

# Table de matières

Avertissement.....	5
<b>PREMIÈRE PARTIE – Introduction .....</b>	<b>7</b>
<b>DEUXIÈME PARTIE – LES DROITS D’ENREGISTREMENT EN GÉNÉRAL .....</b>	<b>15</b>
Titre I <sup>ER</sup> – But et utilité de la formalité de l’enregistrement.....	17
Titre II – Exécution de la formalité .....	23
Titre III – Obligation de l’enregistrement .....	31
Chapitre I <sup>er</sup> – Notions de droit civil – Bref rappel .....	31
Chapitre II – Notions de droit fiscal .....	35
Section I – Actes (écrits) obligatoirement enregistrables du seul fait de leur existence .....	35
Section II – Conventions verbales (pas d’écrit) obligatoirement enregistrables.....	45
Section III – Délais pour enregistrer.....	46
Section IV – Applications.....	51
Titre IV – Règles générales de perception.....	59
Chapitre I <sup>er</sup> – Première règle : un acte faisant titre.....	61
Chapitre II – Deuxième règle : la règle <i>non bis in idem</i> .....	65
Chapitre III – Troisième règle : les dispositions dépendantes et indépendantes .....	67
Chapitre IV – Quatrième règle : les modalités de l’opération juridique .....	69
Chapitre V – Cinquième règle : le fisc est un tiers pour la perception des droits d’enregistrement.....	73
Titre V – La localisation des droits d’enregistrement .....	81
Titre VI – Division des droits d’enregistrement .....	89

<b>TROISIÈME PARTIE – LES DROITS D'ENREGISTREMENT PROPORTIONNELS .....</b>	<b>93</b>
Titre I <sup>er</sup> – Droit sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles – Droit de vente .....	95
Chapitre I <sup>er</sup> – Notions de droit civil – Brefs rappels .....	95
Section I – La vente (C. civ., art. 1582 à 1701).....	95
Section II – L'échange (C. civ., art. 1702 à 1707) .....	98
Chapitre II – Obligation de l'enregistrement (rappel).....	99
Chapitre III – Règles de perception.....	101
Section I – Base d'imposition principale : la valeur conventionnelle des immeubles transmis.....	103
Section II – Base d'imposition accessoire : la valeur vénale des immeubles transmis.....	107
Section III – Taux d'imposition applicables.....	111
Chapitre IV – Contrôle de la valeur vénale .....	123
Chapitre V – Régimes de faveur.....	131
Section I – Régimes de faveur applicables exclusivement en Région wallonne .....	133
Sous-section I – Régime de faveur établi par les articles 53 à 62 <sup>1</sup> du C. enreg. (Rég. w.), en ce qui concerne les ventes d'immeubles ruraux .....	133
Sous-section II – Réduction du coût fiscal lié à l'acquisition d'une résidence principale située en Région wallonne .....	133
Section II – Réduction du coût fiscal lié à l'acquisition d'une habitation située en Région flamande .....	142
Section III – Régime de faveur applicable exclusivement en Région de Bruxelles-Capitale .....	150
Section IV – Vente aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (C. enreg. [Rég. w.]/C. enreg. [Rég. Brux.-Cap.], art. 62 à 71 ou VCF, art. 2.9.4.2.4 à 2.9.4.2.6, art. 3.12.3.0.1, § 3, al. 2, et art. 3.18.0.0.11, al. 1 <sup>er</sup> , 8 <sup>o</sup> ) .....	158
Chapitre VI – Exemptions.....	169
Section I – La déclaration de command (C. enreg. [Rég. w.]/C. enreg. [Rég. Brux.-Cap.], art. 159, 1 <sup>o</sup> , et VCF, art. 2.9.6.0.1, al. 1 <sup>er</sup> , 1 <sup>o</sup> , et al. 2 à 4).....	170

Section II – Mise à néant de conventions sous signature privée.....	174
Sous-section I – Régime général applicable dans les trois Régions.....	174
Sous-section II – Régime de faveur applicable en Région flamande (VCF, art. 2.9.4.2.9).....	174
Sous-section III – Régime applicable en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale .....	176
Section III – Aliénation de bâtiments ou fractions de bâtiments et du sol y attenant soumise à la T.V.A. (C. enreg. [Rég. w.]/C. enreg. [Rég. Brux.-Cap.], art. 159, 8°, ou VCF, art. 2.9.6.0.1, al. 1 <sup>er</sup> , 4°, et al. 7, art. 2.10.6.0.1, al. 1 <sup>er</sup> , 2°, et al. 2, et art. 3.12.3.0.1, § 1 <sup>er</sup> , 4°).....	179
Titre II – Droit sur les partages de biens immeubles situés en Belgique .....	183
Chapitre I <sup>er</sup> – Notions de droit civil – Bref rappel .....	183
Chapitre II – Obligation de l’enregistrement.....	187
Chapitre III – Taux et base du droit.....	189
Section I – Opérations soumises au droit de partage .....	189
Section II – Partages soumis au droit de vente ordinaire .....	191
Section III – Incidence d’une sous-indivision.....	194
Section IV – Partages soumis au droit de vente ordinaire et/ou à la T.V.A. ....	194
Titre III – Droit sur les constitutions d’hypothèques .....	201
Chapitre I <sup>er</sup> – Obligation de l’enregistrement.....	201
Chapitre II – Règles de perception .....	203
Chapitre III – Conventions imposables – Taux .....	207
Chapitre IV – Base de perception.....	211
Titre IV – Droit sur les donations.....	215
Chapitre I <sup>er</sup> – Obligation de l’enregistrement.....	215
Chapitre II – Relations entre le droit civil et le droit fiscal .....	219
Chapitre III – Taux et base du droit applicables lorsque le donateur a sa résidence fiscale en Région wallonne .....	225

Chapitre IV – Taux et base du droit applicables lorsque le donateur a sa résidence fiscale en Région de Bruxelles-Capitale.....	235
Chapitre V – Taux et base du droit applicables lorsque le donateur a sa résidence fiscale en Région flamande .....	241
Titre V – Droit sur les baux (y compris la superficie et l'emphytéose) d'immeubles situés en Belgique .....	255
Chapitre I <sup>er</sup> – Notions de droit civil – Brefs rappels .....	255
Section I – Définitions et caractéristiques.....	255
Section II – La superficie et l'emphytéose et les constructions..	257
Chapitre II – Obligation de l'enregistrement.....	261
Chapitre III – Taux et base du droit .....	263
Chapitre IV – Superficie et emphytéose – Particularités.....	267
Section I – L'emphytéose .....	267
Section II – La superficie .....	269
Titre VI – Droit sur les apports en société et sur leur liquidation..	279
Chapitre I <sup>er</sup> – Notions fondamentales .....	279
Chapitre II – Obligation de l'enregistrement.....	285
Chapitre III – Apport à des sociétés belges .....	287
Section I – Apport par une personne physique d'immeubles affectés ou destinés totalement ou partiellement à l'habitation (C. enreg. [Rég. w.]/C. enreg. [Rég. Brux.-Cap.], art. 44 et 115 <i>bis</i> et VCF, art. 2.9.1.0.1)...	287
Section II – Apport d'autres biens (meubles ou immeubles) entièrement rémunérés par des droits sociaux.....	291
Section III – Apport d'autres biens (meubles ou immeubles) non entièrement rémunérés par des droits sociaux (Apports mixtes) (C. enreg. [Rég. w.]/C. enreg. [Rég. Brux.-Cap.], art. 120 ou VCF, art. 2.9.1.0.3, art. 2.10.1.0.3 et art. 2.11.1.0.2) .....	293
Section IV – Apport d'immeubles situés en Belgique affectés ou destinés partiellement ou totalement à l'habitation et d'autres biens (meubles ou immeubles) non entièrement rémunérés par des droits sociaux.....	298
Chapitre IV – Régime des fusions, scissions et des apports de branches d'activité .....	303

Chapitre V – Liquidation de sociétés et attribution d’un bien immeuble situé en Belgique à un associé (C. enreg. [Rég. w.]/C. enreg. [Rég. Brux.-Cap.], art. 129 et 130 et VCF, art. 2.9.1.0.4 et 2.9.1.0.5 .....	305
Section I – Généralités.....	305
Section II – Règles applicables.....	308
Section III – S.N.C., S.R.L., S.C. et S.Comm.....	309
Section IV – S.A., S.E. et S.C.E./S.C. ....	314
<b>QUATRIÈME PARTIE – RESTITUTIONS – AMENDES – PRESCRIPTIONS – POURSUITES – PRÉSUMPTIONS LÉGALES .....</b>	<b>317</b>
Titre I <sup>er</sup> – Les restitutions.....	319
Chapitre I <sup>er</sup> – Généralités .....	319
Chapitre II – Application de l’article 209, 2 <sup>o</sup> à 3 <sup>o</sup> <i>quater</i> , du C. enreg. (Rég. w.), 2 <sup>o</sup> à 3 <sup>o</sup> /3 du C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.) ou de l’article 3.6.0.0.6, § 1 <sup>er</sup> , 1 <sup>o</sup> à 3 <sup>o</sup> , du VCF .....	323
Section I – Principes de base applicables en cas d’annulation ou de résolution amiable d’un acte de vente .....	323
Section II – Régime applicable lorsqu’une convention est constatée par acte authentique ou lorsqu’un régime spécifique ne lui est pas applicable – Règle générale .....	324
Section III – Régime spécifique applicable en Région flamande lorsqu’une convention soumise au droit de vente n’est pas encore constatée par acte authentique – Mise à néant amiable .....	327
Section IV – Régime spécifique applicable en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale lorsqu’une convention n’est pas encore constatée par acte authentique – Mise à néant amiable .....	328
Chapitre III – Application de l’article 212 du C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.) ou de l’article 3.6.0.0.6, § 2, du VCF .....	333
Titre II – Les amendes ou majorations d’impôt.....	337
Titre III – Les prescriptions.....	349
Titre IV – Les poursuites .....	353
Section I – Les poursuites en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale.....	353

Section II – Les poursuites en Région flamande.....	355
Titre V – Les présomptions légales.....	359
Chapitre I <sup>er</sup> – Acquisition séparée du fonds et de la superficie (C. enreg. [Rég. w.]/C. enreg. [Rég. Brux.-Cap.], art. 74 et 75 ou VCF, art. 2.9.1.0.2).....	359
Chapitre II – Les présomptions contenues dans les articles 187 et 188 du C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.) ou 3.17.0.0.4 et 3.17.0.0.5 du VCF.....	363
Bibliographie.....	367