reg. vermelde rechten zal betalen op de waarde van het onroerend goed in volle eigendom.

15.           De nv A en de nv B verbinden er zich toe, voor henzelf en voor hun aandeelhouders en zolang zij als voornaamste actief de zakelijke rechten op het onroerend goed hebben, gedurende vijf jaar volgend op de registratie van de aktes geen controlewijziging in de zin van de artikelen 5 tot en met 9 van het Wetboek van Vennootschappen te zullen ondergaan, behalve in het geval de controlewijziging het gevolg is van de uitoefening van de waarborgen gevestigd op de aandelen ten voordele van een financiële instelling.

16.           De aanvrager engageert er zich toe om de DVB een kopie van de verleden aktes tot overdracht van de met erfpacht bezwaarde eigendomsrechten en tot vestiging van de erfpacht te bezorgen, van zodra deze beschikbaar zijn.

IV.            B eslissing

17.           Om de verrichtingen van vestiging van het recht van erfpacht en verkoop van de met erfpacht bezwaarde eigendom niet te herkwalificeren als een verkoop wordt er rekening gehouden met de hierna vermelde elementen.

18.           Voor de waardering van het recht van erfpacht en de met erfpacht bezwaarde rechten werd er een beroep gedaan op een onafhankelijke deskundige. De schatter heeft in zijn schattingsverslag rekening gehouden met een termijn van 99 jaar en de verdeelsleutel bepaald op 97,39% voor de erfpacht en 2,61% voor de met erfpacht bezwaarde goederen.

19.           Ter zake wordt de éénmalige vergoeding teruggebracht op 95 pct. (of €13.015.000) van de overeengekomen waarde van de volle eigendom. De overeengekomen waarde voor de met erfpacht bezwaarde rechten wordt teruggebracht op 5 pct., of €685.000.

20.           Uit het onderzoek op basis van de beschrijving en de ontwerpakten blijkt dat de partijen effectief een recht van erfpacht vestigen en de met recht van erfpacht bezwaarde rechten overdragen.

21.           De betrokken partijen engageren zich om minstens 15 dagen te laten tussen het verlijden van de notariële akte ter vestiging van het recht van erfpacht en het verlijden van de notariële akte van overdracht van de met erfpacht bezwaarde eigendomsrechten.

22.           De nv B (eigenaar van de met recht van erfpacht bezwaarde rechten) en nv  A  (erfpachter) verbinden er zich uitdrukkelijk toe dat de volle eigendom niet zal worden wedersamengesteld gedurende de volledige termijn van de erfpacht en dat dit engagement in de aktes erfpachtvestiging en verkoop van de resterende rechten zal worden opgenomen.

23.           De nv A en de nv B verbinden zich uitdrukkelijk ten aanzien van de DVB dat dezelfde bestuurders/zaakvoerders van beide vennootschappen niet de meerderheid van de raad van bestuur zullen uitmaken noch deze vennootschappen zullen kunnen verbinden tegenover derden gedurende de ganse periode van de erfpacht.

24.           De waardebepaling werd gedaan door een onafhankelijke deskundige, en een afschrift van dit deskundig verslag werd aan de DVB overgemaakt.

25.           Een afschrift van de ontwerpaktes betreffende de voornoemde verrichtingen werd aan de DVB overgemaakt. De aktes zullen verleden worden voor notaris Z

26.           Er zijn geen nieuw opgerichte vennootschappen bij de verrichtingen betrokken.

          Gelet op wat voorafgaat in punt IV beslist het College van de DVB in zitting van 15/9/2009  dat:

27.           De akte van vestiging van een erfpachtrecht door de vennootschap X ten gunste van vennootschap A zal worden verleden aan het evenredig registratierecht van 0,2 pct., zoals voorzien in artikel 83 W. Reg.

28.           Op de akte waarbij de vennootschap X haar resterende, met het recht van erfpacht bezwaarde eigendomsrechten op het betrok onroerend goed zal overdragen aan vennootschap B 12,5 pct. evenredig registratierecht verschuldigd zal zijn overeenkomstig de bepalingen van artikel 44 W. Reg. (Brussels Hoofdstedelijk Gewest afhankelijk van de ligging van de onroerende goederen)

29.           Op basis van de aan de DVB voorgelegde ontwerpakten, kan besloten worden dat een herkwalificatie van de erfpachtconstructie in een verkoop niet mogelijk is in toepassing van artikel 18, § 2 W. Reg., op voorwaarde dat de juridische kenmerken eigen aan de erfpacht in concreto uitwerking hebben.