# Arrest van het Hof van Beroep te Bergen dd. 05.09.2003

* Date : 05-09-2003
* Langue : Néerlandais
* Section : Régulation
* Type : Belgian justice
* Sous-domaine : 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 > Arrest van het Hof van Beroep te Bergen dd. 05.09.2003

 Arrest van het Hof van Beroep te Bergen dd. 05.09.2003

 Document

 Content exists in : nl fr

 Search in text:

 Print    E-mail    Show properties

 Properties

 Document type : Belgian justice

 Title : Arrest van het Hof van Beroep te Bergen dd. 05.09.2003

 Tax year : 2005

 Document date : 05/09/2003

 Document language : NL

 Modification date : 08/12/2006 13:35:04

 Name : BE 03/13

 Version : 1

 Court : appeal

 ARREST BE 03/13

 Arrest van het Hof van Beroep te Bergen dd. 05.09.2003

 Dit arrest werd bevestigd door het arrest van het Hof van Cassatie dd. 21.04.2005

 Herkwalificatie van huur - Privé-akte

 De feiten

    De eisers contesteren de herkwalificatie van de huurgelden die ze ontvangen voor het beroepsdeel van het gebouw dat hun eigendom is, gelegen op hun domicilie en waar de eiser het beroep van dokter uitoefent.

    Dit gebouw werd verhuurd aan de BVBA C. waarvan de eiser zaakvoerder is; het gebouw werd vervolgens onderverhuurd door de BVBA C. aan de immobiliënvennootschap BVBA  F. - B.

    Op 30.06.1993 werd een onderhandse akte opgemaakt tussen de eisers en de vertegenwoordigers van de 2 vennootschappen. Op 07.09.1993 werden vervolgens 3 authentieke akten opgemaakt met als onderwerp de minnelijke opzegging van de eerder tussen de eisers en de BVBA C. afgesloten huurovereenkomst, een huurovereenkomst tussen de eisers en de immobiliënvennootschap BVBA F.- B. en een andere huurovereenkomst tussen deze laatste en de BVBA C..

    De directeur heeft beroep gedaan op de artikels 32, al. 2,3° en 344 § 1, WIB 92; de eisers erkennen zelf dat het in dit geval over verschillende akten gaat die een zelfde doel realiseren: de drie authentieke akten werden dezelfde dag voor dezelfde notaris verleden en ze werden voorafgegaan door één enkele onderhandse akte, ondertekend door de drie betrokken partijen.

 Discussie

    De eisers hebben de hoofdhuurder het genot van de zaak niet gegeven;

    Wat nochtans een essentieel kenmerk is van een handelshuurovereenkomst.

    Een immobiliënvennootschap heeft geen enkele behoefte aan lokalen die dienen als dokterskabinet, integendeel, het is essentieel voor de eisers dat de BVBA C., waarvan de eiser zaakvoerder is, beschikt over de betreffende lokalen voor de uitoefening van de medische activiteit.

    De onderhandse akte van 30.06.93 stipuleert dat de hoofdhuurder de huur die hij ontvangt van de onderhuurder binnen de 2 werkdagen moet doorstorten, en in geval van te late betaling, de eigenaar zijn voorrecht uitoefent tegen de onderhuurder;de hoofdhuurder neemt dus niet volledig de verplichting op zich (die de zijne is), om de last van de huur te dragen.

    In tegenstelling tot wat de eisers beweren, gaat het wel degelijk over de juridische kwalificatie van de betwiste activiteiten ; immers door de gecontesteerde beslissing te nemen, heeft de Belgische Staat de hoofdverhuur en de onderverhuur beschouwd als een enkele en zuivere verhuur, bovendien is het erkende doel de BVBA C. te laten beschikken over de verhuurde plaatsen en niet de hoofdhuurder.

    Het verschil van 2000 BEF  tussen de hoofdhuur en het bedrag van de onderhuur , vertegenwoordigt de vergoeding voor de dienst die immobiliënvennootschap levert aan de eisers; een dienst die eruit bestaat de eisers aan hun handelingen de door hen gewenste juridische kwalificatie te geven.

    Het gaat hem geenszins om het beheer van verhuringen te vergoeden, aangezien er enkel sprake is van 1 gebouw en dat de handelingen enkel voor oog hadden de ene huurder door een andere te vervangen.

    De eisers kunnen geen enkele legitieme behoefte met economisch of financieel karakter laten gelden. Hun bedoeling om belastingen te ontwijken en meer precies de toepassing van art. 32, al 2,3° WIB 92, is duidelijk.

 COUR D'APPEL DE MONS

 Sixième chambre fiscale

 NUMERO: 1998/FI/163

 EN CAUSE DE :

1. D. A. et

2. C. H., domiciliés à …

 parties requérantes, représentées à l'audience par Maître R. loco Maître A. T., avocat à …

 CONTRE :

 ETAT BELGE, représenté par Monsieur le Ministre des Finances, en la personne de Monsieur le directeur régional des Contributions directes de Mons, dont les bureaux sont établis à 7000 Mons, Digue des Peupliers, 71,

 partie défenderesse, représentée à l'audience par Maître B. loco Maître de M. D., avocat à …

\*\*\*

La Cour, après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

Vu, régulièrement produites, les pièces de la procédure requise par la loi et notamment :

- la décision, certifiée en copie conforme, rendue le 27 août 1998 par le fonctionnaire délégué par le Directeur régional des contributions directes à Mons et notifiée aux requérants par lettre recommandée à la poste du même jour;

- le recours formé contre cette décision est déposé le 29 septembre 1998 au greffe de la cour de céans en même temps que sa signification au directeur précité par exploit du même jour, de l'huissier de justice G. G., résidant à …;

- les conclusions déposées audit greffe par l'Etat belge le 14 septembre 2001 et le 18 janvier 2002 et par les requérants le 29 avril 1999;

Attendu que le recours, introduit dans les forme et délai légaux, est recevable;

Attendu que ce recours concerne les cotisations à l'impôt des personnes physiques et à la taxe communale additionnelle, établies pour les exercices 1994, 1995 et 1996, enrôlées sous les articles 749313146, 755819767, 768697760, 769174712, 774908846, sur les bases imposables de 514.447 francs, de 523.007 francs, de 618.785 francs, de 1.073.855 francs et de 1.311.812 francs, pour des montants de -384.492 francs, de 18.859 francs, de 28.428 francs, de 79.473 francs et de 219.680 francs;

Attendu que les requérants contestent la requalification des loyers qu'ils perçoivent pour la partie professionnelle de l'immeuble sis à l'adresse de leur domicile, qui leur appartient et dans lequel H. C. exerce la profession de médecin;

Attendu que cet immeuble était donné en location à la SPRL C. dont H. C. est le gérant; Qu'il a ensuite été loué par la SPRL F.B.D.G.I. qui l'a sous-loué à la SPRL C. et ce, selon un acte sous seing privé daté du 30 juin 1993 signé par les requérants et les représentants des deux sociétés précitées, acte sous seing privé qui a lui-même été suivi de trois actes authentiques, passés le 7 septembre 1993, devant Me J., notaire à … et ayant pour objet respectivement la résiliation amiable du bail (verbal) antérieur conclu entre les requérants et la SPRL …, la conclusion entre les requérants et la SPRL C., la conclusion d'un bail entre les requérants et la SPRL F.B.D.G.I. et la conclusion d'un autre bail entre cette dernière et la SPRL C.;

Attendu que la décision directoriale entreprise est fondée principalement sur les articles 32, alinéa 2, 3° et 344, § 1er du Code des impôts sur les revenus;

Qu'en vertu de la première de ces dispositions, est considéré comme rémunération d'un dirigeant d'entreprise notamment le loyer de l'immeuble bâti donné en location par un dirigeant d'entreprise à la société dans laquelle celui-ci exerce un mandat ou une fonction analogue, dans la mesure où le loyer excède les 5/3 du revenu cadastral revalorisé;

Que l'article 344, § 1er du Code des impôts sur les revenus prévoit, quant à lui, que n'est pas opposable à l'administration, la qualification juridique donnée par les parties à un acte ainsi qu'à des actes distincts réalisant une même opération lorsque l'administration constate par présomptions ou par d'autres moyens de preuve que cette qualification a pour but d'éviter l'impôt à moins que le contribuable ne prouve que cette qualification répond à des besoins légitimes de caractère financier ou économique;

Attendu que comme les requérants le reconnaissent eux-mêmes (page 7 de leurs conclusions), il s'agit bien en l'espèce d'actes distincts réalisant une même opération;

Qu'il est significatif de constater à cet égard que les trois actes authentiques dont question ci-dessus ont été passés le même jour, devant le même notaire et qu'ils ont été précédé d'un seul et même acte sous seing privé signé par les trois parties concernées;

Attendu que les requérants n'ont pas entendu donner au locataire principal la jouissance de la chose, alors qu'il s'agit d'une caractéristique essentielle du contrat de bail;

Qu'une société de gestion immobilière n'a en effet que faire de locaux à usage de cabinet médical;

Qu'en revanche, il est indispensable pour les requérants que la SPRL C. dont H. C. est le gérant ait la jouissance de l'immeuble litigieux dans lequel celui-ci exerce sa profession;

Attendu que l'acte sous seing privé du 30 juin 1993 prévoit notamment que le locataire principal paie le loyer dans les deux jours ouvrables de la réception du montant lui versé par le sous-locataire et qu'en cas de retard de paiement, le propriétaire exerce son recours en priorité contre les sous-locataires; Que le locataire principal n'assume donc pas pleinement l'obligation qui est la sienne de supporter la charge du loyer;

Attendu que contrairement à ce que soutiennent les requérants, c'est bien de la qualification juridique des opérations litigieuses qu'il est question puisqu'en prenant la décision querellée, l'Etat belge a considéré que la location principale et la sous-location devaient être qualifiées de location pure et simple;

Que les effets des actes sont respectés;

Qu'en effet, dans un cas comme dans l'autre, les requérants ont la possibilité de contraindre la SPRL C. au paiement du loyer;

Que l'objectif avoué est par ailleurs de mettre les lieux loués à la disposition de cette société et certes pas à celle du locataire principal;

Attendu que la différence de 2.000 francs par mois, entre le loyer relatif à la location principal et le loyer concernant la sous-location représente la rémunération du service rendu aux requérants par la société F.B.D.G.I. et visant à permettre à ceux-ci de donner à leurs opérations la qualification juridique souhaitée par eux;

Qu'il ne s'agit nullement de rémunérer la gestion de locations dès lors qu'il n'est question ici que d'un seul immeuble et que les opérations litigieuses ne visaient qu'à substituer un locataire à un autre;

Que partant, les requérants ne peuvent se prévaloir d'aucun besoin légitime de caractère financier ou économique et que leur intention d'éviter l'impôt et plus, précisément l'application de l'article 32, alinéa 2, 3° du Code des impôts sur les revenus est manifeste;

Attendu qu'au vu des dispositions qui précèdent, l'Etat belge, en prenant la décision querellée a fait une exacte application des dispositions précitées;

 Par ces motifs, la cour, statuant contradictoirement,

Vu l'article 24bis de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire.

Reçoit le recours;

Le dit non fondé;

Délaisse aux requérants leurs frais;

Ainsi jugé et prononcé en audience publique, par la sixième chambre fiscale de la cour d'appel de Mons, le cinq septembre deux mille trois;

Où étaient présents :

Madame le Président M. étant légitimement empêchée d'assister à la prononciation de l'arrêt au délibéré duquel elle a participé dans les conditions prévues à l'article 778 du Code judiciaire, elle est remplacée pour celle-ci par Monsieur le Président B. désigné à cet effet par ordonnance de Monsieur le Premier Président datée du 5 septembre 2003.

A. B., Président;

 P. D., Conseiller;

 Y. V., Conseiller;

 B. C., Greffier adjoint principal.