

**BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

21 december 2007

**WETSVOORSTEL****tot hervorming van de fiscale behandeling  
van vruchtgebruikconstructies**(ingediend door de heer Dirk Van der Maelen)  
\_\_\_\_\_**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE**

21 décembre 2007

**PROPOSITION DE LOI****réformant le traitement fiscal des  
constructions basées sur l'usufruit**(déposée par M. Dirk Van der Maelen)  
\_\_\_\_\_**SAMENVATTING**  
\_\_\_\_\_

*De afgelopen jaren hebben heel wat belastingplichtigen hun toevlucht genomen tot fiscale vruchtgebruikconstructies. Dit wetsvoorstel strekt ertoe misbruik tegen te gaan door de vestiging of overdracht van vruchtgebruik belastbaar te maken voor degene die afstand doet van het vruchtgebruik. Deze wordt belast op de vruchtgebruikvergoeding en alle andere voordelen die hij verkrijgt naar aanleiding van de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik.*

**RÉSUMÉ**  
\_\_\_\_\_

*Au cours des dernières années, de nombreux contribuables ont eu recours aux montages fiscaux basés sur l'usufruit. La présente proposition de loi vise à lutter contre les abus en prévoyant que la constitution ou la cession de l'usufruit sera imposée dans le chef de celui qui cède l'usufruit. Il sera imposé sur la redevance de l'usufruit et sur tous autres avantages qu'il recueille à la faveur de la constitution ou de la cession de l'usufruit.*

|                      |   |                                                                                                                                       |
|----------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>cdH</i>           | : | <i>centre démocrate Humaniste</i>                                                                                                     |
| <i>CD&amp;V-N-VA</i> | : | <i>Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie</i>                                                                        |
| <i>Ecolo-Groen!</i>  | : | <i>Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen</i>                                                        |
| <i>FN</i>            | : | <i>Front National</i>                                                                                                                 |
| <i>LDD</i>           | : | <i>Lijst Dedecker</i>                                                                                                                 |
| <i>MR</i>            | : | <i>Mouvement Réformateur</i>                                                                                                          |
| <i>Open Vld</i>      | : | <i>Open Vlaamse liberalen en democraten</i>                                                                                           |
| <i>PS</i>            | : | <i>Parti Socialiste</i>                                                                                                               |
| <i>sp.a - spirit</i> | : | <i>Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.</i> |
| <i>VB</i>            | : | <i>Vlaams Belang</i>                                                                                                                  |

*Afkortingen bij de nummering van de publicaties :*

*DOC 52 0000/000 :* *Parlementair document van de 52<sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer*  
*QRVA :* *Schriftelijke Vragen en Antwoorden*  
*CRIV :* *Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)*  
*CRABV :* *Beknopt Verslag (blauwe kaft)*  
*CRIV :* *Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)*  
*(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)*  
  
*PLEN :* *Plenum*  
*COM :* *Commissievergadering*  
*MOT :* *moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)*

*Abréviations dans la numérotation des publications :*

*DOC 52 0000/000 :* *Document parlementaire de la 52<sup>ème</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif*  
*QRVA :* *Questions et Réponses écrites*  
*CRIV :* *Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)*  
*CRABV :* *Compte Rendu Analytique (couverture bleue)*  
*CRIV :* *Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)*  
*(PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)*  
  
*PLEN :* *Séance plénière*  
*COM :* *Réunion de commission*  
*MOT :* *Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)*

*Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers*

*Bestellingen :*  
*Natieplein 2*  
*1008 Brussel*  
*Tel. : 02/ 549 81 60*  
*Fax : 02/549 82 74*  
*www.deKamer.be*  
*e-mail : publicaties@deKamer.be*

*Publications officielles éditées par la Chambre des représentants*

*Commandes :*  
*Place de la Nation 2*  
*1008 Bruxelles*  
*Tél. : 02/ 549 81 60*  
*Fax : 02/549 82 74*  
*www.laChambre.be*  
*e-mail : publications@laChambre.be*

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel DOC 51 2588/001.

De rechtsfiguur van het vruchtgebruik is op het einde van vorige eeuw aan een steile opmars als instrument voor tax planning begonnen. De courante aanwending is die waarbij de natuurlijke persoon de naakte eigendom koopt van een bestaand gebouw en een vennootschap het vruchtgebruik.

Vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden.<sup>1</sup> Het kan worden gevestigd op alle soorten van roerende of onroerende goederen. Heel wat ondernemers maken gebruik van de vruchtgebruikconstructie om een pand te verwerven. Ze kopen zelf enkel de blote eigendom en laten hun vennootschap het vruchtgebruik verwerven. Het voordeel is dat de vennootschap aldus een stuk van de kosten kan dragen en privé enkel de prijs van de blote eigendom betaald moet worden.

De eigendom van een goed dat bezwaard is met een vruchtgebruik (of met een erfpacht) wordt blote of naakte eigendom genoemd, om aan te duiden dat de eigenaar beroofd is van sommige attributen die zijn recht normaal omvat, te weten het gebruik en het genot.<sup>2</sup>

Fiscale behandeling van vruchtgebruik in Personenbelasting (PB)

#### I. Bij vestiging of overdracht van vruchtgebruik

– *Geen onroerend inkomen*: Volgens artikel 7, § 1, 3°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (WIB92) zijn inkomsten van onroerende goederen de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten. Met de woorden «gelijkaardige onroerende rechten» beoogde de wetgever de gebruiksrechten op lange termijn op onroerende goederen.<sup>3</sup> Voor de toepassing van de PB zijn de bedragen verkregen bij

<sup>1</sup> Artikel 578 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>2</sup> Vakcursus Registratie D.C. II nr. 8.

<sup>3</sup> Zie Kamer, zitting 1983-1984, stuk 758/1, blz. 8.

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition DOC 51 2588/001.

À la fin du siècle dernier, la figure juridique de l'usufruit a pris un énorme essor en tant qu'instrument de tax planning. Généralement, c'est la personne physique qui acquiert la nue-propriété d'un bâtiment existant, tandis que l'usufruit est acquis par une société.

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.<sup>1</sup> Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles. De nombreux chefs d'entreprises recourent au montage basé sur l'usufruit en vue d'acquérir un bâtiment. Ils n'en acquièrent eux-mêmes que la nue-propriété et font acquérir l'usufruit par leur société. L'avantage est que, dans ces conditions, la société peut prendre en charge une partie des coûts et qu'à titre privé, il convient uniquement de payer la valeur de la nue-propriété.

La propriété d'un bien grevé d'un usufruit (ou d'un droit d'emphytéose) est appelée la nue-propriété, afin d'indiquer que le propriétaire est privé de certains attributs normalement attachés à son droit, à savoir l'usage et la jouissance.<sup>2</sup>

Traitement fiscal de l'usufruit dans l'impôt des personnes physiques (IPP)

#### I. À l'occasion de la constitution ou de la cession de l'usufruit

– *Pas un revenu immobilier*: En vertu de l'article 7, § 1<sup>er</sup>, 3°, du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92), les revenus des biens immobiliers sont les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires. Par les mots «droits immobiliers similaires», le législateur visait les droits d'usage à long terme portant sur des immeubles.<sup>3</sup> Pour l'application de l'IPP, les sommes obtenues à l'occasion de la consti-

<sup>1</sup> Article 578 du Code civil.

<sup>2</sup> Vakcursus Registratie D.C. II n° 8.

<sup>3</sup> Voir Chambre, session, 1983-1984, document 758/1, p. 8.

de vestiging of de overdracht van een recht van vruchtgebruik met betrekking tot een in België of in het buitenland gelegen onroerend goed, echter geen inkomsten van onroerende goederen.<sup>4-5</sup>

– *Eventueel divers inkomen op basis van artikelen 90, 1°, 8° of 10°, WIB92: pro memorie.*

– *Eventueel onroerend inkomen in toepassing van art.20 WIB92 indien in de vorm van een lijfrente of tijdelijke rente ten laste van een rechtspersoon: pro memorie.*

De vestiging of overdracht van een vruchtgebruik is m.a.w. in de praktijk meestal onbelast. De verleiding is dan ook groot om niet langer gebouwen te verhuren aan een vennootschap, maar om hierop een vruchtgebruik toe te staan. Huurgelden voor de verhuring van bedrijfspanden zijn immers wel belastbaar als onroerend inkomen. Is de verhuurder ook een bedrijfsleider van de vennootschap-huurder, dan kan een deel van de huur zelfs als beroepsinkomen worden belast.

## II. Bij het einde van het vruchtgebruik

Tijdens de looptijd van het vruchtgebruik zal de vruchtgebruiker het verkregen recht afschrijven (ingeval van een eenmalige betaling) of rechtstreeks in kosten boeken (indien een periodieke vergoeding wordt betaald). Ook de bouwwerken en de verbeteringswerken zal hij kunnen afschrijven.

Het vruchtgebruik zal eindigen door het verstrijken van de termijn waarvoor ze is aangegaan, door het overlijden van de vruchtgebruiker, door vereniging van naakte eigenaar en vruchtgebruiker in dezelfde persoon, door verjaring, door tenietgaan van de zaak waar het vruchtgebruik op rust, door verzaking of door overeenkomst.<sup>6</sup>

Bij het einde van het vruchtgebruik is de vruchtgebruiker verplicht om de zaak terug te geven aan de naakte eigenaar in de staat waarin ze zich zou moeten bevinden na een zorgvuldig beheer. Door het uitdoven van het vruchtgebruik wast de eigendom van de naakte

tution ou de la cession d'un droit d'usufruit relatif à un bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger ne sont cependant pas des revenus de biens immobiliers.<sup>4-5</sup>

– *Éventuellement un revenu divers sur la base de l'article 90, 1°, 8° ou 10°, du CIR 92: pour mémoire.*

– *Éventuellement un revenu immobilier en application de l'article 20 du CIR 92 s'il prend la forme d'une rente viagère ou d'une rente temporaire à charge d'une personne morale: pour mémoire.*

En d'autres termes, la constitution ou la cession d'un usufruit n'est souvent pas taxée dans la pratique. La tentation est donc forte de ne plus louer des bâtiments à une société, mais d'accorder un usufruit sur ces biens. En effet, les loyers découlant de la location d'immeubles d'exploitation sont imposables en tant que revenus immobiliers. Si le bailleur est également un dirigeant d'entreprise de la société locataire, une partie du loyer peut même être imposée en tant que revenu professionnel.

## II. À l'extinction de l'usufruit

Pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier amortira le bien obtenu (en cas de paiement unique) ou le comptabilisera directement (si une redevance périodique est payée). Il pourra également amortir les travaux de construction et d'amélioration.

L'usufruit s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé, par la mort de l'usufruitier, par la réunion sur la même tête de l'usufruitier et du nu-propiétaire, par prescription, par la perte de la chose sur laquelle l'usufruit est établi, par renonciation ou par convention.<sup>6</sup>

À l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier est obligé de rendre le bien au nu-propiétaire dans l'état dans lequel il devrait se trouver après une gestion scrupuleuse. Lorsque l'usufruit s'éteint, la propriété du nu-propiétaire devient une pleine propriété. La fin de l'usufruit n'entraîne

<sup>4</sup> PV nr. 21, 17.6.1988, Sen. de Clippele, Bull. 677, blz. 1934 en ComIB 10/6.

<sup>5</sup> In geval van de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van een recht van opstal zijn de ontvangen erfpacht- of opstalvergoedingen en alle andere voordelen verkregen door de overdrager belastbaar in de PB als onroerend inkomen (Art. 10, § 1, eerste lid WIB92).

<sup>6</sup> Artikel 617 BW.

<sup>4</sup> PV n° 21, 17.6.1988, Sen. de Clippele, Bull. 677, p. 1934 en ComIB 10/6.

<sup>5</sup> En cas de constitution ou de cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie, la redevance de l'emphytéose ou de la superficie et tous autres avantages recueillis par le cédant sont imposables en tant que revenus immobiliers dans l'IPP (Art. 10, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> du CIR 92).

<sup>6</sup> Article 617 du Code civil.

eigenaar aan tot volle eigendom. Door de loutere afloop van het vruchtgebruik is er geen sprake van een verkregen voordeel of verrijking in hoofde van de naakte eigenaar.

Het is wel zo dat er sprake kan zijn van eventuele fiscale gevolgen in hoofde van de bedrijfsleider en/of de vennootschap ten gevolge van werken (nieuwbouw, verbouwingen, verbeteringen, herstellingen) die de vruchtgebruiker heeft uitgevoerd. De vruchtgebruiker kan tijdens het vruchtgebruik gebouwen oprichten, herstellings- en onderhoudswerken en verbeteringen uitvoeren.

– Bij het beëindigen van het vruchtgebruik is voor wegneembare gebouwen artikel 555 BW<sup>7</sup> van toepassing. De eigenaar kan de wegruiming eisen of de zaken behouden. Kiest hij voor het laatste dan moet hij wel de materialen en het arbeidsloon vergoeden. De regeling van artikel 355 BW is echter uitsluitend van toepassing op afzonderlijke, wegneembare gebouwen. In de praktijk zal dit niet zo vaak voorkomen.

– Op herstellings- en onderhoudswerken, niet-wegneembare gebouwen en verbeteringen die niet kunnen worden verwijderd, is de *uitgaven- en kostenleer* van toepassing. Hierbij moet een onderscheid gemaakt naargelang de vruchtgebruiker de uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar heeft verkregen voor de werken. Indien de vruchtgebruiker werken gedaan heeft zonder de expliciete toestemming van de eigenaar, dan moet deze laatste alle *noodzakelijke uitgaven* (herstellingen van daken, zware muren, steunmuren,...) die door de vruchtgebruiker zijn gedaan integraal vergoeden. *Nuttige uitgaven* moet hij vergoeden ten belope van de waardevermeerdering die ze meegebracht hebben voor

pas l'obtention d'un avantage ou un enrichissement dans le chef du nu-propriétaire.

Il est vrai que des travaux (construction, transformations, améliorations, réparations) réalisés par l'usufruitier peuvent avoir des conséquences fiscales pour le dirigeant d'entreprise et/ou la société. L'usufruitier peut, pendant l'usufruit, ériger des bâtiments et réaliser des travaux de réparation, d'entretien et des améliorations.

– À l'extinction de l'usufruit, l'article 555<sup>7</sup> du Code civil s'applique en ce qui concerne les constructions amovibles. Le propriétaire peut exiger qu'elles soient enlevées ou peut les retenir. S'il opte pour cette dernière solution, il doit toutefois rembourser le prix des matériaux et de la main-d'œuvre. Le régime prévu à l'article 555 du Code civil ne s'applique toutefois qu'aux constructions séparées, amovibles. Dans la pratique, cette situation ne se présentera pas souvent.

– En ce qui concerne les travaux de réparation et d'entretien, les constructions inamovibles et les améliorations qui ne peuvent pas être enlevées, c'est la théorie des dépenses et charges qui est d'application. À cet égard, il y a lieu de faire une distinction selon que l'usufruitier a reçu ou non l'autorisation expresse du propriétaire pour réaliser les travaux. Si l'usufruitier a réalisé les travaux sans l'autorisation explicite du propriétaire, ce dernier est tenu de rembourser intégralement toutes les *dépenses nécessaires* (réparations à la toiture, aux gros murs, aux murs de soutènement, ...) engagées par l'usufruitier. Il doit rembourser les *dépenses utiles* à concurrence de la plus-value qu'elles ont procurée au bien, limitée

<sup>7</sup> Artikel 555 BW: Indien de beplantingen, gebouwen en werken zijn tot stand gebracht door een derde met zijn eigen materialen, heeft de eigenaar van het erf het recht die voor zich te behouden, ofwel de derde te verplichten ze weg te nemen.

Indien de eigenaar van het erf de wegruiming vordert van de beplantingen en gebouwen, geschiedt deze op kosten van degene door wie zij zijn tot stand gebracht, zonder enige vergoeding voor hem; hij kan zelfs, indien daartoe reden is, veroordeeld worden tot schadevergoeding wegens het nadeel dat de eigenaar van het erf mocht hebben geleden.

Indien de eigenaar verkiest die beplantingen en gebouwen te behouden, moet hij de waarde van de materialen en het arbeidsloon vergoeden, zonder dat de min of meer belangrijke vermeerdering der waarde, die het erf kan hebben verkregen, in aanmerking komt. Indien echter de beplantingen, gebouwen en werken zijn tot stand gebracht door een derde, onder wie het goed is uitgewonnen en die niet tot teruggave van de vruchten is veroordeeld, daar hij te goeder trouw was, dan kan de eigenaar de wegruiming van die werken, beplantingen en gebouwen niet vorderen; maar hij heeft de keus om, ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen dat gelijk is aan de door het erf verkregen meerwaarde.

<sup>7</sup> Article 555 du Code civil: Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'oeuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression des dits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'oeuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

het goed weliswaar beperkt tot de gedane uitgave. Voor *weelde-uitgaven* is geen vergoeding verschuldigd. Voor werken met de expliciete toestemming van de eigenaar, dan wordt de vergoedingsregeling bepaald door de *overeenkomst* tussen de betrokkenen.

Het is m.a.w. perfect mogelijk om contractueel te bepalen dat geen vergoeding verschuldigd is door de naakte eigenaar aan de vruchtgebruiker op het einde van het vruchtgebruik.

Belasten als een voordeel van alle aard?

Indien er echter abnormale bepalingen opgenomen zijn in de overeenkomst, dan kan de fiscus de verkrijger toch nog taxeren voor een voordeel van alle aard (of zelfs een abnormaal en goedgunstig voordeel). Een voorbeeld hiervan is een naakte eigenaar die een voordeel ontvangt doordat hij geen vergoeding verschuldigd is voor de verbeteringswerken die door de vruchtgebruiker zijn uitgevoerd. Vaak gebeurt het ook dat het vruchtgebruik te hoog wordt gewaardeerd. Sommige belastingplichtigen hebben dan weer weinig geduld om de volle eigendom te verwerven en kiezen wel voor een zeer korte looptijd voor het vruchtgebruik.<sup>8</sup>

Ondervraagd of het belasten van een voordeel van alle aard bij het einde van het vruchtgebruik in hoofde van de naakte eigenaar een algemene maatregel is die steeds en bij elke vruchtgebruikconstructie moet worden toegepast, antwoordt de minister van Financiën<sup>9</sup> dat de fiscale gevolgen van vruchtgebruikconstructies aan de hand van de feitelijke en juridische gegevens, eigen aan het geval, moeten worden beoordeeld. Ook de waarde van het vruchtgebruik moet op die manier worden vastgesteld. In voorkomend geval is de geactualiseerde huuropbrengst daarbij één van die gegevens. Op het gebied van directe belastingen moet niet noodzakelijkerwijze verwezen worden naar de regels die zijn vermeld in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten of in het Wetboek der successierechten. De fiscale gevolgen van door de vruchtgebruiker uitgevoerde verbeteringswerken hangen inzonderheid af van hun aard, doel en omvang. De feitelijke gegevens, eventueel ook met betrekking tot uitgevoerde verbeteringswerken, kunnen wijzen op het bestaan van een ten name van de zaakvoerder belastbaar voordeel van alle aard. De minister belooft ten slotte dat zijn administratie zou nagaan of het aangewezen is om centrale richtlijnen

toutefois aux dépenses faites. Pour les *dépenses de luxe*, aucun remboursement n'est dû. Pour les travaux explicitement autorisés par le propriétaire, le système de remboursement est défini par la *convention* conclue entre les intéressés.

Autrement dit, il est parfaitement possible de prévoir contractuellement qu'aucun remboursement n'est dû par le nu-propriétaire à l'usufruitier à l'extinction de l'usufruit.

Imposer comme un avantage de toute nature?

Si toutefois, des dispositions anormales sont reprises dans la convention, le fisc peut tout de même imposer l'acquéreur pour un avantage de toute nature (ou même un avantage anormal et bénévole). On citera à titre d'exemple le cas d'un nu-propriétaire qui perçoit un avantage du fait qu'il n'est pas tenu de rembourser les travaux d'amélioration réalisés par l'usufruitier. Il arrive fréquemment aussi que l'usufruit soit surévalué. Certains contribuables sont par ailleurs impatients d'acquiescer la pleine propriété et optent pour un usufruit de très courte durée.<sup>8</sup>

Interrogé sur la question de savoir si l'imposition, dans le chef du nu-propriétaire, d'un avantage de toute nature à la fin de l'usufruit est une mesure générale applicable à toute construction fiscale mettant un usufruit à profit<sup>9</sup>, le ministre des Finances répond que les conséquences fiscales des mécanismes d'usufruit doivent être évaluées sur la base des données factuelles et juridiques propres à chaque cas. La valeur de l'usufruit doit également être déterminée de cette manière. Le produit actualisé des locations peut constituer, le cas échéant, une des ces données. En matière de contributions directes, il ne faut pas nécessairement se référer aux règles mentionnées dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ou dans le Code des droits de succession. Les conséquences fiscales des travaux d'amélioration effectués par l'usufruitier dépendent notamment de leur nature, de leur objectif et de leur importance. Le cas échéant, les travaux d'amélioration effectués, peuvent indiquer l'existence d'un avantage de toute nature dans le chef du gérant. Enfin, le ministre promet que son administration examinera l'opportunité d'édicter des directives générales concernant le caractère imposable des avantages de toute nature à la fin de l'usufruit dans le chef

<sup>8</sup> Zie Bergen, 28 februari 2005: Een vennootschap koopt het vruchtgebruik voor een periode van acht jaar.

<sup>9</sup> Vraag nr. 737 van de heer Van der Maelen dd. 18.04.2005, Vr. en Antw., Kamer, 2004-2005, nr. 077, blz. 12904-12907.

<sup>8</sup> Voyez Mons, 28 février 2005: Une société achète l'usufruit pour une période de huit ans..

<sup>9</sup> Question n° 737 de M. Van der Maelen du 18.04.2005, QrVA, Chambre, 2004-2005, n° 077, p. 12904-12907.



te verstrekken voor wat betreft de belastbaarheid van voordelen van alle aard op het einde van het vruchtgebruik in hoofde van de naakte eigenaar. Tot op heden hebben de belastingambtenaren nog geen dergelijke richtlijnen ontvangen.

Gebrek aan staat of inventaris bij vestiging of overdracht van vruchtgebruik

Om te bepalen of er belastbare voordelen in hoofde van de naakte eigenaar zijn, is een staat (voor onroerende goederen) of een inventaris (voor andere goederen), die opgemaakt is bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik een goede indicatie. Bij het einde van het vruchtgebruik kan op die manier op objectieve wijze de belastbare voordelen worden bepaald.

Alhoewel het opstellen van een staat of inventaris verplicht is behoudens uitdrukkelijke afwijking in de vestigingsakte, komt dit in de praktijk weinig voor.

#### Waardering van vruchtgebruik

De waardering van het vruchtgebruik geeft in de praktijk veelvuldig aanleiding tot discussie. Dit hoeft geen verwondering te wekken aangezien in ons recht bijna iedere rechtstak zijn eigen manier van waarderen kent. De wijze waarop een vruchtgebruik wordt gewaardeerd is namelijk verschillend naargelang het om registratie- of successierechten, om inkomstenbelastingen of gewoon om burgerlijk recht gaat.<sup>10</sup>

Voor successierechten is er een specifieke waardering, in artikel 21, aan de hand van coëfficiënten. Als de vruchtgebruiker tussen de 50 en de 55 jaar oud is, is het vruchtgebruik  $13 \times 4\% = 52\%$  waard van de volle eigendom. Dat daalt natuurlijk volgens de ouderdom, en aan 80 jaar is het vruchtgebruik nog 8% waard.

Voor registratierechten is er een andere, minder forfaitaire regeling. Men neemt daar dezelfde coëfficiënten, maar vermenigvuldigt met de werkelijke opbrengst (art. 47). Als het onroerend goed 5% opbrengt en de vruchtgebruiker is tussen de 50 en de 55 jaar, is de waarde ervan  $13 \times 5 = 65\%$ .

Voor de toepassing van het burgerlijk recht is er nog een bijzondere regel ingeval van tweede huwelijk: als de echtgenote minder dan 20 jaar ouder is dan het oudste kind uit een vorig huwelijk, dan wordt haar vruchtgebruik bij de omzetting in volle eigendom gewaardeerd alsof ze net 20 jaar ouder was. Dat is nadelig, want hoe ouder, hoe minder haar vruchtgebruik waard is. Als de echtgenote bijvoorbeeld 30 jaar oud is, maar de (overleden)

du nu-eigenaar. Jusqu'à présent, les fonctionnaires du fisc n'ont reçu aucune directive de ce genre.

Absence d'état ou d'inventaire en cas de constitution ou de cession d'un usufruit

Si l'on veut déterminer s'il existe des avantages imposables dans le chef du nu-propriétaire, l'établissement d'un état (des biens immobiliers) ou d'un inventaire (pour les autres biens) lors de la constitution ou de la cession de l'usufruit peut constituer une indication fort utile. De cette manière, les avantages imposables peuvent, à la fin de l'usufruit, être fixés de manière objective.

Malgré le caractère obligatoire de l'établissement de l'état ou de l'inventaire, sauf dérogation expresse dans l'acte de constitution, il n'y est pas souvent procédé dans la pratique.

#### Détermination de la valeur de l'usufruit

Dans la pratique, l'estimation de la valeur de l'usufruit est fréquemment source de discussion. Rien d'étonnant étant donné que chaque branche du droit belge connaît son propre mode d'estimation. Le mode d'estimation de la valeur d'un usufruit diffère en effet selon qu'il s'agit de droits d'enregistrement ou de succession, d'impôts sur le revenu ou tout simplement de droit civil<sup>10</sup>.

Pour les droits de succession, une évaluation spécifique réalisée à l'aide de coefficients est prévue à l'article 21. Si l'usufruitier est âgé de 50 à 55 ans, l'usufruit représente  $13 \times 4\% = 52\%$  de la valeur de la pleine propriété. Cette valeur diminue évidemment avec l'âge et à 80 ans, l'usufruit représente encore 8% de la valeur.

Pour les droits d'enregistrement, il existe un autre régime, moins forfaitaire. On prend les mêmes coefficients, mais multipliés par le produit réel (art. 47). Si le bien immobilier rapporte 5% et que l'usufruitier est âgé de 50 à 55 ans, la valeur de l'usufruit est de  $13 \times 5 = 65\%$ .

Pour l'application du droit civil, il existe encore une règle particulière en cas de remariage: s'il y a une différence d'âge de moins de 20 ans entre l'épouse et l'enfant le plus âgé issu d'un précédent mariage, l'usufruit de l'épouse est évalué en pleine propriété lors de la conversion, comme si elle avait 20 ans de plus. Cette mesure est préjudiciable car, plus elle est âgée, moins son usufruit aura de la valeur. Si l'épouse a par

<sup>10</sup> DEBLAUWE R., «Vruchtgebruik heeft vele waarden», De Standaard, Fiscale Kroniek, 30 juni 2005.

<sup>10</sup> DEBLAUWE R., «Vruchtgebruik heeft vele waarden», De Standaard, Chronique fiscale, 30 juin 2005.

man had een kind uit een vorig huwelijk van 26 jaar, dan wordt zij geacht 56 jaar oud te zijn voor de berekening van haar vruchtgebruik. In de levensduurtablellen zal zij dus minder lang te leven hebben, en de geactualiseerde waarde van haar vruchtgebruik zal dus lager zijn.

Voor inkomstenbelastingen is in geen wettelijke regeling voorzien, en dus neemt men daar de werkelijke waarde: wat u er voor zou krijgen in het economisch verkeer. Om die vast te stellen, kijkt men wat dat vruchtgebruik opbrengt, en actualiseert dat: dat is de methode van de «*discounted cash flow*». Men neemt de werkelijke bruto-opbrengst, min de kosten, en actualiseert die. Actualiseren is niet meer dan delen door  $(1+i)^n$ , waarbij  $i$  = de marktinterest en  $n$  = het aantal jaren. Stel bv. dat een onroerend goed 10.000 euro per jaar opbrengt, en 2.000 euro kost aan belastingen, herstellingen enzovoort, en dat de marktinterest 3% bedraagt dan zou de waarde van het vruchtgebruik gedurende de eerstvolgende 25 jaar 139.305,18 euro bedragen.

Om een eerste idee te hebben, gebruikt men veelal de formule van de successierechten, maar dat is dus niet doorslaggevend: dat besliste terecht de rechtbank van Bergen op 23 juni 2004 (F 952.9 en F 986.8).

Als dus bijvoorbeeld een bedrijfsleider het vruchtgebruik van een gebouw verkoopt aan zijn vennootschap voor een hogere waarde dan de aldus berekende waarde, dan krijgt hij een voordeel, dat belastbaar is met inkomstenbelasting, en zet de vennootschap dat niet op de fiche, dan wordt zij terecht onderworpen aan de aanslag geheime commissielonen. Is de waardering daarentegen correct gebeurd, dan is er geen belastbaar voordeel.

#### Antirechtsmisbruikbepaling

Artikel 344, § 1, WIB92 bepaalt dat de juridische kwalificatie die door de partijen aan een akte wordt gegeven alsook aan afzonderlijke akten die eenzelfde verrichting tot stand brengen niet aan de administratie der directe belastingen kan worden tegengeworpen, wanneer de administratie door vermoedens of door andere in artikel 340 vermelde bewijsmiddelen vaststelt dat die kwalificatie tot doel heeft de belasting te ontwijken, tenzij de belastingplichtige bewijst dat die kwalificatie aan rechtmatige financiële of economische behoeften beantwoordt.

Art 344, § 1, WIB92 werd in 1993 ingevoerd met de uitdrukkelijke bedoeling om een beperking op te leggen op het recht van de belastingplichtige om te kiezen voor de minst belaste weg.

exemple 30 ans, mais que le mari (décédé) avait un enfant de 26 ans, issu d'un précédent mariage, elle est censée avoir 56 ans pour le calcul de son usufruit. Dans les tableaux de longévité, elle lui restera donc moins d'années à vivre et la valeur actualisée de son usufruit sera donc inférieure.

Pour les impôts sur les revenus, aucun régime légal n'est prévu et on prend donc la valeur réelle soit le montant que vous en obtiendriez dans le circuit économique. Pour déterminer cette valeur, on considère ce que rapporte cet usufruit et on l'actualise: c'est la méthode des «*flux actualisés*». On prend le produit brut réel, moins les frais, et on l'actualise. Actualiser, c'est tout simplement diviser par  $(1+i)^n$ , où  $i$  = le taux d'intérêt du marché et  $n$  = le nombre d'années. Supposons p.ex. qu'un bien immobilier rapporte 10.000 euros par an et coûte 2.000 euros en impôts, réparations, etc., et que le taux d'intérêt du marché soit de 3%; la valeur de l'usufruit serait alors de 139.305,18 euros pendant les 25 années qui suivent.

Pour se faire une première idée, on utilise généralement la formule des droits de succession, mais ce n'est donc pas concluant: ainsi en a décidé à juste titre le tribunal de Mons en date du 23 juin 2004 (F 952.9 et F 986.8).

Si, par exemple, un dirigeant d'entreprise vend l'usufruit d'un bâtiment à sa société pour une valeur supérieure à celle calculée comme indiqué, il reçoit ainsi un avantage, qui est soumis à l'impôt sur les revenus et si la société ne l'indique pas sur la fiche, elle sera à juste titre assujettie à la cotisation sur les commissions secrètes. Si, en revanche, l'usufruit est correctement évalué, il n'y aura pas d'avantage imposable.

#### Disposition anti-abus de droit

L'article 344, § 1<sup>er</sup>, du CIR 92 dispose que la qualification juridique donnée par les parties à un acte ainsi qu'à des actes distincts réalisant une même opération n'est pas opposable à l'administration des contributions directes lorsque l'administration constate, par présomptions ou par d'autres moyens de preuve visés à l'article 340, que cette qualification a pour but d'éviter l'impôt, à moins que le contribuable ne prouve que cette qualification réponde à des besoins légitimes de caractère financier ou économique.

L'article 344, § 1<sup>er</sup>, du CIR 92 a été inséré en 1993, dans le but avéré de limiter le droit du contribuable de choisir la voie la moins imposée.



De fiscus heeft in het verleden vaak de antirechtsmisbruiksbepaling toegepast om vruchtgebruik te herkwalficeren in huur. Soms stelt de fiscus dat een bepaalde overeenkomst niet de aard en de benaming heeft die de partijen eraan hebben gegeven. De fiscus betwist met andere woorden de juridische kwalificatie van de akte, en stelt een andere kwalificatie in de plaats. Zij doet dat op basis van de antirechtsmisbruiksbepaling van artikel 344, § 1, WIB92 wanneer zij van mening is dat de kwalificatie die de partijen zelf aan de akte hebben gegeven enkel tot doel heeft belastingen te ontwijken, zonder dat daaraan financiële of economische motieven ten grondslag liggen. Het is duidelijk dat de fiscus de akte dan poogt te herkwalficeren in een anders benoemde akte die de fiscale grondslag herstelt, zodat zij de belasting kan heffen. Voor wat betreft vruchtgebruik zegt de fiscus vaak dat het om een verkapte huur gaat waarvan de huurgelden worden vooruitbetaald. Huurinkomsten zijn immers belastbaar in tegenstelling tot de vestiging van een vruchtgebruik onbelast is.

Een recent arrest van het Hof van Cassatie<sup>11</sup>, net zoals eerder een arrest van het Hof van Beroep van Gent<sup>12</sup>, ontnemt de fiscus dit wapen in de strijd tegen belastingontwijking en stelt dat een herkwalficatie enkel mogelijk is op voorwaarde dat de juridische gevolgen van de geherkwalficeerde verrichting worden behouden.

Vruchtgebruik en huur twee verschillende rechtsfiguren, elk met hun eigen specifieke kenmerken en met verschillende rechten en plichten voor blote eigenaar en verhuurder of voor vruchtgebruiker en huurder. Vruchtgebruik en huur worden in het burgerlijk wetboek ook apart benoemd. Een herkwalficatie van vruchtgebruik in huur is volgens het Hof van Beroep van Gent daarom niet mogelijk. Hetzelfde principe ligt ten grondslag aan het geciteerde arrest van het Hof van Cassatie. Het ging hier weliswaar over een herkwalficatie van een inkoop van eigen aandelen in dividenden, maar het arrest is perfect toepasbaar op vruchtgebruik.

Dans le passé, le fisc a souvent invoqué la disposition anti-abus de droit pour requalifier l'usufruit en bail. Le fisc estime quelquefois que la nature et la dénomination réelles d'un contrat diffèrent de celles que les parties lui ont données. En d'autres termes, le fisc conteste la qualification juridique de l'acte et lui substitue une autre qualification. Il invoque la disposition anti-abus de droit contenue à l'article 344, § 1<sup>er</sup>, du CIR 92, lorsqu'il considère que la qualification donnée à l'acte par les parties elles-mêmes vise uniquement à éluder l'impôt et ne se justifie par aucune considération d'ordre financier ou économique. Il va de soi que le fisc tente alors de requalifier l'acte en un acte nommé différemment et rétablissant la base fiscale, de façon à pouvoir lever l'impôt. En ce qui concerne l'usufruit, le fisc considère souvent qu'il s'agit d'un bail déguisé dont les loyers sont payés à l'avance. En effet, les loyers sont imposables, alors que la constitution d'un usufruit n'est pas imposée.

Un arrêt récent de la Cour de cassation<sup>11</sup> a privé le fisc de cette arme dans la lutte contre l'évasion fiscale, en jugeant que la requalification ne peut intervenir qu'à condition que les effets juridiques de l'opération requalifiée soient maintenus (voir dans le même sens un arrêt antérieur de la Cour d'appel de Gand<sup>12</sup>).

L'usufruit et le bail sont deux figures juridiques distinctes ayant chacune leur spécificité. Les droits et devoirs du nu-proprétaire et de l'usufruitier diffèrent de ceux du bailleur et du preneur. Le Code civil utilise par ailleurs deux dénominations distinctes en la matière. C'est sur cette circonstance que la Cour d'appel de Gand s'est fondée pour considérer que l'usufruit ne pouvait pas être requalifié en bail. Ce principe est également invoqué dans l'arrêt précité de la Cour de cassation qui, bien qu'il porte sur la requalification d'un achat d'actions propres en dividendes, s'applique parfaitement à l'usufruit.

<sup>11</sup> Cass. 4 novembre 2005.

<sup>12</sup> Gent, 13 septembre 2005.

<sup>11</sup> Cass. 4 novembre 2005.

<sup>12</sup> Gand, 13 septembre 2005.

De indiener wil met dit wetsvoorstel de vestiging of overdracht van vruchtgebruik belastbaar stellen in hoofde van degene die afstand doet van het vruchtgebruik. Laatstgenoemde wordt belast op de vruchtgebruikvergoeding en alle andere voordelen die hij verkrijgt naar aanleiding van de vestiging of overdracht van een vruchtgebruik. De waarde van de verkregen voordelen wordt bepaald door de Koning. Dit geldt vanaf de inwerkingtreding van deze wet meteen ook voor de verkregen voordelen bij de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten om zo voor de andere onroerende rechten een correctere waardering toe te laten.

Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)

La présente proposition de loi vise à rendre la constitution ou la cession d'un usufruit imposable dans le chef de celui qui renonce à l'usufruit. Ce dernier est imposé sur les sommes obtenues en contrepartie de la cession, ainsi que sur tous les autres avantages découlant de la constitution ou de la cession d'un usufruit. La valeur des avantages obtenus est fixée par le Roi. Ce système sera mis en oeuvre dès l'entrée en vigueur de cette loi et s'appliquera également aux avantages obtenus lors de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers comparables, afin de permettre une estimation plus correcte des autres droits immobiliers.

**WETSVOORSTEL****Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

**Art. 2**

Artikel 7, § 1, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, laatst gewijzigd bij de wet van 27 december 2004, wordt aangevuld met het volgende punt:

«4° de bedragen en alle voordelen verkregen naar aanleiding van de overdracht onder bezwarende titel van een recht van vruchtgebruik op een onroerend goed aan een persoon die dat onroerend goed geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid;».

**Art. 3**

In artikel 90 van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd bij de wet van 25 augustus 2007, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1°) in punt 8° worden tussen de woorden «van opstal» en «of dan een gelijkaardig onroerend recht» de woorden «of van een recht van vruchtgebruik» ingevoegd;

2°) in punt 10°, eerste lid worden tussen de woorden «van opstal» en «of dan een gelijkaardig onroerend recht» de woorden «of van een recht van vruchtgebruik» ingevoegd.

20 november 2007

Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)

**PROPOSITION DE LOI****Article 1<sup>er</sup>**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

**Art. 2**

L'article 7, § 1<sup>er</sup>, du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié en dernier lieu par la loi du 27 décembre 2004, est complété par un 4°, libellé comme suit:

«4° les sommes et tous les avantages obtenus à l'occasion de la cession à titre onéreux d'un droit d'usufruit sur un bien immobilier à une personne qui affecte totalement ou partiellement ce bien à l'exercice de son activité professionnelle;».

**Art. 3**

À l'article 90 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 25 août 2007, sont apportées les modifications suivantes:

1°) au 8°, les mots «ou un droit d'usufruit» sont insérés entre les mots «de superficie» et les mots «ou qu'un droit immobilier similaire»;

2°) au 10°, les mots «ou un droit d'usufruit» sont insérés entre les mots «de superficie» et les mots «ou qu'un droit immobilier similaire».

20 novembre 2007