62958/3

Vlaamse Regering

Voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION
08-02-2018
RAAD VAN STATE
WETGEVING

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015, wordt punt 5° opgeheven.

Art. 3. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 2.9.3.0.2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015;

2° artikel 2.9.3.0.3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016;

3° artikel 2.9.4.2.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015;

4° artikel 2.9.4.2.2. van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014.

Art. 4. In artikel 2.9.4.2.10 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1 wordt zinsnede "en 2.9.4.2.1" opgeheven;

2° in §4 worden de woorden "artikel 2.9.3.0.2 of 2.9.3.0.3, noch met" geschrapt.

Art. 5. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.11 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.11. §1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 7% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een woning door een of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

§2. Om het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1, te kunnen toepassen, moeten alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de verkrijger is op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond. Als de aankoop gedaan wordt door verschillende personen, zijn ze op de vermelde datum niet samen voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond;

2° de verkrijger verbindt zich ertoe zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte;

3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd naar verhouding van zijn wettelijke aandeel in de aankoop.

§3. In afwijking van het punt 1° vermeld in paragraaf 2 wordt geen rekening gehouden met de woning of de bouwgrond als:
1°. de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoont dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief vermeld in paragraaf 1 en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, eerste lid.
2° het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, tweede lid.

§4. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

Art. 6. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.12 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.12. §1. Het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, wordt verminderd tot 6% als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de verkrijger verbindt zich ertoe aan het aangekochte onroerend goed een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50° van het Energiebesluit van 19 november 2010;

2° de verkrijger moet binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte een energieprestatiecertificaat bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, bekomen waaruit blijkt dat de renovatiewerken die aan het aangekochte onroerend goed uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 1°;

3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

Bij de toepassing van dit tarief verbindt de verkrijger zich ertoe - in afwijking van het artikel 2.9.4.2.11, § 2, 2° - zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§2. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de akte.".

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.13 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.13. §1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 7% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een woning door een of meer natuurlijke personen als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1° de verkrijger verbindt zich ertoe om binnen een termijn van drie jaar vanaf de datum van de authentieke akte een huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar voor het aangekochte goed af te sluiten met een erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;
2° de verkrijger verbindt zich ertoe om binnen een termijn van drie jaar en zes maanden een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst, vermeld in 1°, in te dienen bij de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie;
3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§2. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.".

Art. 8. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.14 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.14. §1. Het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 wordt verminderd tot 1% wanneer deze verkrijging ook voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 2.9.4.2.10.

§ 2. Voor de toepassing van het verlaagde tarief vermeld in paragraaf 1, is het bedrag vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 1°, en in afwijking daarvan, minstens gelijk aan 6% van de heffingsgrondslag.

De verkrijgers dienen voor de toepassing van het tarief vermeld in paragraaf 1, en in afwijking van artikel 2.9.4.2.10, §2, 3°, te voldoen, aan de verplichting vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §5, zesde lid.

§ 3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, is exclusief btw.

§ 4. Het verbod vermeld in het eerste lid van paragraaf 4 van artikel 2.9.4.2.10 geldt niet voor de verkrijgingen vermeld in paragraaf 1.

Het voordeel van de toepassing van de tariefvermindering uit dit artikel kan niet gecombineerd worden met de premies, vermeld in artikel 10.2.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, als die premies betrekking hebben op dezelfde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten als de beheersmaatregelen, de werkzaamheden of de diensten, vermeld het eerste lid van paragraaf 2.

§ 5. Bij een rechtshandeling als vermeld in paragraaf 1 die onderworpen is aan een opschortende voorwaarde, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van de vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

§ 6. De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2° van artikel 2.9.4.2.11 niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

Art. 9. In artikel 2.9.5.0.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1 of artikel 3.6.0.0.6, §6, eerste lid, 2°," wordt telkens vervangen door de zinsnede "artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, of artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

2° het laatste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Het in mindering te brengen bedrag, verkregen met toepassing van het eerste of het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin de authentieke akte van de nieuwe aankoop wordt verleden. Het maximale in mindering te brengen bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in de nieuw aangekochte woning.".

Art.10. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.5.0.5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.5.0.5. Als er toepassing wordt gemaakt van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12, en als de belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst, bepaald conform artikel 2.9.3.0.1, niet hoger is dan 200.000 euro, wordt er een rechtenvermindering toegestaan van respectievelijk 5.600 euro of 4.800 euro op het totaal van de op de aankoop berekende rechten. Als het verschuldigde verkooprecht lager is dan, naar gelang het geval, hetzij 5.600 euro, hetzij 4.800 euro, dan wordt de rechtenvermindering verlaagd tot het bedrag van dit verkooprecht.

Voor de onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel zoals deze zijn vermeld in artikel 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, wordt de rechtenvermindering toegestaan als de belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst niet hoger is dan 220.000 euro. ".

Art. 11. In artikel 3.6.0.0.6 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 17 juli 2015 en 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2/1 wordt vervangen door wat volgt:

§ 2/1. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van het bedrag aan registratiebelasting dat meer bedraagt dan het verkooprecht, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 1, op voorwaarde dat een verzoek is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht tot teruggave is ontstaan. In het verzoek tot teruggave moet worden aangetoond dat de woning die de toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11, § 1, heeft verhinderd, uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van de andere woning volledig en ten bezwarende titel is vervreemd, en dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging. Bovendien moet in het verzoek tot teruggave worden voldaan aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §3.

2° in paragraaf 3, derde lid, wordt de zinsnede "overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1, § 2, 2°, of paragraaf 6, eerste lid, 2°, van dit artikel" vervangen door de zinsnede "conform artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

3° in paragraaf 3, vierde lid, wordt de zinsnede "overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1, § 2, 2°, of paragraaf 6, eerste lid, 2°, van dit artikel" vervangen door de zinsnede "conform artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

4° paragraaf 3, vijfde lid, wordt vervangen door wat volgt:

"Het terug te geven bedrag, dat verkregen is met toepassing van het eerste of het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin het recht op teruggave ontstaat. Het maximale terug te geven bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in het nieuw aangekochte goed.".

5° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

"§5. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van het geheven bedrag dat hoger is dan het verkooprecht, vermeld in hetzij artikel 2.9.4.2.11, hetzij artikel 2.9.4.2.12, hetzij artikel 2.9.4.2.13, hetzij artikel 2.9.4.2.14, op voorwaarde dat een verklaring, ondertekend door de verkrijger, waarin de bepalingen, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, die vereist zijn om het verlaagde tarief te verkrijgen, vermeld in hetzij artikel 2.9.4.2.11, hetzij artikel 2.9.4.2.12, hetzij artikel 2.9.4.2.13, hetzij artikel 2.9.2.14 zijn opgenomen, is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar is geworden.";

6° paragraaf 6 wordt opgeheven.

Art. 12. In artikel 3.12.3.0.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 17 juli 2015 en 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° de voorwaarden van het abattement, vermeld in artikel 2.8.3.0.4, vervuld zijn;";

2° in paragraaf 1 wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

"4° ze de toepassing vragen van artikel 2.8.6.0.3, artikel 2.9.4.2.10, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13, artikel 2.9.4.2.14, artikel 2.9.5.0.1, artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4°, artikel 2.9.6.0.2, artikel 2.10.4.0.1, tweede lid, artikel 2.10.6.0.1, eerste lid, 2°, of artikel 2.10.6.0.2;";

3° in paragraaf 3 worden het eerste en tweede lid vervangen door wat volgt:

"Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §3, 1°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:
1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, verhinderen;
2° wordt gesteld dat de verkrijger de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging volledig en onder bezwarende titel zal vervreemden;
3° wordt aangetoond door de verkrijger dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding, vermeld in punt 2°, en de verkrijging tegen het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1.

Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §3, 2°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:
1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, verhinderen;
2° wordt gesteld dat de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, worden onteigend."

4° aan paragraaf 5 wordt een lid toegevoegd :

"Als de partijen de toepassing vragen van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14 , is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:
1° melding wordt gemaakt van het goedgekeurde beheersplan, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 2°, met opgave van de referentie, alsook de datum van de goedkeuring van het beheersplan door het agentschap, vermeld in artikel 2.1, 2°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Als het beheersplan nog niet is opgemaakt en goedgekeurd op het moment van het verlijden van de authentieke akte van verkrijging, bestaat de verklaring in de melding dat er een beheersplan opgemaakt zal worden als vermeld in artikel 8.1.1 tot en met 8.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
2° de partijen melding maken van hun kennis van artikel 10.5.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.".

Art. 13. In artikel 3.18.0.0.11, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015 en 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6°, 7° en 7°/1 worden vervangen door wat volgt:

"6° de verkrijger in geval van onjuiste vermeldingen van de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1° , artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, 1° en 2° of artikel 2.9.4.2.13, §1, eerste lid, 1° en 2° of artikel 2.9.4.2.14, § 1, 1°, 2° en 3°;

7° de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of artikel 2.9.4.2.12 vervalt bij gebrek aan inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed binnen de termijn, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid ,2° of artikel 2.9.4.2.12, §1, tweede lid;

7°/1 de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, vervalt bij gebrek aan tijdige uitvoering van de renovatie als vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, 1°, of bij gebrek aan naleving van de voorwaarde, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, 2°;".

2° er wordt een punt 7/2° ingevoegd, dat luidt als volgt:

"7°/2 de verkrijger, als het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.13, vervalt bij gebrek aan tijdige verhuring, als vermeld in artikel 2.9.4.2.13, § 1,1° of bij gebrek aan tijdige indiening van de bewijsstukken, vermeld in artikel 2.9.4.2.13, §1, 2° "

3° er wordt een punt 7/3° ingevoegd, dat luidt als volgt:

"7°/3 de verkrijger, als het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, vervalt bij gebrek aan inschrijving binnen de termijn vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 2, 2°.

Art. 14 In artikel 3.18.0.0.12 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Een belastingverhoging van 50% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is verschuldigd door de verkrijgers als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, 1°, onjuist wordt bevonden.";

2° het tweede lid wordt opgeheven.

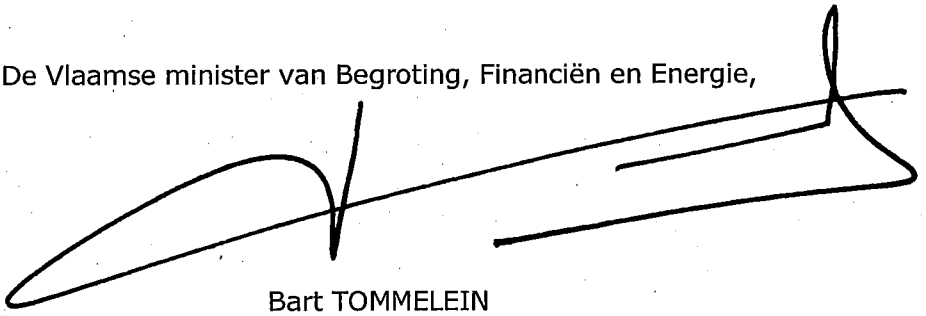
Art. 15. Dit decreet treedt in werking op 1 juni 2018.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,



Bart TOMMELEIN

Voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

1. Situering

In het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 (Vertrouwen, Verbinden, Vooruitgaan) werd de ambitie opgenomen om het registratierecht te vereenvoudigen. Meer in het bijzonder is het beoogde objectief een herwerking van de bestaande gunstmaatregelen naar een globaal lager tarief voor de gezinswoning.

Naast het Vlaamse regeerakkoord voorziet ook de beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019 een 'Globale benadering van de Vlaamse woonfiscaliteit' en meer algemeen een 'Verdere rationalisering van de Vlaamse Fiscaliteit', als operationele doelstelling.

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering deze ambities ook effectief waarmaken. Het ontwerp voorziet daartoe een aantal belangrijke en ingrijpende wijzigingen aan de Vlaams Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (VCF).

2. Inhoud

a) *Nieuw verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning, met een nieuwe rechtenvermindering voor woningen met een beperkte waarde.*

De belangrijkste krachtlijn van de door de Vlaamse Regering uitgewerkte hervorming van de koopbelasting is de omzetting van de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abattementen tot een eenvoudig verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning.

Voor zover de aankoopprijs van deze gezinswoning 200.000 euro niet overschrijdt, kan/kunnen de koper(s) bijkomend genieten van een nieuwe en unieke rechtenvermindering van 5.600 euro voorzien in het nieuwe artikel 2.9.5.0.5 VCF.

Voor de centrumsteden en de Vlaamse Rand, wordt het grensbedrag waarbij men recht heeft op een rechtenvermindering verhoogd tot 220.000 euro om een extra ondersteuning te bieden aan wonen in stedelijk gebied of de Rand, waar de vastgoedprijzen hoger liggen.

Het grensbedrag van 200.000 / 220.000 euro dient begrepen te worden als de belastbare grondslag die voor de taxatie van de verkoop in kwestie in aanmerking wordt genomen en zoals deze wordt omschreven in artikel 2.9.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het gaat met andere woorden om hetzij de overeengekomen waarde bestaande uit het bedrag van de overeengekomen prijs en lasten of het bedrag van de overeengekomen tegenprestatie ten laste van de verkrijger, zonder dat deze overeengekomen waarde minder mag bedragen dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

De nieuwe rechtenvermindering van 5.600 euro kan enkel genoten worden in combinatie met het nieuw verlaagd tarief van 7%. Voor het tarief van 6 % bij een ingrijpende energetische renovatie bedraagt de vermindering 4.800 euro, zoals hierna verder wordt toegelicht. In tegenstelling tot het voordeel van het huidige abattement is het voor de koper nu meteen duidelijk welk bedrag in mindering komt.

Het nieuwe tarief van 7% zal enkel gelden voor bestaande woningen, en niet voor bouwgronden. Voor de toepassing van deze uitsluiting dient het begrip "bouwgrond" begrepen te worden zoals omschreven in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Dit betekent dat het gaat om een perceel grond dat stedenbouwkundig bestemd is tot woningbouw of een onroerend goed dat ermee wordt gelijkgesteld. Het geheel of het gedeelte van een gebouw dat, pas na de uitvoering van andere werken dan normale herstellings- of onderhoudswerken, kan dienen tot huisvesting van een gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het gebouw worden verkregen, wordt met een bouwgrond gelijkgesteld.

Het huidige verlaagd tarief van 5% van het klein beschrijf wordt daarmee opgeheven. Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen zal niet langer als een criterium gelden om het voordeliger tarief in de koopbelasting toe te passen. Het kadastraal inkomen is momenteel immers geen valabele waardemeter meer. Al te vaak staat het kadastraal inkomen van een woning niet meer in verhouding tot de omvang en/of venale waarde van het aangekochte goed. Het is niet langer wenselijk het belangrijke fiscale voordeel, een halvering van het normale verkooprecht, aan deze voorbijgestreefde waardemeter te koppelen. Theoretisch is het mogelijk een eigen Vlaams alternatief voor het verouderde federale kadastrale inkomen in te voeren, een dergelijk alternatief is tot op heden evenwel nog niet beschikbaar. Vandaar dat voor aankopen van een gezinswoning wordt geopteerd voor een eenvormig vlak en verlaagd tarief waarvan de toekenningsvoorwaarden grosso modo gelijk zijn aan deze van het huidige gewone abattement.

Uiteraard wordt er niets gewijzigd voor de belastingplichtigen die reeds een woning hebben aangekocht met toepassing van het zogenaamd klein beschrijf of verlaagd tarief van 5%. De voorwaarden voor het behoud van dit voordelig tarief blijven voor hen onverminderd van toepassing. Ook voor hen die nog vóór de inwerkingtreding van dit decreet van het klein beschrijf gebruik hebben kunnen maken door beroep te doen op de decretale tolerantie van het zogenaamde causaal verband (engagement tot snelle vervreemding van het onroerend bezit) wijzigt er niets. En ook voor verkopen, afgesloten onder opschortende voorwaarde vóór de inwerkingtreding van dit decreet, en waarbij de voorwaarde pas na de inwerkingtreding van dit decreet wordt vervuld, zal het klein beschrijf nog worden toegepast.

Met het voorliggende voorontwerp worden in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, samen met de opheffing van de bepaling zelf die het verlaagd verkooprecht van 5% voorziet, tevens de verwijzingen in andere diverse bepalingen naar deze op te heffen bepaling geschrapt. Het gaat daarbij onder meer over het vangnet bij gebreke aan opname in de aankoopakte van de vereiste vermeldingen, de mogelijkheid van de meeneembaarheid van het verlaagde verkooprecht, de sancties bij overtreding van de voorwaarden verbonden aan het behoud van het verlaagd tarief. De schrapping van deze principes in zoverre ze betrekking hebben op verrichtingen onderworpen aan het verlaagd tarief van het klein beschrijf betekent echter geenszins dat deze mogelijkheden en principes zouden verdwijnen voor verrichtingen daterend van vóór de inwerkingtreding van onderhavig voorontwerp van decreet. Voor deze verrichtingen uit het verleden blijven alle tot op heden bestaande gevolgen van de taxatie van deze verrichtingen aan het

verlaagd tarief, onverminderd behouden. Ook al worden de verwijzingen op diverse plaatsen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit geschrapt.

Ook de bestaande abattementen, dit zijn verminderingen van de belastbare grondslag, worden opgeheven. Zowel het (gewoon) abattement (voor de zogenaamde "onroerend goed starters"), het bijabattement (wanneer een hypothecaire inschrijving op het gekochte goed wordt genomen) als het renovatieabattement verdwijnen. Het gunstregime van het abattement had grotendeels dezelfde doelgroep als de begunstigden van het klein beschrijf, vaak konden beide voordelen gecumuleerd worden genoten, soms ook niet. De voorwaarden van beide voordelen waren gelijkend, maar vertoonden toch ook enkele subtiele verschillen. Het is net de bedoeling van deze hervorming om de belastingplichtige meer transparantie en rechtszekerheid te bieden.

b) Nieuw gezinstarief geënt op de voorwaarden geldend voor het abattement

De voorwaarden voor de toepassing en het behoud van het nieuwe verlaagde gezinstarief van 7% worden afgestemd op de voorwaarden die vandaag gelden voor het (gewoon) abattement.

Zo kunnen enkel natuurlijke personen van het voordeel genieten, de kopers mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) in volle eigendom hebben, het moet gaan om een zuivere aankoop, en de verkrijgers moeten hun hoofdverblijfplaats vestigen in het nieuw aangekochte onroerend goed binnen de 2 jaar. De termijn van 5 jaar die vandaag bij het abattement is voorzien bij aankopen van een bouwgrond wordt voor het nieuwe verlaagde tarief van 7% niet weerhouden aangezien aankopen van bouwgronden van dit tarief worden uitgesloten.

De voorwaarde van de tijdige vestiging van de hoofdverblijfplaats op de plaats van het aangekochte goed wordt vervangen door de vereiste van inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van het aangekochte goed.

Verder wordt uit de "klein beschrijf"-regeling de decretale tolerantie van het zogenaamd causaal verband (negatie van het actueel onroerend bezit in geval van snelle vervreemding en mits een oorzakelijk verband tussen deze vervreemding en de nieuwe aankoop kan worden aangetoond) geïmporteerd en overgenomen in de voorwaarden van het nieuwe gezinstarief. Het geeft de kopers immers een zekere gemoedsrust dat ze hun eerste woning niet moeten verkopen, vooraleer ze een nieuwe kunnen aankopen tegen het nieuwe gunsttarief.

c)extra voordeel voor energetische renovaties

Naast het nieuwe voordelige en vereenvoudigde tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning wordt bijkomend een stimulerende en positief sturende energiemaatregel ingevoerd.

Bij de aankoop van een gezinswoning (waarvoor het tarief 7% bedraagt) zal een extra verlaging kunnen genoten worden tot een tarief van 6%. De extra verlaging wordt toegekend wanneer de verkrijger zich ertoe verbindt de aangekochte woning ingrijpend energetisch te renoveren (IER), zoals deze renovatie wordt omschreven in het Energiebesluit van 19 november 2010, binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop.

Deze positief stimulerende maatregel kan een boost geven aan de ingrijpende energetische renovatie, een nieuw begrip sedert 1 januari 2015. Met de bijkomende tariefverlaging wordt een verbetering van de milieukenmerken van het

woningpark, een stimulans voor de economische activiteit en voor de bouwsector in het bijzonder, en een substantiële lastenverlaging voor de betrokken eigenaars beoogd.

Net zoals bij het tarief van 7 % en voor zover de verkoopwaarde of de hogere overeengekomen prijs en lasten van deze gezinswoning 200.000 of 220.000 euro niet overschrijdt, kan/kunnen de koper(s) bijkomend genieten van de nieuwe en unieke rechtenvermindering van 4.800 euro voorzien in het nieuwe artikel 2.9.5.0.5 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

d) *Voordeeltarief voor wie een woning verhuurt aan een SVK (Erkend Sociaal Verhuurkantoor)*

Met deze hervorming wordt, naar analogie met de sedert 1 juli 2015 hervormde onroerende schenkbelasting , ook een gunstregeling voorzien voor eigenaars die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking stellen voor de huurmarkt.

Wie binnen de drie jaar na de aankoop een huurovereenkomst afsluit met een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) voor een periode van minimum negen jaar, kan bij zijn aankoop genieten van een tarief van 7%, gelijk aan het tarief voor gezinswoningen

Op deze manier wil de Vlaamse Regering het aanbod op de huurmarkt versterken met kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen.

e) *Extra verlaagd tarief bij aankoop van onroerend erfgoed dat tevens als gezinswoning wordt aangewend.*

Aansluitend en in het verlengde van het recente decreet van 21 april 2017 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van het verkooprecht en de schenkbelasting voor beschermde monumenten, wordt een bijkomende fiscale stimulans voorzien voor wie onroerend erfgoed aankoopt dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend.

Voor wie bereid is te investeren in onroerend erfgoed en deze tevens als gezinswoning zal gaan gebruiken wordt het verkooprecht nog verder verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt van de belastingplichtige wel gevraagd een bedrag dat overeenstemt met dit bijkomend voordeel te investeren in het aldus bekomen onroerend erfgoed. Dit mechanisme wordt verder toegelicht in de artikelsgewijze bespreking van de memorie van toelichting.

f) *deels afschaffing en deels behoud van de overige voordeelregimes*

Bij de aankoop van een bouwgrond zal telkens het 10%-tarief gelden. Hierop gelden geen abattementen meer, maar eventueel kan de meeneembaarheid worden toegepast binnen de bestaande limieten en toepassingsvoorwaarden.

Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven, gelet op de gelijkaardige koppeling die hiervoor met het kadastraal inkomen wordt gelegd. Bovendien wordt het regime amper nog toegepast (25 aktes in 2016).

Andere verlaagde tarieven, zoals het tarief van 1,5% voor sociale woningen, en 4% voor beroepspersonen), blijven ongewijzigd behouden.

Voor een meer gedetailleerde verduidelijking kan worden verwezen naar de artikelsgewijze bespreking van de memorie van toelichting.

a) Vrijwaren van de arbeidsmobiliteit.

Het absoluut plafond van het per verrichting in het kader van de meeneembaarheid verrekenbaar of terug te geven bedrag bedraagt 12.500 euro. Dit bedrag werd zo voorzien bij de vorige hervorming van de Vlaamse registratierechten bij decreet van 1 februari 2002. Het bedrag van dat plafond is tot nog toe ongewijzigd gebleven. Door de inflatie en de prijsstijging van het onroerend goed ligt dit plafond naar verhouding lager dan bij de invoering ervan ruim 15 jaar geleden. Dit bedrag zal voortaan geïndexeerd worden zodat het gelijke tred houdt met de ontwaarding. Voor de transparantie van de bedragen, wordt hiervoor gewerkt met een spring-index van 500 euro.

De meeneembaarheid van vroeger betaalde verkooprechten blijft behouden. In tegenstelling tot het gewone en huidige abattement, zal deze gecombineerd kunnen worden met het voordeel van het nieuwe tarief van 7% (of 6% bij ingrijpende renovaties zoals hiervoor toegelicht) bij de aankoop van de enige gezinswoning.

Indien de koper dus de voorwaarden van zowel het gezinstarief, eventueel gecombineerd met de rechtenvermindering, als de meeneembaarheid vervult, kan hij beide voordelen cumuleren.

Het Vlaams Regeerakkoord geeft expliciet aan dat aan de filosofie van de meeneembaarheid niet zal worden geraakt.

B. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven, gezien dit amper nog wordt toegepast. Deze definitie wordt hier dan ook geschrapt.

Artikel 3

1° Het gewoon abattement en het bij-abattement (art. 2.9.3.0.2, §1, eerste en tweede lid, VCF) worden opgeheven.

De voorwaarden van het gewoon abattement worden gebruikt als richtpunt voor het bepalen van de voorwaarden van het nieuw verlaagd tarief van 7% dat voortaan zal gelden voor de aankoop van een gezinswoning (zie verder).

2° Naast het gewone abattement en het verhoogd abattement bij hypothecaire inschrijvingen wordt ook het renovatieabattement (art. 2.9.3.0.3 VCF) opgeheven.

3° Het regime van het zogenaamde klein beschrijf, zoals vermeld en beschreven in artikel 2.9.4.2.1 van de VCF, wordt opgeheven en vervangen door het nieuw tarief van 7% voor de aankoop van een gezinswoning.

Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven, gelet op de gelijkaardige koppeling die hiervoor met het kadastraal inkomen wordt

gelegd. Bovendien wordt het regime amper nog wordt toegepast (25 aktes in 2016).

Hierdoor kan het KI als indicator van het toepasbare tarief geschrapt worden in de koopbelasting. Doordat deze kadastrale inkomens vaak niet meer actueel zijn, is dit geen goed criterium voor het bepalen van het toepasbare tarief.

4° Artikel 2.9.4.2.2 VCF regelt de situatie waarbij een landgoed dat tegen klein beschrijf wordt gekocht, nadien door een ruiloperatie wordt vervangen door een ander landgoed. Het bepaalt dat de exploitatie-vereiste bij kleine landgoederen dan verder loopt op het landgoed verkregen na de ruil. Gezien de opheffing van kleine landgoederen, kan ook dit artikel worden opgeheven voor de toekomst.

Voor de goederen waarvoor het voordeeltarief werd toegepast voor de inwerkingtreding van dit decreet, blijft het principe vermeld in dit artikel uiteraard behouden.

Artikel 4

De kruisverwijzing naar het huidig verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landgoederen, wordt geschrapt.

De halvering van het tarief van het verkooprecht bij aankoop van een beschermd monument kan momenteel niet gecombineerd worden met de voordelen die in het artikel 2.9.4.2.10 worden vermeld. Zo wordt onder meer verwezen naar het voordeel van het abattement

Artikel 5

In het verkooprecht wordt een nieuw voordelig tarief van 7% voorzien bij aankoop van een woning, die als enige gezinswoning zal dienen.

De voorwaarden die gelden voor het nieuwe tarief worden afgestemd op de inhoudelijke voorwaarden die nu gelden voor het gewoon abattement. Deze voorwaarden zijn:

- de aankoop mag uitsluitend gedaan worden door een of meer natuurlijke personen;
- de woning moet in het Vlaamse Gewest gelegen zijn;
- de kopers mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) voor de geheelheid in volle eigendom hebben. Ook het bezit van een woning of een bouwgrond in volle eigendom voor de geheelheid, verkregen uit de nalatenschap van een ascendent, verhindert bijgevolg de toepassing van het verlaagd tarief van 7% .
- het moet gaan om een zuivere aankoop, dit betekent dat bij een ruil, een afstand van onverdeelde rechten of een onttrekking van een onroerend goed uit een vennootschap het tarief van 7% niet zal toegepast worden, ook al worden dergelijke overdrachten ook aan het verkooprecht onderworpen;
- de geheelheid volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed moet worden gekocht;
- het moet de bedoeling zijn van de koper om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen; afwijkend van de huidige voorwaarden van het abattement wordt hiertoe voorzien dat de koper een inschrijving dient te nemen in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de authentieke akte.

De voorwaarden tot het bekomen van het tarief van 7% vertonen volgende afwijkingen in vergelijking met de voorwaarden van het huidige abattement:

- De uitsluiting van het voordeel bij voorafgaand onroerend bezit wordt per verkrijger beoordeeld. Elke koper is immers een afzonderlijke belastingplichtige voor het verkooprecht binnen de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het voormalige abattement was een verlaging van de heffingsgrondslag in functie van de venale waarde of prijs van het overgedragen goed. Het in de plaats komende voordeel houdt een tariefverlaging in, en kan dus rederlijkerwijze ook in hoofde van de persoon van de verkrijger worden beoordeeld. Het is dus mogelijk dat één koper geniet van het tarief van 7% terwijl de andere koper belast wordt aan het gewone tarief van 10%.
- Er wordt geopteerd voor een verplichting voor de kopers om een inschrijving te nemen in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister terwijl bij het huidige abattement de effectieve vestiging van de hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed bepalend is. De reden van deze afwijking is dat een inschrijving in het bevolkingsregister de bewoningsverplichting duidelijker en concreter is en bovendien wordt de controle van de naleving van deze verplichting aanzienlijk vereenvoudigd.
- De bij decreet voorziene tolerantie van het zogenaamde "causaal verband" dat vandaag enkel bestaat bij het regime van het klein beschrijf wordt getransponeerd naar de toepassingsvoorwaarden van het nieuwe gunsttarief voor de aankoop van een gezinswoning. Dit betekent dat het bezit van een onroerend goed op het ogenblik van de aankoop en dat in principe de toepassing van het verlaagd tarief verhindert, toch geen beletsel hoeft te zijn wanneer de verkrijgers de verbintenis aangaan dit onroerend goed te vervreemden binnen het jaar na de datum van de nieuwe aankoop. Tevens dient het causaal verband tussen de nieuwe aankoop en de vervreemding van het verhinderend onroerend bezit te worden aangetoond.
- Om evidente redenen van billijkheid wordt de toepassing van het nieuwe gezinstarief niet ontzegd aan een koper wiens actueel onroerend bezit het voorwerp vormt van een onteigening, het spreekt voor zich dat de aankoop van een andere woning door de onteigende beantwoordt aan de ratio legis van het nieuwe tarief voor de aankoop van een gezinswoning.

Wanneer later zou blijken dat de kopers niet of niet volledig voldoen aan alle toepassingsvoorwaarden, en zij bijgevolg ten onrechte het voordeel van het verlaagd gezinstarief hebben ingeroepen en bekomen, dan zijn aanvullende rechten verschuldigd, voor elke koper ten belope van zijn wettelijk aandeel in de aankoop.

Naast deze inhoudelijke voorwaarden worden ook formele toepassingsvoorwaarden voorzien. Hiervoor kan verwezen worden naar de toelichting bij het artikel 11.

Naar analogie met het voordeel van het huidige klein beschrijf kan het voordeel van het verlaagd gezinstarief gecombineerd worden met de toepassing van de meeneembaarheid wanneer bij een transactie aan alle toepassingsvoorwaarden van beide voordelen zou zijn voldaan.

Artikel 6

Er wordt een nieuw specifiek verlaagd tarief ingevoerd voor de aankopen van onroerende goederen, vermeld in het voorgaande artikel (dus gezinswoningen), wanneer de verkrijger het aangekochte onroerend goed onderwerpt aan een ingrijpende energetische renovatie zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Bij de registratie van de akte zal onmiddellijk het voordeel van dit bijkomend verlaagd tarief van de registratiebelasting worden toegekend.

De verkrijger dient daarvoor in de akte een verbintenis te onderschrijven om het aangekochte onroerend goed aan een ingrijpende energetische renovatie te onderwerpen. Tevens dient hij door middel van een energieprestatiecertificaat bouw (EPC Bouw) binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van aankoop aan te tonen dat het aangekochte goed aan een ingrijpende energetische renovatie als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 werd onderworpen.

Net als uiteengezet in de toelichting bij het artikel 5, is ook het voordeel van dit bijkomend verlaagd tarief combineerbaar met het voordeel van de meeneembaarheid.

Artikel 7

Indien een koper van een onroerend goed zich ertoe verbindt om binnen een termijn van drie jaar vanaf de akte van aankoop de woning te verhuren voor een minimumduur van 9 jaar aan een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK), dan wordt het verkooprecht eveneens verlaagd tot een tarief gelijk aan het nieuwe tarief voor de aankoop van een gezinswoning. Dergelijke aankopen zullen dus eveneens aan een tarief van 7% worden onderworpen. De woning moet daartoe uiteraard in overeenstemming gebracht worden met de veiligheids- en kwaliteitsvereisten die de SVK's stellen. De koper heeft een termijn van 3 jaar om deze werken uit te voeren. Het fiscaal voordeel wordt onmiddellijk, van bij de initiële taxatie, verleend. De aankoop wordt onderworpen aan het voordeeltarief. Wanneer de verkrijger zijn engagement tot tijdige verhuring van zijn kwaliteitsvolle woning niet naleeft, kan de aanvullende belasting worden nagevorderd.

Artikel 8

Voor aankopen vanaf 14 mei 2017 wordt het verkooprecht herleid tot hetzij 5 % (bij huidige groot beschrijf), dan wel 2,5 % (bij het huidige klein beschrijf). Deze halvering wordt meteen toegepast.

Voorwaarde hierbij is dat het bekomen fiscaal voordeel wordt beschouwd als een subsidie en moet worden geïnvesteerd in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken- en elementen van het beschermde monument die in een geldig beheersplan opgenomen zijn. Het bedrag van deze fictieve subsidie, gelijk aan het genoten fiscaal voordeel, staat van meet af aan vast, zodat de koper weet wat van hem verwacht wordt.

Bij de invoering van het nieuw (gezins)tarief van 7% zal er een verschuiving optreden van aankopen met toepassing van het tarief van 10% naar de toepassing van het nieuwe gezinstarief van 7%.

Bij een eventuele halvering van dit tarief van 7% dreigt het totale budget, door private eigenaars als fictief toegekende subsidies geïnvesteerd in het Vlaams onroerend erfgoed te worden gereduceerd, en dat is uiteraard niet de bedoeling.

De halvering van het verkooprecht wordt voor aankopen van onroerend erfgoed waarbij naast de halvering van het verkooprecht tevens het tarief van 7% kan worden toegepast, vervangen door een afzonderlijk nieuw tarief van 1%.

Wanneer dit tarief wordt toegepast wordt het bedrag van de fictieve subsidie dat minimaal dient geïnvesteerd onveranderlijk vastgelegd op 6% van de

heffingsgrondslag. Dit betekent dat bij niet-naleving van de voorwaarden tot behoud van het voordelig tarief voor gezinswoningen, te weten de verplichting tot tijdige inschrijving in het bevolkingsregister, waardoor een aanvullende belasting verschuldigd zal zijn, het te investeren bedrag dient omgezet naar minstens 5 % van de belastbare heffingsgrondslag.

Net zoals bij de huidige halvering van het verkooprecht wordt het bedrag van het genoten fiscale voordeel fictief omgezet in een subsidie, de eventuele terugvordering hiervan wordt geregeld door de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Er wordt ook expliciet voorzien dat voor de hier bedoelde verrichtingen wel degelijk tegelijk ook het voordeel van de meeneembaarheid kan worden toegepast. Uiteraard dienen dan wel alle voorwaarden van beide voordelen vervuld te zijn.

Artikel 9

Het ontworpen artikel bevat twee punten.

Het eerste punt breidt de toepassing van de regel van de meeneembaarheid uit tot de registratiebelasting betaald bij toepassing en naar aanleiding van de artikelen die de nieuwe afwijkende tarieven van respectievelijk 7% (gezinswoning of woningen aangekocht en ter beschikking gesteld van een erkend Sociaal Verhuurkantoor, 6% (gezinswoning die wordt onderworpen aan een Ingrijpende Energetische Renovatie), of 1% (gezinswoning die tevens voor gunstregime onroerend erfgoed in aanmerking komt) voorzien (de artikelen 2.9.4.2.11, 2.9.4.2.12, 2.9.4.2.13 en 2.9.4.2.14).

De verrichtingen waarbij het tarief van 7% wordt toegepast en waarbij de woningen ter beschikking worden gesteld van sociale verhuurkantoren lijken niet vanzelfsprekend inpasbaar in het mechanisme van de meeneembaarheid dat gericht is op het bevorderen van de mobiliteit van een gezinswoning, terwijl deze transacties gericht zijn op het samenstellen van een kwalitatief aanbod aan huurwoningen. Maar het valt uiteraard niet uit te sluiten dat een woning aangekocht onder het tarief van 7% voor de terbeschikkingstelling aan sociale verhuurkantoren later – na afloop van de vereiste looptijd van de huurovereenkomsten- nog effectief als gezinswoning voor de koper zal fungeren. Vanzelfsprekend blijven ook voor die situaties de termijnen van de meeneembaarheid ongewijzigd van toepassing.

De registratiebelasting betaald bij toepassing van deze bepalingen komt dus in aanmerking voor de samenstelling van de zogenaamde "rugzak", de registratiebelasting die bij een latere verrichting kan aanleiding geven tot een verrekening of teruggave, naar gelang de volgorde van de verrichtingen.

Het tweede punt betreft de indexatie van het plafond van het per verrichting maximaal te verrekenen of terug te geven bedrag. Dat absolute plafond werd van bij de invoering van het principe van de meeneembaarheid in 2002 voorzien en werd sedertdien niet meer aangepast, terwijl het gelijktijdig ingevoerde initiële bedrag van het abattement wel werd verhoogd en uitgebreid met het abattement voor wie een hypothecaire lening afsluit en het abattement voor wie bereid is een geïnventariseerd pand te renoveren en er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen.

Het indexeren van het maximum bedrag van de meeneembaarheid (nu 12.500 euro), met het jaar 2017 als referentie, is dan ook een logische stap gezien de evolutie van de verkoopprijzen.

De indexatie zal een eerste maal potentieel doorgang vinden in 2019, met als teller de gemiddelde index der consumptieprijzen voor het jaar 2018, en als deler de gemiddelde index der consumptieprijzen voor het jaar 2017. Potentieel, want het

basisbedrag kan maar stijgen met schijven van 500 euro. Dus enkel indien door de indexatie, toegepast per 1 januari 2019, het maximaal verrekenbaar of terug te geven bedrag stijgt tot boven de 13.000 euro kan deze indexatie doorgang vinden, en wordt ze afgetopt op 13.000 euro. Anders is het wachten tot 1 januari 2020 of nog later, steeds afhankelijk van de indexstijging. Vervolgens kan het maximaal verrekenbaar of terug te vinden bedrag stijgen naar 13.500 euro, 14.000 euro, en zo voort.

Het jaar waarin het recht op verrekening, respectievelijk teruggave zich voordoet zal het bepalende jaar zijn voor het geïndexeerde maximale bedrag.

Een voorbeeld van verrekening:
Aankoop eerste woning in februari 2003 (A1)
Verkoop eerste woning in juni 2019 (V1)
Aankoop tweede woning in juli 2019 (A2)

Dit is het scenario A1-V1-A2: bij de bepaling van het verkooprecht voor A2, kan met het geïndexeerde verrekenbare maximumbedrag voor het aanslagjaar 2019 rekening gehouden worden, uiteraard ook steeds rekening houdend met de eerder – in 2003 - effectief betaalde registratiebelasting.

Stel dus dat voor de aankoop van A1 in 2003 14.000 euro registratierechten (registratiebelasting) werd betaald, en voor 2019 is het geïndexeerde maximum verrekenbare bedrag vastgelegd op 13.000 euro (fictief bedrag!), op basis van de gemiddelde maandelijkse indexcijfers van 2018, dan kan bij A2 13.000 euro verrekend worden op de te betalen registratiebelasting voor A2.

Een voorbeeld van teruggave:
Aankoop eerste woning in februari 2003 (A1)
Aankoop tweede woning in juli 2019 2025 (A2)
Verkoop eerste woning in januari 2020 2026 (V1)

Dit is scenario A1-A2-V1: bij de bepaling van het verkooprecht voor A2, is nog niet voldaan aan de voorwaarden van verrekening, en kan er dus geen meeneembaarheid toegepast worden. Op het moment van V1 kan evenwel teruggave gevraagd worden van de "teveel" betaalde registratiebelasting en zal met het geïndexeerde maximum aan terug te geven rechten voor het jaar 2026 rekening gehouden worden, uiteraard ook steeds rekening houdend met de eerder effectief betaald registratiebelasting.

Stel dus dat voor de aankoop van A1 14.000 euro registratierechten (registratiebelasting) werd betaald, en voor 2026 is het geïndexeerde maximum terug te geven bedrag vastgelegd op 13.500 euro (fictief bedrag!) dan kan 13.500 euro teruggegeven worden op de betaalde registratiebelasting voor A2 (voor zover uiteraard het betaalde bedrag deze grens bereikt of overschrijdt).

De indexatie betreft dus enkel het plafond dat gesteld is op het per verrichting terug te geven of te verrekenen bedrag. Het betreft dus niet het reële bedrag aan meeneembare registratiebelasting dat in de loop der jaren werd opgebouwd.

De meeneembaarheid is toepasbaar zowel bij verrichtingen waarvoor het tarief van 7% wordt toegepast als voor verrichtingen waarvoor het tarief van 10% wordt toegepast. Ook de transacties onderworpen aan de nieuw ingevoerde tarieven (1% voor onroerend erfgoed dat tevens dienst doet als gezinswoning, en 6% voor aankopen van woningen die aan een ingrijpende energetische renovatie worden onderworpen). De huidige voorwaarden in verband met de vestiging van de hoofdverblijfplaats blijven in die situaties uiteraard steeds ongewijzigd van toepassing.

Artikel 10

Een nieuwe rechtenvermindering ten belope van 5.600 euro of 4.800 euro wordt voorzien, doch is enkel mogelijk bij toepassing van het nieuwe verlaagde tarief van respectievelijk 7% of 6% (in geval van een ingrijpende energetische renovatie).

Dit betekent dat deze rechtenvermindering onvermijdelijk enkel en alleen kan verleend worden bij een zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een woning door één of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats in te vestigen. Dit is immers een voorwaarde tot het bekomen van het nieuwe verlaagde gezinstarief. Enige bijkomende voorwaarde is dat de heffingsgrondslag van de transactie, voor de berekening van het verschuldigde verkooprecht, niet hoger is dan 200.000 euro. Voor woningen gelegen op het grondgebied van kernsteden of op het grondgebied van de gemeenten uit de Vlaamse Rand geldt een bovengrens van 220.000 euro.

Zoals reeds vermeld in het algemeen gedeelte van de toelichting dient het grensbedrag van 200.000 / 220.000 euro begrepen te worden als de belastbare grondslag die voor de taxatie van de verkoop in kwestie in aanmerking wordt genomen en zoals deze wordt omschreven in artikel 2.9.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het gaat met andere woorden om hetzij de overeengekomen waarde bestaande uit de het bedrag van de overeengekomen prijs en lasten of het bedrag van de overeengekomen tegenprestatie ten laste van de verkrijger, zonder dat deze overeengekomen waarde minder mag bedragen dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

Er worden de koper(s) geen bijzondere formaliteiten opgelegd met het oog op het bekomen van het voordeel van de rechtenvermindering. Bij gebreke aan een expliciete vermelding door partijen van een verkoopwaarde in de akte van verkrijging, kan er van uitgegaan worden dat partijen van mening zijn dat deze verkoopwaarde niet hoger is dan de overeengekomen waarde en dat bijgevolg de heffingsgrondslag gelijk is aan deze overeengekomen waarde. Bijgevolg zal de Vlaamse Belastingdienst deze overeengekomen waarde in eerste instantie in aanmerking nemen en de desbetreffende rechtenvermindering ambtshalve toepassen. Bij een eventuele latere herziening van de heffingsgrondslag, bijvoorbeeld bij een tekortschatting, zal het voordeel van de rechtenvermindering eventueel komen te vervallen.

De rechtenvermindering wordt toegepast op het totaal van de op de aankoop berekende rechten en dus niet per koper. Het gaat om een vast bedrag dat echter wel kan worden verminderd tot het bedrag van de verschuldigde rechten in die situaties waarin deze rechten lager zouden zijn dan het bedrag van de vermindering.

Artikel 11

Punt 1°

De Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet momenteel een onmiddellijke toepassing van het verlaagd tarief (het klein beschrijf) wanneer de koper zich ertoe verbindt om een belemmerend onroerend bezit te vervreemden bij toepassing van de decretale tolerantie van het zogenaamd causaal verband.

Naast de onmiddellijke toekenning van het voordelig tarief van het klein beschrijf (5% in de plaats van het gewone tarief van 10%) voorziet de Codex in de huidige paragraaf 2/1 ook een mogelijkheid van teruggave voor situaties waarbij een verkrijger kan aantonen dat hij een woning die de toekenning van het tarief van het

klein beschrijf heeft verhinderd, volledig en ten bezwarende titel heeft vervreemd uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van de andere woning, en dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de nieuwe verkrijging.

Aangezien voor de toepassing van het nieuwe verlaagde tarief van 7% voor aankopen van gezinswoningen deze decretale tolerantie bij vervreemding van verhinderend onroerend bezit met causaal verband tussen deze vervreemding en de nieuwe verkrijging, herneemt, wordt deze teruggavemogelijkheid voor de toepassing van het nieuwe gezinstarief hiermee eveneens voorzien.

Punt 2° en 3°

De wijzigingen in het punt 2° en 3° van artikel 9 zijn voornamelijk legistieke aanpassingen.

Punt 4°

Artikel 3.6.0.0.6, §3, voorziet de mogelijkheid van een teruggave van in het verleden betaalde verkooprechten of registratiebelastingen bij toepassing van de meeneembaarheid. De rechten berekend aan het nieuwe tarief van 7% (artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.13 VCF), 6% bij ingrijpende energetische renovaties (artikel 2.9.4.2.12 VCF) of 1% (artikel 2.9.4.2.14) komen eveneens voor de meeneembaarheid in aanmerking. De bepaling in verband met de teruggave dient dan ook te verwijzen naar de bepalingen die deze nieuwe tarieven beschrijven.

Punt 5°

Het voordeel van het nieuwe verlaagd tarief van 7% wordt in principe onmiddellijk verleend bij de berekening van de initiële aanslag. Bij ontbreken van de vereiste vermeldingen in het ter registratie aangeboden document zal echter het gewone tarief van 10% worden toegepast. Naar analogie met de bestaande regeling voor het zogenaamde klein beschrijf wordt bij wijze van administratief vangnet de mogelijkheid voorzien om een teruggave te bekomen van het verschil tussen de rechten berekend aan het gewone tarief van 10% en het nieuwe tarief van 7% voor de gezinswoning, wanneer de verkrijger een door hem ondertekende verklaring indient waarin de vereiste vermeldingen zijn opgenomen. De verkrijger beschikt daartoe een termijn van vijf jaar die aanvangt op 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar wordt.

Een gelijkaardig vangnet wordt ook voorzien wanneer een verkrijger in de akte van aankoop geen melding zou hebben gemaakt van zijn intenties om de verworven woning te onderwerpen aan een ingrijpende energetische renovatie binnen een termijn van vijf jaar. Ook in die situatie kan het voordeel alsnog via een dergelijke verklaring bekomen worden.

En ook voor de andere nieuwe voordeelregimes, te weten de verlaagde tarieven bij terbeschikkingstelling van sociale verhuurkantoren en het verlaagd tarief bij aankoop van onroerend erfgoed dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend wordt een gelijkaardig vangnet voorzien.

Punt 6°

Paragraaf 6 van artikel 3.6.0.0.6 VCF wordt logischer wijze mee opgeheven. Deze paragraaf voorziet de mogelijkheid om nog na een aankoop, waarop het gewone tarief van het verkooprecht van 10% werd geheven, alsnog het voordeel van het klein beschrijf te bekomen bij wijze van een teruggave van het verschil tussen het

gewone tarief van 10% en het verlaagd tarief van 5%, wanneer het kadastraal inkomen van het verkochte goed op het moment van de aankoop nog niet was vastgesteld.

Artikel 12

Het artikel 3.12.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet welke verklaringen in een akte of geschrift dienen te worden opgenomen om van de verminderingen of vrijstellingen of verlaagde tarieven van het verkooprecht te kunnen genieten. De noodzakelijke aanpassingen dringen zich bijgevolg op ingevolgde de invoering van de nieuwe tarieven, en het opheffen van het verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landeigendommen.

Gelet op de opheffing van de bepalingen in verband met het gewone abattement, het bijkomend abattement wanneer een hypothecaire inschrijving wordt genomen en het zogenaamde renovatie-abattement, worden de voorschriften in verband met de vereiste formaliteiten van deze voordelen opgeheven.

De formaliteiten voor het bekomen van het voordeel van het abattement voor gehandicapte begiftigden in de schenkbelasting blijven uiteraard wel behouden.

Artikel 13

Het artikel 3.18.0.0.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit legt een belastingverhoging op van 20% van de registratiebelasting voor inbreuken op de voorwaarden van bepaalde vrijstellingen of verminderingen van de registratiebelastingen.

De voorwaarden die gelden voor het verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landeigendommen worden opgeheven en de daaraan gekoppelde belastingverhoging, en vervangen door de voorwaarden die gelden voor het bekomen van de nieuwe verlaagde tarieven .

Artikel 14

Het artikel 3.18.0.0.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit legt een belastingverhoging op van 50% van de registratiebelasting voor inbreuken op de voorwaarden van de diverse mogelijke abattementen binnen het verkooprecht. Aangezien deze abattementen worden opgeheven, kan ook de daarmee verbonden belastingverhoging worden opgeheven.

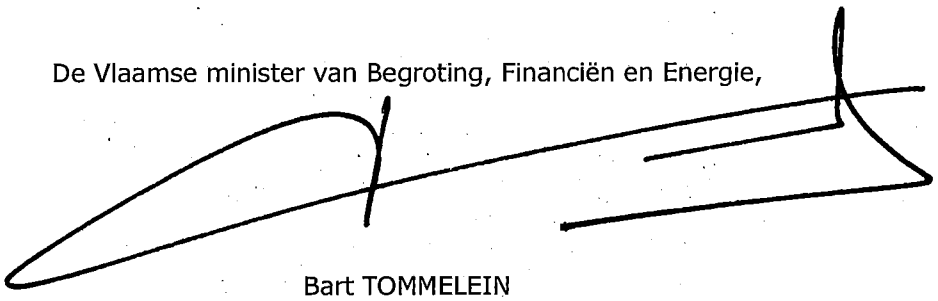
Artikel 15

Het decreet treedt in werking op 1 juni 2018.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,



Bart TOMMELEIN