



www.ifebenelux.com



MERCREDI 8 OCTOBRE 2008 ■ HÔTEL BRISTOL STEPHANIE ■ BRUXELLES

# GESTION DE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

*De l'acquisition à la cession,  
maîtrisez tous les aspects fiscaux*



Journée animée par

**Intervenants**

Stéphane Wilmet  
**LIEDEKERKE WOLTERS WAELEBROECK  
 KIRKPATRICK**  
 André Culot  
**COUNSEL PRICEWATERHOUSECOOPERS**  
 François-J. Masquelin & Frédéric Fosseur  
**JANSON BAUGNIET**  
 Manoël Dekeyser & Valérie-Anne de Brauwere  
**DEKEYSER, DE BRAUWERE & ASSOCIÉS**  
 Ariane Willems  
**HEILPORN & KADANER**  
 Marc Marlière  
**CABINET MARLIÈRE & MAGREMANNE  
 ASSOCIATION XIRIUS**  
 Xavier Canis  
**CANIS LE VAILLANT AVOCATS**

- TVA, droits d'enregistrement : comment en alléger le coût fiscal ?
- Pourquoi recourir au démembrement ?
- Quelle imposition des revenus dégagés par l'immeuble en cas de location ou de vente ?
- Comment transmettre le patrimoine immobilier situé en Belgique ? Situé en France ?

## BULLETIN D'INSCRIPTION À RETOURNER À

**Renseignements programme :**

Stéphanie Leroy Farasse  
sleroy@efe.fr

**Renseignements inscriptions :**

IFE BENELUX - ifebnelux@ifexecutives.com  
Rue de la Science, 4 - 1000 Bruxelles  
Tél. : +32 (0)2 533 10 15  
Fax : +32 (0)2 534 89 81

**OUI**, je m'inscris à la formation "Gestion de votre patrimoine immobilier"  
(code 24697) du 8 octobre 2008

Participation (TVA 21%) : 1 jour = 850 € HT

Nom : .....  
 Prénom : .....  
 Fonction : .....  
 Société : .....  
 Secteur d'activité : .....  
 N° TVA : .....  
 Adresse : .....  
 .....  
 Tél. : .....  
 Fax : .....  
 e-mail\* : .....

**24697 F4**

\* Indispensable pour recevoir votre convocation



# Gestion de votre patrimoine immobilier

MERCREDI 8 OCTOBRE 2008



## À qui s'adresse cette formation ?

- Conseillers en gestion de patrimoine
- Responsables de clientèle privée
- Notaires
- Avocats fiscalistes
- Directeurs juridiques et fiscaux
- Directeurs administratifs et financiers
- Administrateurs et gérants
- Directeurs financiers
- Directeurs des affaires immobilières
- Directeurs des investissements immobiliers
- Promoteurs immobiliers et constructeurs
- Propriétaires immobiliers et agents immobiliers
- Investisseurs immobiliers

## Quels sont les objectifs pédagogiques ?

- Réduire la pression fiscale de l'opération immobilière
- Transmettre au mieux le bien immobilier
- Appréhender les spécificités de l'opération menée en France

## Quelle est la méthode de travail ?

- Des exposés illustrés d'exemples pratiques présentés par des experts de la matière
- Des intervalles réservés aux questions des participants
- Un support écrit remis aux participants en début de formation

### 8h45 Accueil des participants

### 9h00 Allocution d'ouverture

### 9h15 TVA : comment en limiter la charge ?

- TVA seulement pour les immeubles neufs
- Quel intérêt d'un leasing en matière de TVA ? À quelles conditions ?
- Quelles sont les opérations non soumises à TVA ?
- Pour quelles opérations bénéficier de taux réduits ?
- Cas pratiques : quel traitement TVA en cas de construction ou d'achat d'un immeuble, d'achat d'un droit réel comme l'emphytéose ?

Stéphane Wilmet

Avocat

LIEDEKERKE WOLTERS  
WAELEBROECK KIRKPATRICK

### 10h00 Comment acquérir un immeuble en diminuant l'impact des droits d'enregistrement ?

- Réductions offertes par les Régions
  - Inventaire
  - Similitudes et différences
- Structurations et mécanismes particuliers
  - Acquisitions démembrées
  - Acquisitions sous condition suspensive
  - La déclaration de command
  - Acquisitions pour une société en formation
  - Acquisitions conditionnées par une planification successorale
- Incidents de la vente et conséquences fiscales
  - Changement d'acquéreur
  - Ventes simulées

André Culot

Conseil fiscal

COUNSEL

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Ancien directeur à l'administration de l'enregistrement

Professeur à l'ESSF

Chargé de conférences au Mastère en

Gestion Fiscale de la SOLVAY

BUSINESS SCHOOL

Collaborateur scientifique de l'ULg

### 10h45 Pause-café

### 11h00 Investissement locatif : comment réduire la taxation des revenus tirés de la location ?

- Immeuble géré par un particulier en direct
  - Imposition du revenu, déduction des charges liées à l'immeuble
  - Quels risques de requalification des revenus des particuliers en revenus professionnels ?

- Immeuble géré via une société
- Contribuable résident / contribuable non résident : quelles déductions obtenir ?
- Existe-t-il des régimes d'incitation fiscale à l'investissement locatif ?
- Exemple pratique de simulation de calcul des revenus imposables selon le mode de détention

François-J. Masquelin

Avocat Associé

Frédéric Fosser

Avocat Associé

JANSON BAUGNIET

### 11h45 Quel intérêt de recourir au démembrement en matière d'acquisition immobilière ?

- Acquisitions démembrées : nature des droits d'emphytéose, d'usufruit et de superficie ?
- Pratique actuelle de l'emphytéose et de la superficie : objectifs commerciaux recherchés, conditions économiques habituelles, fréquence
- Jurisprudence civile en cas de rupture prématurée (décès du locataire ou accord des parties ou faute d'une partie) ?
- Droits d'enregistrement : transmission d'un bien appuyée sur un contrat d'emphytéose ou de superficie
- Droits de succession et démembrement de propriété

Manoël Dekeyser

Avocat Associé

DEKEYSER, DE BRAUWERE  
& ASSOCIÉS

Ariane Willems

Avocat Associé

HEILPORN & KADANER

### 12h45 Déjeuner

### 14h15 En cas de vente ou de cession, comment minimiser l'imposition de la plus-value ?

- Quelles sont les modalités d'imposition des plus-values ? Quels abattements obtenir ?
  - Sort des plus-values privées sur le bâtiment et le terrain, impact en terme de taux d'imposition de la cession spéculative
  - Sort des plus-values professionnelles sur la vente d'un commerce, d'une entreprise familiale, la notion d'élément d'actif et le régime de faveur de taxation
- Dans quels cas peut-on bénéficier d'une exonération de l'imposition sur les plus-values ?

- Analyse des différentes options de cession dans un objectif d'optimisation fiscale

Marc Marlière

Avocat Associé, spécialisé en droit fiscal

CABINET MARLIÈRE

& MAGREMANNE, ASSOCIATION XIRIUS

Professeur

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES SCIENCES FISCALES (ICHEC)

### 15h00 Pause-café

### 15h15 Comment transmettre son patrimoine immobilier au meilleur coût fiscal ?

- La transmission par voie de succession : quelles différences selon les régions ?
- Régime des droits de succession pour l'habitation familiale
- La structure sociétaire dans une optique d'optimisation fiscale
- Quelles solutions pratiques pour éviter les droits de succession sur les immeubles belges ? Donation, cession, tontine, scission tréfonds-emphytéose, produit d'assurance, titrisation...

Valérie-Anne de Brauwere

Avocat Associé

DEKEYSER, DE BRAUWERE  
& ASSOCIÉS

Chargée de conférences au Mastère

Spécial en Gestion Fiscale

SOLVAY BUSINESS SCHOOL

(ULB)

### 16h15 Acquisition immobilière en France : avantages et points à valider avant de réaliser l'investissement

- Dans quels cas recourir à une détention en direct ? À une détention via une structure sociétaire ? À quel type de structure recourir ?
- Les conséquences fiscales pour un résident belge de la détention en direct ou via une société
  - En matière d'impôt sur le revenu (plus-values, revenus locatifs)
  - En matière d'ISF
  - En matière de taxe de 3 %
- Traitement fiscal de la transmission d'un bien immobilier situé en France selon son mode de détention (en nom propre ou via une société) ?
- Cas pratique : transmission d'un bien immobilier situé en France via une SCI : quelle fiscalité ?

Xavier Canis

Avocat aux barreaux de Paris et de Luxembourg

CANIS LE VAILLANT AVOCATS

### 17h15 Clôture de la journée