



Our house, in the middle of our street. Het verlaagd verkooprecht.

nieuws

legal, particulieren, Nieuws: tax,

01 september 2020

*“Our house, in the middle of our street
Our house, it has a crowd
There’s always something happening”*

There is always something happening...ook de Vlaamse decreetgever heeft niet stilgezeten. Voor de Vlaming, geboren met een baksteen in zijn maag, is het niet oninteressant om te weten hoeveel belastingen daadwerkelijk verschuldigd zijn bij de aankoop van een woning. Bij Vlaams decreet van 29 december 2019 is er voorzien in tarieven die lager zijn dan het basisverkooprecht van 10%. Bij decreet van 26 juni 2020 is er verder gesleuteld aan het toepassingsgebied en de termijnen voor deze verlaagde verkooptarieven.

Verkooprecht – belastbaar voorwerp

Het verkooprecht op onroerend goed is verschuldigd in verschillende situaties, bijvoorbeeld als de eigendom of het vruchtgebruik van een onroerend goed overgedragen wordt, zoals bij de verkoop of bij een ruil. Het is ook verschuldigd wanneer een onroerend goed dat tot bewoning aangewend wordt of bestemd is, wordt ingebracht in een Belgische vennootschap in ruil voor aandelen.

Het verkooprecht is verschuldigd vanaf het ogenblik dat een verkoopovereenkomst gesloten is. Zodoende is het verkooprecht soms al verschuldigd bij ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst, het zogenaamde compromis. Indien er evenwel opschortende voorwaarden zijn bedongen in het compromis, is het verkooprecht pas opeisbaar als aan deze voorwaarden is voldaan.

Stilstaan bij de opschortende voorwaarden kan u bijgevolg veel geld besparen als de verkoop afspringt. De opschortende voorwaarden zorgen er in dat geval voor dat er geen verkoop is en dat geen verkooprecht verschuldigd is.

Decreet 29 december 2019 – Daling van de tarieven

Voor het decreet van 29 december 2019 was bij de aankoop van de enige eigen woning 7%

registratiebelasting verschuldigd in plaats van de gewone 10%. De voorwaarden om te kunnen genieten van dit verlaagd recht, werden reeds beschreven in een vorige blog.

De tarieven kunnen echter nog lager zijn, namelijk bij ingrijpende energetische renovatie van de gezinswoning (6 %) of als deze woning kwalificeert als erfgoed en er investeringen zijn gebeurd (1%). Voor een beschermd patrimonium is het belastingvoordeel enkel toepasbaar op werken die in een door het agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd beheersplan opgenomen zijn.

Bij decreet van 29 december 2019 daalde het voormelde tarief van 7 % naar 6 % (wijziging van artikel 2.9.4.2.11, § 1 VCF). Het bestaande tarief van 6 %, bij energetische renovatie, is verder verlaagd naar 5 % (wijziging van art. 2.9.4.2.12, § 1 VCF).

Het decreet trad in werking op 1 januari 2020. De tariefverlaging is bijgevolg van toepassing “*op overeenkomsten houdende zuivere aankoop gesloten vanaf 1 januari 2020*”.

Decreet van 26 juni 2020 – Uitbreiding toepassingsgebied

Bij decreet van 26 juni 2020 (BS 29 juni 2020) is er wederom gesleuteld aan het verkooprecht.

Voor de aankoop van een enige eigen woning die door de verkrijger ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden, geldt eveneens een verlaagd tarief van 5 %. Sloop of herbouw waren daarbij tot nu toe uitgesloten. Ook dat verandert nu. Wat is een ingrijpende energetische renovatie? We verwijzen u graag door naar Energiesparen.be voor meer uitleg hieromtrent

De tariefverlaging wordt vanaf 1 januari 2021 uitgebreid tot gedeeltelijke sloop, gevolgd door een gedeeltelijke of volledige herbouw.

Decreet van 26 juni 2020 – Verlenging van termijnen

Het verkooprecht (10%, 6%, 5% of 1%) is verschuldigd wanneer een natuurlijk persoon een woning aankoopt om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. In alle gevallen moet dit binnen een welbepaalde termijn gebeuren.

Het wil zeggen dat de koper in het aangekochte goed zijn domicilie moet vestigen. Voor het decreet, moest men zich op het adres van de aangekochte woning inschrijven binnen 2 jaar na de datum van de aankoopakte.

Bij decreet van 26 juni 2020 is de termijn op 3 jaar gebracht (6 %-tarief), respectievelijk 5 jaar (1 %-tarief).

Het decreet heeft uitwerking met ingang van 1 juni 2020. De nieuwe, langere termijnen gelden ook voor verkoopovereenkomsten die vanaf 1 juni 2018 en vóór 1 juni 2020 zijn gesloten, met toepassing van het verlaagd tarief.

Conclusie

We slaan u met cijfers om de oren, maar we doen dit graag als u hiermee geld kunt besparen. Vergeet men zijn domicilie te vestigen, dan kan dit immers zuur opbreken. Goed dat er alvast in een langere termijn is voorzien. Een vermindering van het tarief is uiteraard interessant voor uw portemonnee, maar er zijn altijd andere manieren om verder te besparen/investeren.

aternio helpt u graag verder. aternio heeft immers oog voor alle puzzelstukken en bouwt graag mee aan uw belastingpaleis.

Liese Lemman

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

aternio