

De nieuwe Vlaamse registratierechten

Stephan Janssens

Manager

Ernst & Young Tax Consultants

Het Lambermontakoord van de lente 2001 verleent een grotere fiscale autonomie aan de Gewesten. Het Vlaamse gewest heeft haar nieuwe bevoegdheden meteen gebruikt. Het kijk- en luistergeld werd meteen afgeschaft, in overleg met de andere gewesten wordt gewerkt aan verlaging van de belasting op wagens met LPG, en vooral, het tarief van de registratierechten voor de aankoop van een woning ging met 20% omlaag.

Aankoop, inbreng, ruil, ...

De eerste wijziging op het vlak van registratierechten is de verlaging van het algemene tarief voor de overdracht ten bezwarende titel van onroerend goederen. Het oude tarief van 12,5% wordt verlaagd tot 10%.

Deze tariefverlaging geldt voor alle transacties onder bezwarende titel. Dus niet voor een gewone verkoop van onroerende goederen, maar bijvoorbeeld voor de inbreng van een tot woning bestemd gebouw in een vennootschap. De tariefverlaging geldt trouwens zowel voor de transacties van natuurlijke als van rechtspersonen (vennootschappen, enz.). Ook het tarief voor de verkoop van bescheiden woningen - het zogenaamde 'klein beschrijf' - verlaagt, namelijk van 6% naar 5%.

Het lage tarief is afhankelijk van de plaats waar het onroerend goed gelegen is en staat dus los van woonplaats van de koper of verkoper.

Het nieuwe tarief (alhoewel het pas op 16 januari werd goedgekeurd in het Vlaamse parlement) geldt vanaf 1

januari 2002. Als de verkoopcompromis reeds vóór die datum was afgesloten, dan geldt het oude tarief.

Meeneembaarheid

Helemaal nieuw is de meeneembaarheid van de in het verleden betaalde registratierechten. Dit houdt in dat de registratierechten die betaald werden voor een eerder aangekochte woning in mindering kunnen worden gebracht bij de aankoop van een nieuwe hoofdverblijfplaats. Dit gebeurt ofwel via een verrekening, ofwel via een teruggave, al naargelang het tijdstip van de wederverkoop van de oude hoofdverblijfplaats.

Het maximaal bedrag dat op deze manier kan afgetrokken worden bedraagt 12.500 euro. De regeling geldt enkel voor natuurlijke personen wat logisch is vermits het moet gaan om de aan- en verkoop van een hoofdverblijfplaats.

Tussen het tijdstip van de verkoop van de oude hoofdverblijfplaats en de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats mag niet meer dan twee jaar verlopen. Wie grond aankoopt krijgt één jaar extra, zodat hij binnen de drie jaar een huis moet bouwen waar hij vervolgens zijn hoofdverblijfplaats vestigt.

De meeneembaarheid bedraagt, zoals gezegd, maximaal 12.500 euro "per overdracht van een onroerend goed", niet per persoon.

Vrijstelling

Ten slotte is er nog de vrijstelling van 12.500 euro. Voor alle duidelijkheid, het gaat hier niet om een vrijstelling van

Aankoop eerste woning (hoofdverblijfplaats)		Aankoop tweede woning	
Prijs	€ 100.000	Prijs	€ 100.000
Registratierechten (10 %)	€ 10.000	Registratierechten (10 %)	€ 10.000
Vrijstelling	€ 1.250	Geen vrijstelling	
Netto belasting :	€ 8.750	Verkoop eerste woning	
(voorheen € 12.500)		Teruggaaf van registratierechten: € 10.000 of registratierechten eerste woning	

12.500 euro op de registratierechten, maar wel op de belastbare grondslag. Concreet betekent dit dus dat de belasting daalt met 1.250 euro.

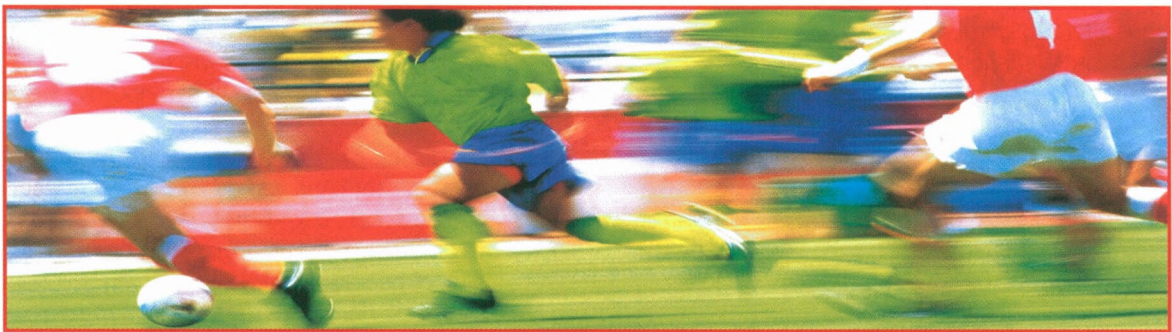
Deze vrijstelling wordt verleend op de aankoop van de eerste woning waar de hoofdverblijfplaats gevestigd wordt. Dit keer gaat het enkel om de zuivere aankoop van de hoofdverblijfplaats. De verwerving via ruiling bijvoorbeeld, is uitgesloten. Bijkomend mag de koper nog geen andere woning bezitten.

De vrijstelling geldt ook voor de aankoop van een bouwgrond. Omgekeerd is de belastingadministratie van mening dat een bouwgrond ook moet meegeteld worden om te bepalen of de koper reeds een woning bezit.

Enkel natuurlijke personen kunnen van deze fiscale vrijstelling genieten.

Een flinke stap vooruit

Registratierechten hebben een behoorlijk grote impact op de waarde van onroerende goederen. De kostprijs van het goed wordt verhoogd met 12,5% of 10% van de waarde van het goed. De vrijstelling en vooral de meeneembaarheid van de registratierechten hebben ongetwijfeld een positieve impact op de overdraagbaarheid van onroerende goederen. Maar of dit nu meteen een positieve invloed zal hebben op de mobiliteit van de Vlaming is een ander paar mouwen. En dat is de achterliggende reden voor dit decreet. Afwachten maar...



ALS SPITS (M/V) MOET U OP DE PLOEG KUNNEN REKENEN.

Voor de spits telt maar één zaak: scoren. Daarom moet u de kans krijgen alleen op doel af te gaan. Die kans creëert uw ploeg, uw ADMB-ploeg: wij regelen alle bedrijfsadministratieve facetten (personeelsadministratie, HRM, ...) van uw onderneming. Zo kunt u zich toespitsen op uw belangrijkste doel: scoren, om het even in welke branche u 'speelt'. Wenst u meer informatie over het Sociaal Bureau of andere diensten van ADMB? Stuur, fax of mail uw gegevens naar: ADMB, Sint-Clarastraat 48, 8000 Brugge. Telefoon: 050 474 111, fax 050 474 479

e-mail: admb@admb.be



U vindt het adres en telefoonnummer van het ADMB-kantoor in uw buurt in de  Gouden Gids onder rubriek 7470.

WWW.ADMB.BE