



Ik richt op en neem mee: een verbintenis voor een onroerend goed

nieuws

legal, profit, particulieren, Nieuws: tax,

14 juli 2021

Een vennootschap oprichten is een grote stap. U wil die uiteraard goed voorbereiden. Maar hoe pakt u dat dan aan? Het is een misvatting dat u moet wachten tot uw vennootschap effectief is opgericht, vooraleer u echt iets concreet kan uitwerken. Het oude vennootschapsrecht en ook het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) voorzien in voldoende speelruimte om een verbintenis af te sluiten voorafgaand aan de oprichting. Aha, gemoedsrust? Ja, al is er ook een “maar” aan verbonden.

Verbintenis in naam van een vennootschap in oprichting

Artikel 2.2. WVV laat toe dat verbintenissen aangegaan in naam van de vennootschap in oprichting, worden overgenomen door de vennootschap. Het is daarbij mogelijk om terug te gaan tot 2 jaar voor de effectieve oprichting. Het enige wat u daarvoor moet doen, is al die gemaakte verbintenissen tijdig laten overnemen. Het WVV voorziet in een periode van 3 maanden na het verkrijgen van de rechtspersoonlijkheid. Voor de volledigheid vermelden we er hier graag bij dat de rechtspersoonlijkheid verkregen wordt vanaf de neerlegging ter griffie.

Persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid

Wanneer u in naam van de vennootschap in oprichting één of meerdere verbintenissen aangaat, handelt u niet zonder risico. Er zijn wel degelijk “*strings attached*”. U bent namelijk persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor de gemaakte verbintenis, indien de vennootschap deze niet zou overnemen, binnen de hiervoor genoemde termijnen.

Over welke verbintenissen gaat het?

Er staat geen beperking op het type van verbintenis dat u in naam van een vennootschap kan afsluiten. Dat gaan gaan om het huren van een werkruimte of het aankopen van inrichting van uw kantoor of werkruimte. U kan al contracten afsluiten met aannemers of andere dienstverleners. Het is zelfs mogelijk om voor de vennootschap in oprichting, een onroerend goed aan te kopen.

Hou wel steeds voornoemde aansprakelijkheid in het achterhoofd! Hoe duurder de verbintenis, hoe groter de (financiële) druk op de vertegenwoordiger van de vennootschap in oprichting.

Wat met fiscaliteit?

Nu we weten dat de types van verbintenissen *legio* zijn en dat zelfs de aankoop van een onroerend goed binnen de mogelijkheden valt, moeten we uiteraard een fiscale link leggen.

Want, aan de aankoop van een onroerend goed hangt een fiscaal prijskaartje: het mutatierecht. De tarieven verschillen in België van gewest tot gewest, maar in Vlaanderen moeten we rekening houden met tarieven van 10%, indien een vennootschap een onroerend goed aankoopt.

De toepasselijke registratiebelasting moet worden voldaan bij ondertekening van de notariële akte. Die notariële akte volgt normaal gezien binnen de 4 maanden na ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst (de zogenaamde “compromis”).

Indien die notariële akte, door omstandigheden, niet kan doorgaan binnen die termijn, zal de registratiebelasting toch opeisbaar worden. In voorkomend geval zal degene die optreedt in naam van de vennootschap in oprichting, de verschuldigde registratiebelasting moeten betalen.

Dubbele belasting?

Laat ons dit alles even toelichten met een voorbeeld.

Stel, persoon X treedt op in naam van een vennootschap in oprichting. Er biedt zich een opportuniteit aan: een prachtig bedrijfspand voor een gunstige prijs. X wil dit niet laten schieten en ondertekent de compromis. De vennootschap zal echter pas binnen 6 maanden opgericht worden, dus het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid zal ook nog zo lang op zich laten wachten. Omdat de verkoper van het onroerend goed ook verder wil, dringt die aan op een vlotte verwerking van de formaliteiten. Ze gaan naar de notaris en de aankoopakte is een feit. Persoon X zal het mutatierecht betalen. De fiscus wacht namelijk niet graag.

Wat als de vennootschap uiteindelijk wordt opgericht? De verbintenissen worden bij de oprichting netjes overgenomen en de vennootschap zal dus eigenaar van het onroerend goed worden. Moeten we dit dan ook kwalificeren als een overdracht, tussen de vertegenwoordiger en de vennootschap? Moet men, met andere woorden, op dat moment nog eens registratiebelasting betalen?

Wat met het omgekeerde geval? Stel dat men de vennootschap kort na het ondertekenen van de compromis opricht en er dus nog voldoende tijd is voor het voldoen van de registratiebelasting, maar de overname van de verbintenissen van persoon X blijft achterwege. Zijn daar fiscale implicaties aan verbonden?

Het antwoord is in beide gevallen geruststellend: nee, dat hoeft niet. De Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) heeft dat in een recent standpunt (nr. 19030, d.d. 12 april 2021) ook bevestigd. Ze stellen duidelijk dat men uit artikel 2.2. WVV niet kan afleiden dat degene die namens de vennootschap in oprichting is opgetreden, eigenaar wordt van het onroerend goed. Dit blijft zelfs gelden indien de voorwaarde tot overname van de verbintenis laattijdig zou gebeuren. Vlabel bevestigt dat er geen registratierechten verschuldigd zijn, naar aanleiding van die “tweede” overdracht. Persoon X dient er dan alleen rekening mee te houden dat, door de laattijdige overname van de verbintenissen, deze hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijft. De fiscus krijgt er daardoor, met andere woorden, een schuldenaar bij voor de voldoening van de verschuldigde belasting.

Conclusie

Het opmaken van een duidelijk stappenplan, waarin alle “to do’s” instaan, is geen overbodige luxe. Het kan ervoor zorgen dat u niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

aternio gidst u alvast doorheen het oprichtingstraject.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

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

aternio