# Voorafgaande beslissing nr. 700.210 dd. 12.09.2007

* Datum : 12-09-2007
* Taal : Nederlands
* Sectie : Regelgeving
* Type : Prior agreements L 24.12.2002
* Subdomein : 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 > Voorafgaande beslissing nr. 700.210 dd. 12.09.2007

 Voorafgaande beslissing nr. 700.210 dd. 12.09.2007

 Document

 Content exists in : nl

 Search in text:

 Print    E-mail    Show properties

 Properties

 Document type : Prior agreements L 24.12.2002

 Title : Voorafgaande beslissing nr. 700.210 dd. 12.09.2007

 Tax year : 0

 Comments : voorafgaande beslissin

 Document date : 12/09/2007

 Keywords : Registratierechten

 Document language : NL

 Name : 700.210

 Version : 1

700.210

Voorafgaande beslissing nr. 700.210 dd. 12.09.2007

   Registratierechten
    Opstalrecht
    Juridische kwalificatie
    Ruling
    Voorafgaand fiscaal akkoord

Samenvatting

Een gemeente is eigenaar van een gebouw (op terrein) dat ingedeeld is in appartementen. Voor elk appartement gaat de gemeente met particulieren een contract afsluiten dat zij kwalificeert als "opstal" voor een duur van vijftig jaar. De op de appartementen toegestane rechten zijn beperkt en tijdelijk en na afloop van de vijftig jaar zullen de rechten van de opstalhouders verstrijken zonder mogelijkheid van stilzwijgende verlengingen zonder dat enige vergoeding verschuldigd is ten laste of ten gunste van wie dan ook. De overeenkomst geschiedt tegen betaling van een opstalvergoeding die niet gelijk is aan de prijs van het appartement. Dit contract is wel degelijk een opstalcontract en het mag niet als verkoop geherkwalificeerd worden.

De beslissing wordt enkel gepubliceerd in de taal waarin de aanvraag werd ingediend.

I. Objet de la demande

Une Commune est propriétaire d'un immeuble sur terrain. Cet immeuble est divisé en appartements. Pour chaque appartement, la Commune va conclure avec des particuliers un contrat qu'elle qualifie de « superficie » sur le terrain avec l'appartement existant, et ce pour une durée de 50 ans. La Commune concède donc un droit de propriété temporaire pour une durée de 50 ans sur l'appartement, hors le terrain, qui demeure la propriété de la Commune. Les droits des superficiaires sont très restreints pendant ces 50 ans. A l'issue de ce délai, les constructions existantes réintégreront par ce simple fait le patrimoine de la Commune, sans aucune indemnité à charge ou au profit de qui que ce soit. Les conventions conclues entre la Commune et les superficiaires stipulent le paiement d'une redevance unique payable par chaque superficiaire lors de la passation de l'acte authentique. La Commune veut être sûre que cette convention est bien une convention de superficie et qu'il n'y a pas de risque de requalification en vente.

II. Décision

Le Collège du SDA décide que cette opération est un contrat de superficie et ne peut être requalifiée en vertu de l'article 18§2 du Code des droits d'enregistrement compte tenu des faits suivants :

 Le droit d'enregistrement s'applique à la convention réellement conclue. La nature réelle de la convention doit être déterminée en fonction de son contenu ou d'après les règles normales d'interprétation.
 Les droits concédés sur les appartements sont temporaires. Ils sont concédés pour une durée de cinquante ans.
 Les droits des superficiaires expireront à l'issue des cinquante ans, sans possibilité de tacite reconduction.
 Les constructions ainsi que les améliorations qui auront été apportées par les superficiaires réintégreront le patrimoine de la Commune sans qu'aucune indemnité soit due.
 Les droits des superficiaires sont très limités.
 Les conventions sont conclues moyennant paiement d'une redevance qui n'est pas équivalente au prix de l'appartement mais qui correspond à la redevance capitalisée versée par le superficiaire en contrepartie du droit exclusif à la jouissance de l'immeuble pendant une durée de cinquante ans.
 Le superficiaire ne peut se prévaloir d'un droit de propriété qui lui permette selon l'article 544 du Code civil de jouir et disposer des biens de la manière la plus absolue.
 L'opération réalisée est reconnue comme étant un contrat de constitution de droit de superficie.
 La constitution du droit de superficie envisagée n'implique aucun transfert de propriété du bâtiment existant comme prévu à l'article 5 de la loi du 10 janvier 1824 relative au droit de superficie.
 Cette opération n'est pas requalifiable ; suite à l'absence de requalification, il n'est pas nécessaire d'examiner si la qualification juridique donnée à l'acte par les parties répond à des besoins légitimes de caractère financier ou économique.