



Het belastbaar moment bij een wederzijdse aan- en verkoopbelofte

nieuws
legal, profit, Nieuws: tax,

22 februari 2019

Voor het Hof van Beroep te Gent (arrest dd. 13 november 2018) is een discussie tussen de fiscus en een belastingplichtige beslecht aangaande het belastbaar moment van een meerwaarde bij een wederzijdse aan- en verkoopbelofte.

Feiten

In mei 2010 zet een uitbater van een krantenwinkel zijn beroepsactiviteit stop. Een echtpaar heeft interesse om de handelszaak over te nemen, met inbegrip van het onroerend goed.

Voor de overdracht van het handelspand is een wederzijdse aan-en verkoopbelofte getekend. Deze belofte blijft 5 jaar geldig. Partijen komen daarbij overeen om de authentieke akte voor de verkoop van het onroerend goed uiterlijk op 1 mei 2015 te verlijden.

Naar aanleiding van een fiscale controle wil de fiscus de meerwaarden op het handelspand belasten op het moment van het sluiten van de wederzijdse aan- en verkoopbelofte.

De belastingplichtige is hier niet mee akkoord en trekt naar de rechtbank. De belastingplichtige stelt dat – als er al sprake zou zijn van een meerwaarde – deze slechts belastbaar is op het moment van de authentieke akte. Dus niet op het moment van de wederzijdse aan- en verkoopbelofte.

De kernvraag is dus: volstaat het tekenen van een wederzijdse aan- en verkoopbelofte voor de belastbaarheid van een meerwaarde?

Wat zegt de wet?

Volgens artikel 1583 Burgerlijk Wetboek is de verkoop van een onroerend goed in principe gesloten zodra partijen het eens zijn over de zaak en de prijs. Hiertoe is geen authentieke akte vereist. De authentieke akte is immers enkel nodig voor de tegenstelbaarheid aan derden.

Artikel 1589 BW stelt dan weer dat een “verkoopbelofte” als koop geldt, wanneer er wederzijdse toestemming van de partijen is omtrent de zaak en de prijs.

Specifieke modaliteiten van de belofte

In deze concrete zaak hebben de partijen in de wederzijdse aan- en verkoopbelofte een specifieke afspraak gemaakt. Met name dat de verkoop pas tot stand zou komen op het moment van de authentieke akte.

Er stond letterlijk te lezen: *“Partijen zijn in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas stond komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een plechtig contract hebben gemaakt.*

Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus volgens de beloften geen verkoop. Bijgevolg betrof het enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen.

Conclusie

In casu besliste het Hof dat het moment van de ondertekening van de aan- en verkoopbelofte nog niet zorgde voor de belastbaarheid van een meerwaarde. Volgens vaste rechtspraak is een stopzettingsmeerwaarde ook pas belastbaar op het ogenblik dat de schuldvordering zeker en vaststaand is.

Uit de bewoordingen van de aan-en verkoopbelofte kon het Hof besluiten dat de belastingplichtige het bij het rechte eind had. Op het moment van de belofte was er nog geen sprake van een zeker en vaststaande schuldvordering. Het Hof besliste dat de schuldvordering pas zeker en vaststaand was bij het definitief verlijden van de authentieke akte.



Sophie Claeys *senior manager legal*
s.claeys@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio