



Tax alert België

Vanaf 1 juni 2018: verlaagd verkooprecht van 7% op de aankoop van woningen

Krachtlijnen

Een decreet van 18 mei 2018 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, maakt een verlaagd verkooprecht (van 7%, 6% of 1% i.p.v. 10%) mogelijk op de aankoop van woningen door natuurlijke personen. Het nieuwe tarief zal gelden voor koopovereenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018.

Als tegenhanger voor de verlaging wordt het abbatement en het zogenaamde 'klein beschrijf' afgeschaft. Het stelsel van de meeneembaarheid blijft wel intact.

Grondvoorwaarden

Het **verlaagd tarief van 7%** is van toepassing op de zuivere aankoop (in volle eigendom) door één of meer natuurlijke personen van een woning om er binnen de twee jaar na datum van de authentieke akte hoofdzakelijk hun **hoofdverblijfplaats** te vestigen. Dit vereist wel dat de natuurlijke perso(o)n(en) op datum van de authentieke akte geen volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.

Wanneer een eerder aangekochte woning of bouwgrond evenwel binnen één jaar na de datum van de authentieke akte

alsnog wordt vervreemd, kan de toepassing van het verlaagd tarief toch nog worden gevraagd.

Het **verlaagd tarief** van 7% kan verder worden verminderd tot **6%** indien **een ingrijpende energetische renovatie** zal worden uitgevoerd aan de woning. Daartoe zal binnen de vijf jaar na de datum van de authentieke akte een energieprestatiecertificaat bouw moeten worden verkregen. Ook de periode om in de woning vervolgens zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, wordt in dit verband verlengd tot vijf jaar na de datum van de authentieke akte.

Een bijkomende vermindering tot een **tarief van 1%** is mogelijk indien het gaat om de aankoop van een **beschermde monument**. Dit veronderstelt wel dat (i) men zijn hoofdverblijfplaats in dat gebouw vestigt binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte en dat (ii) men investeringen aan het betreffende goed doet voor een bedrag van minstens 6% van de belastbare grondslag.

Tot slot is het **verlaagd tarief van 7%** ook van toepassing op de zuivere aankoop (in volle eigendom) door één of meer natuurlijke personen van een woning wanneer hiervoor binnen een termijn van drie jaar vanaf de datum van de authentieke akte een **huurovereenkomst** (minimumtermijn 9 jaar) wordt afgesloten met een **erkend sociaal verhuurkantoor**. Een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst zal in voorkomend geval binnen een termijn van drie jaar en zes maanden moeten worden ingediend bij de bevoegde Vlaamse administratie.

Niet bij 'gesplitste' verkoop

De verlaagde tarieven zijn niet van toepassing op de aankoop van een bouwgrond.

Bij residentiële ontwikkelingen worden de grond en de woningen traditioneel verkocht door **twee aparte vennootschappen**. De woning wordt verkocht met btw, terwijl het grondaandeel valt onder het verkooprecht. Ook in dat geval, kan de koper niet genieten van het verlaagde tarief.

Formele voorwaarden

Als formele voorwaarde geldt dat **in de akte** een **verklaring** omtrent de toepassing van het verlaagd tarief moet worden opgenomen.

Indien nadien zou blijken dat de voorwaarden toch niet vervuld zijn, zullen de aanvullende rechten en een belastingverhoging verschuldigd zijn.

Belastingvermindering

Tot slot kan het verkooprecht zelf nog bijkomend worden **verminderd met 5.600 EUR** (voor zover het tarief 7% van toepassing is) **of met 4.800 EUR** (voor zover het tarief van 6% van toepassing is) indien de totale belastbare grondslag niet hoger is dan 200.000 EUR (of 220.000 EUR voor woningen gelegen in kernsteden en gemeenten van de Vlaamse rand rond Brussel).

Contact

- Danny Stas (Laga), dstas@laga.be, + 32 2 800 70 11
- Ivan Massin, imassin@deloitte.com, + 32 2 600 66 52
- Nancy Muyshondt (Laga), nmuyshondt@laga.be, +32 3 242 42 30
- Joaquim Heirman (Laga), jheirman@laga.be, +32 2 800 71 27

Aarzel niet om onze websites te contacteren :

<http://www.deloitte.com/be/tax> | <http://www.laga.be>



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax and legal, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 225,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

Laga BV CVBA in Belgium

Laga BV CVBA is part of a privileged multidisciplinary cost-sharing association with Deloitte Accountants BV CVBA.

© 2018. For information, contact Deloitte Belgium.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)