

Nr. 13 Jaargang 27 weken 27 en 28 2016

Verschijnt tweewekelijks, behalve in juli en augustus Afgiftekantoor Brussel X P309710

## inhoud

### Registratierechten

Wijzigingen inzake registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk en het Waals Gewest: schenkingen, landbouwgronden, derde woongebouw

1

## Registratierechten

# Wijzigingen inzake registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk en het Waals Gewest: schenkingen, landbouwgronden, derde woongebouw

Ariane JORIS, Tiberghien Advocaten

Renaud THONET, Tiberghien Advocaten, Assistent fiscaal recht ULB

We horen vaak dat het schenken van een onroerend goed aan een vriend of zelfs aan kinderen een dure aangelegenheid is op vlak van de verschuldigde schenkingsrechten. In de praktijk worden onroerende goederen daarom vaak geschonken in verschillende schijven, met een tussenperiode van 3 jaar. Vanuit deze vaststelling, hebben de gewesten recent verschillende maatregelen genomen om de schenking van onroerende goederen aan te moedigen.

In deze bijdrage proberen we de nieuwe regels, zoals van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk en het Waals Gewest, samen te vatten. Het regime – van toepassing in het Vlaams Gewest – werd reeds geanalyseerd in een vorige bijdrage gepubliceerd in dit tijdschrift: M. GIJBELS en A. VAN GEEL, “Verlaagde Vlaamse onroerende schenkingstarieven beogen dynamiek in de onroerende schenkingen op gang te brengen: zou dit lukken?” in *Notariaat* 2015, nr. 14, 1.<sup>1</sup>

In dit kader is het nuttig te herhalen dat het – inzake schenkingsrechten – niet de plaats is waar het onroerend goed gelegen is die bepaalt welk gewest bevoegd is om zijn regels (tarieven) te laten gelden en bijgevolg de verschillende schenkingsrechten te bepalen,

<sup>1</sup> Zie ook C. BUYSSE, “Schenkbelasting: gunstregelingen enkel voor Vlaams vastgoed”, *Fiscoloog* 2015, afl. 1438, 10-12; E. QUINTELIER, “Vlaanderen vereenvoudigt en verlaagt de schenkbelasting op onroerende goederen”, *Registratierechten* 2015, afl. 3, 1-5; E. SPRUYT, “De verlaagde tarieven voor de schenking van onroerend goed in het Vlaams Gewest anno 2015”, *Not.Fisc.M.* 2015, afl. 10, 310-329; T. DUMONT, “Vlaams verlaagd schenkingsbrief voor onroerende goederen die gerenoveerd of verhuurd worden: enkel voor schenkingen vanaf 1 juli 2015”, *Registratierechten* 2016, afl. 1, 4-5; Circ. nr. 4/2016 d.d. 09 mei 2016.



maar de fiscale woonplaats van de schenker (behalve indien deze laatste zijn fiscale woonplaats in het buitenland heeft).<sup>2</sup>

Wat het Waals Gewest betreft, bespreken we in onderhavige bijdrage eveneens de wijzigingen van het regime van de overdracht van landbouwgronden, alsook het nieuwe tarief van 15 % inzake registratierechten van toepassing bij de verwerving onder bezwarende titel van een derde woongebouw in Wallonië.

## I. Onroerende schenking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

### 1. Ordonnantie van 18 december 2015<sup>3</sup>

Het regeerakkoord van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voorziet in een ingrijpende fiscale hervorming, die erop gericht is de Brusselse fiscaliteit minder complex, rechtvaardiger en gunstiger te maken voor Brusselaars en Brusselse bedrijven. Er wordt meer bepaald een verschuiving beoogd van belasting op arbeid naar belasting op vastgoed.<sup>4</sup>

1 januari 2016

Het eerste deel van deze hervorming is in werking getreden op 1 januari 2016.<sup>5</sup> Andere wijzigingen zullen pas later in werking treden en het voorwerp uitmaken van een nieuw wetgevend initiatief.

Doelstellingen van deze hervorming

Een van de doelstellingen van deze hervorming is overduidelijk om het schenken van onroerend goed interessanter te maken en op deze manier een verhoging van de belastinginkomsten te genereren, zoals het geval was bij de verlaging van de schenkingstarieven voor roerende goederen naar 3 % of 7 %.<sup>6</sup> De vooropgestelde hervorming is echter niet zo spectaculair als de verlaging van de schenkingsrechten voor roerende goederen, maar vormt niettemin een zeer verdienstelijke poging om de tarieven te verlagen.

De Brusselse regering heeft haar regime bijna volledig afgestemd op het regime in het Vlaams Gewest dat sinds 1 juli 2015<sup>7</sup> in werking is, en dit zowel wat betreft het aantal verwantschapscategorieën, als wat betreft de tarieven van toepassing voor de schenking van onroerend goed. Daarentegen werd het gunstregime met betrekking tot de schenking van de gezinswoning afgeschaft (zie verder).

Twee categorieën van begunstigden

Het regime werd dus aanzienlijk vereenvoudigd. Voortaan:

- blijven slechts twee categorieën van begunstigden bestaan:
  - in rechte lijn, tussen echtgenoten en tussen samenwonenden<sup>8</sup>;
  - tussen alle andere personen<sup>9</sup>;
- blijven er nog slechts vier belastingschijven over en werden de tarieven verminderd.

Vier belastingschijven

<sup>2</sup> Op basis van art. 5, § 2, 8° van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten is het lokalisatiecriterium inzake de schenkbelasting voor onroerende goederen hetzij het gewest waar de schenker-rijksinwoner gedurende een termijn van 5 jaar voorafgaand aan de schenking het langst zijn fiscale woonplaats heeft gehad, hetzij de plaats waar het onroerend goed gelegen is indien de schenker een niet-rijksinwoner is.

<sup>3</sup> Ordonnantie van 18 december 2015 houdende het eerste deel van de fiscale hervorming, *BS* 30 december 2015 (ed. 2); C. BUYASSE, “Eerste luik van ingrijpende fiscale hervorming goedgekeurd in Commissie”, *Fiscoloog* 2015, afl. 1456, 8-13; J. DECUYPER, “Progressievoorbehoud afgeschaft in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”, *Successierechten* 2016, afl. 2, 7-8. P. GÉRADIN, “La Région Bruxelloise s’aligne sur les tarifs favorables pour les donations immobilières en Région flamande tandis que la Région wallonne reste un peu à la traîne...”, *Droits d’enregistrement* 2016, afl. 1, 8-11; M. PETIT, “Ordonnance bruxelloise du 18 décembre 2015 – Donation d’immeubles, réserve de progressivité et planification successorale (art. 66bis, C. succ. Rég.Brux-C.)”, *Droits de succession* 2016, afl. 1, 8-10; T. DE CLERCK, “Verlaging en vereenvoudiging van schenkingsrechten onroerende goederen in Brussel”, *Registratierechten* 2016, afl. 1, 8-9.

<sup>4</sup> MvT, *Parl.St.* Br.Parl. 2015-16, nr. A 272-1, 1.

<sup>5</sup> Art. 26 ordonnantie van 18 december 2015 houdende het eerste deel van de fiscale hervorming, *BS* 30 december 2015 (ed. 2).

<sup>6</sup> Zie ook Stukken Brussels Hoofdstedelijk Parlement 2015-16, ontwerp van ordonnantie, nr. A-271-2, 5.

<sup>7</sup> Anders dan in Vlaanderen, ging de Brusselse verlaging van de tarieven niet gepaard met bijkomende verminderingen voor renovaties met het oog op het verbeteren van de energie-efficiëntie van het onroerend goed of in geval van verhuur van de woning voor minstens 9 jaar.

<sup>8</sup> In Vlaanderen werden de termen ‘tussen echtgenoten en tussen samenwonenden’ vervangen door ‘tussen partners’.

<sup>9</sup> De Brusselse decreetgever heeft een nieuwe categorie van begunstigden ingevoerd waarin alle begunstigden die eerder deel uitmaakten van verschillende groepen (broers-zussen, ooms-tantes en neven-nichten) worden samengebracht.

Gedeelte van de schenking		Tabel I – Tarief in rechte lijn, tussen echtgenoten en tussen samenwonenden	Tabel II – Tarief tussen alle andere personen
van	tot inbegrepen		
0,01 EUR	150 000,00 EUR	3 %	10 %
150 000,01 EUR	250 000,00 EUR	9 %	20 %
250 000,01 EUR	450 000,00 EUR	18 %	30 %
Boven de 450 000 EUR		27 %	40 %

De tarieven worden toegepast per begiftigde.<sup>10</sup>

Het tarief van 80 %, dat gold ‘tussen alle andere personen’, is voortaan niet langer van toepassing. Deze vermindering van de tarieven zal dus de schenkingen tussen broers en zussen, ooms of tantes en neven en nichten, en tussen personen waartussen geen verwantschapsband bestaat ten goede komen.

#### Schrapping oud artikel 131bis, § 2 Br.W.Reg.

In het Brussels Gewest verdwijnt bovendien het bestaande gunstregime (oud art. 131bis, § 2 Br.W.Reg.) voor schenkingen (in rechte lijn, tussen echtgenoten en wettelijke samenwonenden) van de volle eigendom van een tot bewoning bestemd onroerend goed dat door een van de begiftigden bestemd wordt als hoofdverblijfplaats. De reden voor de afschaffing ligt voor de hand. Het is namelijk minder voordelig dan de nieuwe tarieven.

#### Schrapping oud artikel 66bis Br.W.Succ.

Een onroerende schenking kan gevolgen ressorieren op vlak van schenkingsrechten indien deze schenking werd uitgevoerd in de drie jaar voorafgaand aan het overlijden van de schenker. In dat geval wordt de waarde van het geschonken goed (dat werd geschonken binnen de 3 jaar voor het overlijden van de schenker), die als belastbare basis heeft gediend voor de berekening van de verschuldigde schenkingsrechten, gevoegd bij de belastbare basis van de nalatenschap hetgeen tot gevolg heeft dat de onroerende goederen, die deel uitmaken van de nalatenschap, belast zullen worden in een hogere schijf. Dit wordt ‘regel van het progressievoorbehoud’ genoemd. De hervorming in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest houdt eenvoudigweg een afschaffing in van deze regel van het progressievoorbehoud inzake successierechten, wat toch de moeite waard is om te benadrukken.

#### Behoud van oud artikel 137 Br.W.Succ.

Daarentegen is de regel van het progressievoorbehoud inzake schenkingsrechten (van toepassing in geval van opeenvolgende schenkingen van onroerende goederen binnen een termijn van drie jaar tussen dezelfde partijen) wel behouden gebleven.

#### Inwerkingtreding

De nieuwe bepalingen inzake registratie- en successierecht zijn op 1 januari 2016 in werking getreden.<sup>11</sup>

Wat betreft schenking van onroerende goederen, zijn de nieuwe bepalingen van toepassing op authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2016.

Er is echter een *overgangsbepaling*: het progressievoorbehoud bij overlijden binnen drie jaar wordt nog toegepast op schenkingen van onroerende goederen verricht vóór 1 januari 2016 (art. 17, tweede lid Ord.). Inzake successierecht is de wijziging toepasselijk op nalatenschappen die openvallen vanaf 1 januari 2016, met deze bijzonderheid dat het progressievoorbehoud, in geval van overlijden binnen de drie jaar, toepasselijk blijft voor onroerende schenkingen die vóór 1 januari 2016 zijn verricht.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Dit in tegenstelling tot de berekening van de successierechten, waar het tarief zowel in de categorie ‘tussen ooms of tantes en neven of nichten’ als ‘tussen alle andere personen’ wordt toegepast op de som van de samengenomen aandelen van die personen in de belastbare waarde van de goederen.

<sup>11</sup> Art. 26 ordonnantie van 18 december 2015 houdende het eerste deel van de fiscale hervorming, BS 30 december 2015, (ed. 2).

<sup>12</sup> Zie Circ. nr. 4/2016 d.d. 09 mei 2016.

## Regel van het progressievoorbehoud

1 januari 2016

## Overgangsbepaling

## II. Wijzigingen in het Waals Gewest

### 1. In het Waals Gewest<sup>13</sup> werden drie nieuwe belangrijke fiscale maatregelen ingevoerd

Deze maatregelen zijn:

- de vermindering van de onroerende schenkingsrechten;
- tarief van 3 % voor de overdracht van landbouwgronden van meer dan 150 hectaren;
- verhoging van het tarief inzake registratierechten tot 15 % bij de verwerving van een derde woongebouw.

#### a. De vermindering van de onroerende schenkingsrechten

Sinds 1 januari 2016 werden ook in het Waalse Gewest de onroerende schenkingsrechten verminderd.

Daarentegen heeft de Waalse decreetgever niet van de gelegenheid gebruik gemaakt om het regime inzake schenkingsrechten te vereenvoudigen zoals men heeft gedaan in de twee andere gewesten.

### Toepasselijke tarieven

Noch de verwantschaps categorieën noch de belastingschijven werden gewijzigd, enkel de tarieven. De toepasselijke tarieven variëren naargelang de bestemming van het geschonken onroerend goed en volgens de verwantschaps categorie in de volgende vijf gevallen:

- 1] de schenking in rechte lijn van de gezinswoning (ouders-kinderen, echtgenoot-echtgenote en tussen wettelijk samenwonenden);
- 2] een gewone schenking in rechte lijn (een woning andere dan de gezinswoning);
- 3] een schenking tussen broers/zussen;
- 4] een schenking 'oom, tante, neef, nicht';
- 5] een schenking in alle andere gevallen.

In vergelijking met de hervormingen in de twee andere regio's, dient het uitblijven van een echte verlaging van de tarieven in rechte lijn in het Waals Gewest te worden betreurd. Het is echter wel zo dat de tarieven nooit meer dan 50 % van de verkoopwaarde van het onroerend goed bedragen, waar deze vroeger in bepaalde gevallen konden oplopen tot 80 %. Het tarief van 80 % werd dus afgeschaft in het Waals Gewest.

- De 'normale' tarieven inzake schenkingsrechten worden weergegeven in de onderstaande tabel:

Tabel I			
Gedeelte van de schenking		Tarief in rechte lijn tussen echtgenoten en tussen samenwonenden	
van/tot	inbegrepen	A	B
EUR	EUR	Pct	EUR
0,01	25 000,00	3	-
25 000,01	100 000,00	4	750,00
100 000,01	175 000,00	9	3 750,00
175 000,01	200 000,00	12	10 500,00
200 000,01	400 000,00	18	13 500,00
400 000,01	500 000,00	24	49 500,00
Boven de	500 000	30	73 500

<sup>13</sup> Decreet van 17 december 2015 houdende de algemene ontvangstenbegroting 2016, BS 30 december 2015 (ed. 2). Voor een meer grondige analyse van dit decreet, zie H. PELGROMS en B. VERBRUGGEN, "Décret du 17 décembre 2015 contenant le budget des recettes de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016 modifiant le Code des droits d'enregistrement et le Code des droits de succession", *RGEN* 2016, nr. 26.798, 43. Er kan kritiek worden geuit op de werkwijze van de Waalse decreetgever, aangezien de nieuwe maatregelen werden ingevoerd door middel van een zogenaamd 'Begrotingsdecreet', hetgeen tot gevolg heeft dat – naast het feit dat er slechts zeer summier parlementaire discussies aangaande deze wijzigingen voorhanden zijn – de maatregelen in voorkomend geval dienen te worden bevestigd in een nieuw decreet uit te vaardigen vóór het einde van 2016. We moeten ook wijzen op het gebrek aan verduidelijkingen in de parlementaire besprekingen met betrekking tot deze wijzigingen. Er kan worden verwacht dat een circulaire zal worden uitgevaardigd met een verduidelijking van de nieuwe maatregelen in het Waals Gewest.

Tabel II							
Gedeelte van de schenking		Tussen broers en zussen		Tussen ooms of tantes en neven en nichten		Tussen alle andere personen	
van/tot inbegrepen		A	B	A	B	A	B
EUR	EUR	pct	EUR	pct	EUR	pct	EUR
0,01	50 000,00	10	-	10	-	20	-
50 000,01	75 000,00	10	5 000,00	20	5 000,00	30	10 000,00
75 000,01	150 000,00	20	7 500,00	20	10 000,00	30	17 500,00
150 000,01	175 000,00	20	22 500,00	30	25 000,00	40	40 000,00
175 000,01	300 000,00	30	27 500,00	30	32 500,00	40	50 000,00
300 000,01	350 000,00	30	65 000,00	40	70 000,00	50	100 000,00
350 000,01	450 000,00	40	80 000,00	40	90 000,00	50	125 000,00
Boven de	450 000,00	40	120 000,00	50	130 000,00	50	175 000,00

De tarieven worden toegepast per begunstigde.

#### Verlaging van de schenkingsrechten op de hoofdverblijfplaats (art. 131ter W.W.Reg.)

#### Decreet van 17 december 2015

Bij decreet van 17 december 2015 werden een aantal subtiële wijzigingen aangebracht aan de tarieven en de tariefschijven van de bestaande gunstregeling voor de schenking van de Waalse hoofdverblijfplaats; het voordeeltarief werd verlaagd. Schenkingen van onroerende goederen kunnen een verlaagd tarief genieten (art. 131ter W.W.Reg.) als het goed in het Waals Gewest ligt en de schenker, die zijn fiscale woonplaats in het Waals Gewest moet hebben, een schenking doet in rechte lijn, tussen echtgenoten of tussen wettelijke samenwonenden van de volle eigendom van een onroerend goed dat hem reeds minstens vijf jaar tot hoofdverblijfplaats strekt.

Voor de toepassing van die bepaling blijkt het feit dat de schenker zijn hoofdverblijfplaats had in het betreffend onroerend goed, behoudens bewijs van het tegendeel, uit een uittreksel van het bevolkingsregister of van het vreemdelingenregister.

Het voordeel van het verlaagd tarief blijft behouden zelfs indien de schenker zijn hoofdverblijfplaats niet in betreffend onroerend goed heeft kunnen handhaven wegens overmacht of om dwingende redenen van medische, familiale, beroeps- of maatschappelijke aard.<sup>14</sup>

De tarieven voor een schenking van de hoofdverblijfplaats in Wallonië zijn voortaan de volgende:

Tabel met betrekking tot het preferentiële tarief voor de schenkingen van de hoofdverblijfplaats			
Gedeelte van de schenking		A	B
Van	tot en met	pct	EUR
EUR	EUR	pct	EUR
0,01	25 000,00	1	-
25 000,01	50 000,00	2	250,00
50 000,01	100 000,00	4	750,00
100 000,01	175 000,00	5	2 750,00
175 000,01	250 000,00	9	6 500,00
250 000,01	400 000,00	18	13 250,00
400 000,01	500 000,00	24	40 250,00
Boven de	500 000,00	30	64 250,00

Dit tarief is echter slechts voordeliger in de schijf tot 400 000 EUR en het blijft complex met acht belastbare schijven. Het tarief bedraagt maximum 30 % boven een waarde van 500 000,00 EUR, terwijl in de twee andere regio's het tarief maximum 27 % bedraagt boven een waarde van 450 000 EUR.

#### Behoud van de regel van het progressievoorbehoud

Zoals dat het geval is in het Vlaams Gewest, maar in tegenstelling tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, werd in Wallonië de regel van het progressievoorbehoud behouden voor de schenking van onroerende goederen, zowel inzake schenkingsrechten als inzake successierechten.

<sup>14</sup> Art. 131ter, § 2 W.W.Reg.

## Samenvattende en vergelijkende tabel (vóór en na 1 januari 2016)

De schenkingstarieven, zoals van toepassing in Wallonië sinds 1 januari 2016, zien er als volgt uit<sup>15</sup>:

Belastingsschijf		Rechte lijn 'Gezinswoning'		Rechte lijn Normaal		Broers/zussen		Ooms/tantes		Tussen andere personen	
		Na	Voor	Na	Voor	Na	Voor	Na	Voor	Na	Voor
Van	tot										
0	12 500,00	1 %	1 %	3 %	3 %	10 %	20 %	10 %	25 %	20 %	30 %
12 500,01	25 000,00	1 %	1 %	3 %	4 %	10 %	25 %	10 %	30 %	20 %	35 %
25 000,01	50 000,00	2 %	2 %	4 %	5 %	10 %	35 %	10 %	40 %	20 %	60 %
50 000,01	75 000,00	4 %	5 %	4 %	7 %	10 %	35 %	20 %	40 %	30 %	60 %
75 000,01	100 000,00	4 %	5 %	4 %	7 %	20 %	50 %	20 %	55 %	30 %	80 %
100 000,01	150 000,00	5 %	5 %	9 %	10 %	20 %	50 %	20 %	55 %	30 %	80 %
150 000,01	175 000,00	5 %	5 %	9 %	14 %	20 %	50 %	30 %	55 %	40 %	80 %
175 000,01	200 000,00	9 %	12 %	12 %	14 %	30 %	65 %	30 %	70 %	40 %	80 %
200 000,01	250 000,00	9 %	12 %	18 %	18 %	30 %	65 %	30 %	70 %	40 %	80 %
250 000,01	300 000,00	18 %	24 %	18 %	24 %	30 %	65 %	30 %	70 %	40 %	80 %
300 000,01	350 000,00	18 %	24 %	18 %	24 %	30 %	65 %	40 %	70 %	50 %	80 %
350 000,01	400 000,00	18 %	24 %	18 %	24 %	40 %	65 %	40 %	70 %	50 %	80 %
400 000,01	450 000,00	24 %	24 %	24 %	24 %	40 %	65 %	40 %	70 %	50 %	80 %
450 000,01	500 000,00	24 %	24 %	24 %	24 %	40 %	65 %	50 %	70 %	50 %	80 %
>	500 000,00	30 %	30 %	30 %	30 %	40 %	65 %	50 %	70 %	50 %	80 %

## 2. Wijzigingen aan het regime van de overdracht van landbouwgronden

### a. Een herhaling van het regime

Elk gewest heeft specifieke maatregelen genomen wat betreft het regime van de overdracht van bedrijven, zowel inzake schenkingsrechten als inzake successierechten. Het is in dit kader dat ook het decreet van 17 december 2015 met betrekking tot de overdracht van landbouwgronden een aantal wijzigingen doorvoerde.

### Overdracht van bedrijven

In 2009 had het Waals Gewest zijn regime inzake de overdracht van bedrijven, door schenking of door vererving, geharmoniseerd. Sindsdien is in het Waals Gewest – mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan – een 0 %-tarief van toepassing bij de overdracht van bedrijven bij schenking onder de levenden of naar aanleiding van het overlijden, ongeacht de verwantschapsband tussen de schenker/erflater en de begiftigde (art 140bis W.W.Reg.; art. 60bis W.W.Succ.).<sup>16</sup>

### Decreet van 10 december 2009

Bij decreet van 10 december 2009<sup>17</sup> heeft de Waalse decreetgever dit regime uitgebreid tot de overdracht van landbouwgronden (*onafhankelijk* van de landbouwactiviteit) bij schenking, hetzij aan de exploitant of aan de co-exploitant van de landbouwactiviteit die erop wordt uitgeoefend, hetzij in rechte lijn, tussen echtgenoten en wettelijk samenwonenden, ze beschouwend als goederen die deel uitmaken van een universaliteit van goederen, een bedrijfstak of een handelsfonds, op voorwaarde dat die landbouwgronden op het ogenblik van de schenking deel uitmaken van een pachtvereenkomst.<sup>18</sup>

De schenker hoeft niet noodzakelijkerwijze aan een en dezelfde begiftigde (exploitant of co-exploitant) alle onroerende zakelijke rechten die hij bezit op zijn landbouwgronden over te dragen; evenmin is de schenker verplicht alle landbouwgronden die het voorwerp uitmaken van eenzelfde pachtvereenkomst vallen over te dragen. Hij kan een deel of een onverdeeld aandeel van de landbouwgronden die onder dezelfde pacht vallen aan de exploitant of co-exploitant schenken en het overblijvende deel of onverdeeld aandeel aan

<sup>15</sup> Zie [www.notaire.be/donations-successions/donation-d-immeuble/droits-de-donation-en-wallonie/tarifs](http://www.notaire.be/donations-successions/donation-d-immeuble/droits-de-donation-en-wallonie/tarifs) (vrije vertaling van de tabel).

<sup>16</sup> Zie met betrekking tot dit regime: TIBERGHIE, *Handboek voor fiscaal recht 2015-2016*, Mechelen, Kluwer, 2016, 1266-1269. WERDEFROY, *Registratierechten III*, Mechelen, Kluwer, 2014-15, 2954-2979.

<sup>17</sup> Decreet van 10 december 2009, BS 23 december 2009.

<sup>18</sup> "Niet verpachte gronden komen niet in aanmerking (24). Die welke tezelfdertijd met een deel van de landbouwactiviteit worden geschonken kunnen gebeurlijk onder toepassing van het nultarief vallen bij toepassing van artikel 140bis, § 1, 1°, eerste lid; daarvoor is vereist dat beide samen een (deel van een) universaliteit van goederen of een bedrijfstak vormen die recht geeft op het voordeel van het nultarief. Voorbeeld: een uitbating bestaande uit een bedrijfstak graanproductie en een bedrijfstak melkproductie". Zie Circ. n° 6/2010 (AAF n° 3/2010) van 26 maart 2010. Zie ook E. DE WILDE D'ESTMAEL, *Les droits de succession et les droits de donation, Aspects théoriques et pratiques*, Bruxelles, Larcier, 2<sup>e</sup> éd, 2014, 205.

andere personen. Enkel indien deze laatste personen te beschouwen zijn als echtgenoten, wettelijk samenwonenden of 'rechtlijn-begiftigden' kunnen zij het 0 %-genieten.<sup>19</sup>

We moeten eveneens vermelden dat volgens de Waalse decreetgever "uit de ratio legis van de tekst, die duidelijk werd uiteengezet in de commentaar bij het artikel van het decreet van 10 december 2009, die deze bepaling heeft ingevoegd in artikel 140bis W.W.Reg., en uit de in dat artikel voorkomende woorden 'afgezien van de overdracht van elke quotiteit van de landbouwactiviteit die er uitgeoefend wordt' volgt dat de schenker uitbater van een landbouwbedrijf moet zijn of geweest zijn".<sup>20</sup>

#### Attest

Om van dit voordeeltarief te kunnen genieten, moet de begiftigde aan de ontvanger een attest afleveren waarin wordt vermeld dat hij de voorwaarden, vermeld in artikel 140quinquies, § 1<sup>er</sup> W.W.Reg., zal naleven.

Dezelfde voorwaarden gelden *mutatis mutandis* inzake successierechten.<sup>21</sup>

#### b. Decreet van 17 december 2015

### Decreet van 17 december 2015

Het decreet van 17 december 2015 heeft drie wijzigingen aangebracht aan het specifiek regime van toepassing voor de overdracht van landbouwgronden.<sup>22</sup> Een eerste wijziging betreft de toevoeging van de voorwaarde tot voorafgaandelijke overdracht van de landbouwactiviteit uitgeoefend op de gronden die het voorwerp uitmaken van de overdracht. De twee andere wijzigingen hebben betrekking op gronden van meer dan 150 hectaren. In dat geval, wordt de voorwaarde van exploitatie verlengd van vijf naar vijftien jaar en wordt het tarief opgetrokken van 0 % naar 3 %.

#### i. Voorafgaandelijke overdracht van elke quotiteit in de landbouwactiviteit uitgeoefend op de overgedragen landbouwgronden

Met de toevoeging van deze voorwaarde voor het invoeren van het 0 %-tarief, bevestigt de Waalse decreetgever de interpretatie van de administratie op basis van de voorbereidende werkzaamheden bij voormeld decreet van 2009 volgens hetwelk de overdracht van landbouwgronden noodzakelijkerwijze dient te worden voorafgegaan door de overdracht van de landbouwactiviteit. Het oude artikel 140bis, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, alinea 3 W.W.Reg. bepaalde dat het specifieke regime van toepassing is: "afgezien van de overdracht van elke quotiteit van de landbouwactiviteit die er uitgeoefend wordt". Sinds 1 januari 2016, werd deze bepaling vervangen door "naar aanleiding van de overdracht van elke quotiteit van de landbouwactiviteit die er uitgeoefend wordt". Om het 0 %-tarief te genieten (of 3 %), dient de overdracht van de landbouwgronden verplicht te worden voorafgegaan door een overdracht, door de schenker, van elk zakelijk recht met betrekking tot de op de gronden uitgeoefende landbouwactiviteit.<sup>23</sup>

We kunnen ons de vraag stellen of de landbouwactiviteit moet zijn overgedragen met toepassing van het specifieke regime voor de overdracht van ondernemingen, voorzien in artikel 140bis, § 1<sup>er</sup>, alinea 2 W.W.Reg., dan wel of elke overdracht van de landbouwactiviteit, ten bezwarende of ten kosteloze titel, volstaat opdat de overdracht van de landbouwgronden die erop volgt kan genieten van het tarief van 0 % (of 3 %). De tekst van het artikel is niet duidelijk op dit punt, omdat er alleen sprake is van de 'overdracht'. Met andere woorden: kunnen ouders die de landbouwexploitatie hebben verkocht aan hun zoon, vervolgens de landbouwgronden overdragen tegen het verlaagd tarief van 0 %? Naar onze mening laat de tekst van artikel 140bis dit toe. Op basis van een antwoord van

<sup>19</sup> Zie Circ. n° 6/2010 (AAF n° 3/2010) van 26 maart 2010. Volgens het Waals Gewest moet onder een landbouwgrond worden verstaan een onroerend goed, per kadastraal perceel beschouwd, waarvan de bodem hoofdzakelijk voor de teelt van gewassen of als weide wordt gebruikt. Dat sluit de aanwezigheid van een gebouw niet uit, zoals bijvoorbeeld een opslagplaats of een stal, mits het gebouw van accessoire aard is; doorslaggevend is de hoofdzakelijke landbouwbestemming van het geheel. Zie Circ. n° 6/2010 (AAF n° 3/2010) van 26 maart 2010.

<sup>20</sup> Zie Circ. n° 6/2010 (AAF n° 3/2010) van 26 maart 2010.

<sup>21</sup> Art. 60bis, 61bis, § 1<sup>er</sup> W.Succ. Zie J.DECUYPER, "Nultarief bij overdracht landbouwgronden in het kader van de overdracht van een familiale onderneming wordt in bepaalde gevallen opgetrokken tot 3 %", *Successierechten* 2016, afl. 3, 7-9.; M. Petit, "Décret wallon du 17 décembre 2015- Transmission des terres agricoles (art. 60 bis, C. succ. Rég.w.)", *Info Droits de succession* 2016, afl. 1, 1-8.

<sup>22</sup> We zullen de wijzigingen analyseren in het licht van de schenkingsrechten, maar deze zijn *mutatis mutandis* van toepassing inzake successierechten.

<sup>23</sup> Over het concept 'overdracht' en 'activiteit', zie H. PELGROMS en B. VERBRUGGEN, "Décret du 17/12/2015 contenant le budget des recettes de la Région Wallonne pour l'année budgétaire 2016 modifiant le code des droits d'enregistrement et le Code des droits de succession", *RGEN* 2016, afl.2, 55 *et seq.* Zoals deze auteurs, menen we dat een overdracht beperkt tot de blote eigendom, toelaat om vervolgens de landbouwgronden over te dragen tegen 0 %.

de minister, lijkt de activiteit overgedragen te moeten zijn onder het specifiek regime van artikel 140bis, § 1<sup>er</sup>, alinea 2 W.W.Reg.<sup>24</sup>

ii. *Verhoogd tarief van 3 % voor schenkingen van landbouwgronden met een oppervlakte van meer dan 150 hectare*

De schenking van landbouwgronden met een oppervlakte van of minder dan 150 hectare kan nog altijd genieten van het 0 %-tarief. Daarentegen werd artikel 140bis, 1<sup>o</sup> alinea 3 W.W.Reg. aangevuld met de bepaling dat schenkingen van landbouwgronden met een oppervlakte van meer dan 150 hectare onderworpen zijn aan een verhoogd tarief van 3 % (i.p.v. 0 %).

## Antimisbruikbepaling

Artikel 140bis, alinea 1 *in fine* voorziet dat, om te bepalen of de grens van 150 hectare overschreden is, “er rekening wordt gehouden met de gronden die door schenking zijn overgedragen binnen de 5 voorgaande jaren onder het stelsel inzake overdracht van onderneming”.

Met andere woorden, om te bepalen of de grens van 150 hectare is overschreden, dient niet enkel rekening te worden gehouden met terreinen die het voorwerp uitmaken van de overdracht zelf, maar ook met de terreinen geschonken met toepassing van het gunstregime voor de overdracht van bedrijven in de vijf jaar ervoor. Als gevolg daarvan dient – naar onze mening – geen rekening te worden gehouden met de schenking van landbouwgronden die het schenkingsrecht zoals bepaald in artikel 131 W.W.Reg. hebben ondergaan, noch met voorafgaandelijke verkopen van (een deel van) de landbouwgronden.<sup>25</sup>

*3 % op welke waarde?*

Het antwoord op deze vraag is niet evident. Opnieuw is de tekst van artikel 140bis vatbaar voor interpretatie. Kan het 0 %-tarief bij een schenking van meer dan 150 hectare toch worden toegepast op de eerste 150 hectare? De vraag rijst of het 0 %-tarief wordt toegepast op de eerste 150 hectare. Het tarief van 3 % zou dan slechts toepassing vinden vanaf de 151<sup>ste</sup> hectare. Of vindt het tarief van 3 % toepassing op het geheel, en niet enkel op het deel van de gronden dat 150 hectare overschrijdt? Deze vraag vindt geen duidelijk antwoord in de parlementaire besprekingen. Naar onze mening, zou het logischer zijn om de eerste interpretatie te weerhouden, met name in het licht van de specifieke antimisbruikbepaling in artikel 140bis, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, alinea 3 W.W.Reg.

Om het criterium van de oppervlakte van de geschonken gronden te beoordelen, dient er rekening mee te worden gehouden dat de oppervlakte van de afgestane gronden moet worden gecumuleerd met de oppervlakte van de door de schenker overgedragen gronden gedurende de vijf voorafgaande jaren. In dat geval geldt het tarief van 3 % slechts ten aanzien van de oppervlakte die het voorwerp uitmaakt van de schenking op dat moment (dit wil zeggen op het moment dat de gecumuleerde oppervlakte van de schenking 150 hectare overschrijdt). Daartegenover geldt dat het tarief 0 % van toepassing blijft voor schenkingen die hebben plaatsgevonden in de vijf voorafgaande jaren en waarvan men de overgedragen oppervlakte in aanmerking neemt om te bepalen of de grens van 150 hectare is overschreden.

Indien het tarief van 3 % toepassing vindt vanaf de eerste geschonken hectare in geval van een schenking van meer dan 150 hectare, stelt zich bijgevolg de vraag of het uitvoeren van twee schenkingen van landbouwgronden binnen een korte periode (minder dan vijf jaar), waarvan de eerste een oppervlakte heeft van maximum 150 hectare, kan worden beschouwd als fiscaal misbruik. De decreetgever heeft voorzien in een specifieke antimisbruikbepaling van vijf jaar, op basis waarvan rekening dient te worden gehouden met gronden die reeds zijn geschonken eerder in deze periode. Zouden we bijgevolg niet kunnen besluiten dat de Waalse decreetgever voor ogen had om een eerste schijf te kunnen schenken tegen 0 %?

Indien de tekst daarentegen dient te worden geïnterpreteerd in die zin dat enkel de oppervlakte, hoger dan 150 hectare, valt onder het tarief van 3 %, maakt het in die zin niet uit

<sup>24</sup> Verslag, *Parl.Stuk.* W.Parl. 2015-16, 331-332, 63.

<sup>25</sup> In die zin: H. PELGROMS en B. VERBRUGGEN, “Décret du 17/12/2015 contenant le budget des recettes de la Région Wallonne pour l’année budgétaire 2016 modifiant le code des droits d’enregistrement et le Code des droits de succession”, *Rec.gén.enr.not.* 2016, afl.2, 56. Indien we daarentegen de interpretatie verdedigen volgens dewelke landbouwgronden kunnen worden overgedragen tegen 0 % zelfs in geval van een voorafgaande verkoop van de exploitatie – en niet onder het specifieke regime van 140bis – zou bijgevolg rekening dienen te worden met deze voorafgaande ‘overdrachten’.



of men overgaat tot meerdere schenkingen in een periode van vijf jaar, dan wel of men een enkele schenking van het geheel van de gronden uitvoert.<sup>26</sup>

*Voorwaarde van exploitatie verlengd tot 15 jaar voor de schenking van landbouwgronden met een oppervlakte van meer dan 150 hectare*

In geval van een schenking van landbouwgronden waarvan de oppervlakte meer dan 150 hectare bedraagt, wordt de voorwaarde van exploitatie van deze gronden verlengd tot 15 jaar (en niet langer 5 jaar) te rekenen van de datum van de authentieke schenkingsakte.

Anders gesteld, de landbouwexploitatie op deze gronden moeten worden voortgezet gedurende een minimale duur van 15 jaar te rekenen vanaf de authentieke schenkingsakte. Het landbouwbedrijf van de effectieve exploitant moet de landbouwactiviteit die wordt uitgeoefend op de gronden voortzetten. Als de exploitant niet de begiftigde van de landbouwactiviteit is, zal de begiftigde erover moeten waken dat de eigenlijke exploitant deze voorwaarde respecteert, op risico van een sanctie.

*Sanctie in geval van het niet-respecteren van de voorwaarde van exploitatie*

Wanneer de voorwaarde van behoud gedurende een termijn van 15 jaar niet wordt gerespecteerd, is het aanvullend recht verschuldigd, vermeerderd met de wettelijke interesten tegen de interestvoet in burgerlijke zaken te rekenen vanaf de datum van registratie van de schenking, in hoofde van deze ‘opvolger’ die het verlaagde tarief op de gronden heeft genoten, behalve in geval van overmacht of ingeval de opvolger gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om vooraf te betalen.<sup>27</sup>

*Inwerkingtreding*

De wijzigingen met betrekking tot de schenking van landbouwgronden zijn van toepassing op alle authentieke schenkingsaktes verleden met ingang van 1 januari 2016.<sup>28</sup>

De schenkingen van landbouwgronden van meer dan 150 hectare, die werden uitgevoerd voor deze datum, blijven onderworpen aan de oude voorwaarde van behoud van vijf jaar.

**Met ingang van  
1 januari 2016**

### **III. De verwerving onder bezwarende titel van een derde woongebouw: 15 %**

Zoals in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bedraagt in Wallonië het ‘normale’ tarief inzake registratierechten, zoals bepaald in artikel 44 W.W.Reg., in principe nog altijd 12,5 %.<sup>29</sup>

Echter, indien de verwerving betrekking heeft op een derde woongebouw bedragen de registratierechten voortaan 15 %. In dit opzicht, is het nog steeds mogelijk om het tarief van 12,5 % te genieten middels een verklaring *pro fisco*, met de uitdrukkelijke vermelding dat de koper niet de totaliteit of minstens 33 % in volle eigendom of in vruchtgebruik van minstens twee andere onroerende goederen bezit, geheel of gedeeltelijk bestemd tot bewoning.

Het is inderdaad zo dat – bij voormeld decreet van 17 december 2015 – het Waals Gewest artikel 44 W.W.Reg. heeft gewijzigd<sup>30</sup> en een nieuw artikel 44bis W.W.Reg. heeft ingevoerd op basis waarvan het tarief van 12,5 % voor de verwerving van een goed gelegen in Wallonië<sup>31</sup> werd verhoogd tot 15 % “wanneer, de aankoper, rechts- of natuurlijke persoon, op de verkoopsdatum, de uitwisseling of elke overdragende overeenkomst onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik, met uitzondering van erfdiensbaarheden,

<sup>26</sup> H. PELGROMS en B. VERBRUGGEN, “Décret du 17/12/2015 contenant le budget des recettes de la Région Wallonne pour l’année budgétaire 2016 modifiant le code des droits d’enregistrement et le Code des droits de succession”, *RGEN* 2016, afl.2, 56.

<sup>27</sup> H. PELGROMS en B. VERBRUGGEN, “Décret du 17/12/2015 contenant le budget des recettes de la Région Wallonne pour l’année budgétaire 2016 modifiant le code des droits d’enregistrement et le Code des droits de succession”, *RGEN* 2016, afl.2, 57; M. PETIT, “Décret wallon du 17 décembre 2015- Transmission des terres agricoles (art. 60 bis, C. succ. Rég.w.)”, *Info Droits de succession* 2016, afl. 1, 1-8.

<sup>28</sup> Art. 49, alinea 3 van het decreet van 17 december 2015.

<sup>29</sup> Bepaalde operaties worden gelijkgesteld met overeenkomsten gevisieerd door art 44 W.W.Reg. (de toebedeling van een onverdeeld aandeel in onroerende goederen aan een derde; de verwerving van een onroerend goed in de uitoefening van een clause van omzetting van vruchtgebruik; de verwerving door een vennoot van een onroerend goed van de vennootschap).

<sup>30</sup> Het verlaagde verkooprecht van 6 % voor kleine landbouwexploitaties en bescheiden woningen werd niet gewijzigd. Het tarief van 5 % voor verkopen aan beroepsverkopers maakte het voorwerp uit van enkele technische aanpassingen (art. 62, 64, 65 et 71 W.W.Reg.). Zie meer uitgebreid over deze tarieven: M. PETIT, “Taux wallon majoré à 15% sur l’acquisition d’un troisième immeuble d’habitation situé en Région wallonne: un impôt dogmatique et idéologique”, *Droits d’enregistrement* 2016, afl. 1, 11-18.

<sup>31</sup> Het is de plaats waar het onroerend goed, dat ten bezwarende titel wordt overgedragen, gelegen is die het bevoegde gewest aanduidt en de toepasselijke regionale regelgeving (tarieven en voorwaarden).

het recht van gebruik en het recht van bewoning, met tot voorwerp een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, reeds in het bezit is van het geheel of minstens 33 % in volle eigendom of in vruchtgebruik<sup>32</sup> op minstens twee anderen woongebouwen, gelegen in België of in het buitenland<sup>33</sup>, “met uitzondering van bepaalde woongebouwen” (zie verder).

Noteer hierbij dat geen rekening dient te worden gehouden met onroerende goederen in het bezit van de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner van de koper. Deze voorwaarde van bezit wordt beoordeeld in hoofde van elk van de kopers apart (bijvoorbeeld: een echtgenoot gehuwd onder een gemeenschapsstelsel heeft een onroerend goed geërfd; dit eigen onroerend goed telt slechts mee voor deze echtgenoot, en niet voor zijn partner, behalve in geval van inbreng in de gemeenschap en bij echtgenoten gehuwd onder een stelsel van algehele gemeenschap).

Indien alle voorwaarden zijn vervuld volstaat het om minstens 1 % in een derde woongebouw te verwerven opdat de verwerving onderworpen zou zijn aan het verhoogd tarief van 15 %.

Om te bepalen hoeveel woongebouwen de koper bezit, worden alle woongebouwen in aanmerking genomen zowel in België als in het buitenland, ongeacht de wijze van verkrijging (door vererving, schenking, verdeling of ten bezwarende titel).

## Woongebouwen

De verhoging van het tarief tot 15 % heeft slechts betrekking op woongebouwen. Artikel 44bis, alinea 2 definieert de notie ‘woongebouw’ als “het gebouw of het deel daarvan, namelijk de ééngezinswoning of het appartement dat, wegens zijn aard, bestemd is om door een gezin te worden bewoond of als dusdanig wordt gebruikt”.

Op basis van deze definitie en de letterlijke tekst van artikel 44bis, zouden we ons de vraag kunnen stellen of een gebouw dat is bestemd tot bewoning, maar niet effectief wordt gebruikt als woongebouw, onder de toepassingsgebied van het 15 %-tarief valt. Er bestaat geen twijfel over dat – in de praktijk – het feit dat een goed kan worden gebruikt als woongebouw, geheel of gedeeltelijk, tot interpretatieproblemen aanleiding zal geven, met name indien het bijvoorbeeld gaat over onroerende goederen die studentenkoten omvatten, een extra kamer met douche in een bureauruimte, enzovoort.<sup>34</sup>

Zoals hoger aangehaald dient er rekening mee te worden gehouden dat – voor het bekomen van het tarief van 12,5 % – voortaan een verklaring *pro fisco* moet worden afgelegd. Daaruit kunnen we besluiten dat verwervingen van woongebouwen in Wallonië onderworpen zijn aan een verkooprecht van 15 %, tenzij de koper verklaart dat hij niet reeds minstens twee andere onroerende goederen bezit geheel of gedeeltelijk bestemd tot bewoning.

## Uitzondering van bepaalde woongebouwen

Om het aantal woongebouwen te bepalen dat de verwerfer reeds in zijn bezit heeft, houdt men geen rekeningen met de gebouwen waarvan de verwerfer werkelijk de totaliteit van zijn zakelijke rechten heeft overgedragen bij authentieke akte, ten laatste twaalf maanden na de verwerving van het derde woongebouw. Evenmin houdt men rekening met de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een bevel tot onteigening, noch met woongebouwen aangehouden door een beroepsverkoper en verworven met toepassing van het verlaagd tarief in artikel 62 W.W.Reg.

Indien de koper slechts 25 % van de eigendomsrechten behoudt, ontsnapt hij niet aan het tarief van 15 %.<sup>35</sup>

<sup>32</sup> De minister heeft aangegeven dat het gaat om een aanvaardbare grens tussen een echt eigenaarschap en een gewone onverdeeldheid. De erfpacht wordt hier niet gevisieerd (Verslag, 62).

<sup>33</sup> Zie *Fisc.*, nr. 1279, 12. Met betrekking tot deze vraag, zie noot C.B.: “Région wallonne – Le droit de vente passe à 15 % à partir de l’achat d’une troisième habitation”, *Fiscologue* 2016, nr. 1461, 8. Voor een vergelijkende studie van de verkooprechten in de drie gewesten, zie M. PETIT, “Droit de vente – Comparaison entre les Régions – Taux wallon majoré à 15 % lors de l’acquisition d’un troisième immeuble d’habitation”, *RGFCP* 2016/3, 13-23.

De minister heeft met betrekking tot de uitbreiding van het decreet verklaard “qu’il estime que demander une majoration de 2,5 % pour ceux qui ont les moyens d’acheter un troisième bien, ce n’est pas un scandale. Il est évident que cela ne fait pas plaisir à ceux qui avaient 12,5 %, ils passent à 15 %, mais est-ce le scandale fiscal de l’année? Par cette mesure, c’est faire preuve d’une certaine notion d’équité fiscale où chacun contribue en fonction de ses moyens” in *Parl.St.* W.Parl. 2015-16, nr. 331-332, 43.

<sup>34</sup> Zie met betrekking tot deze vragen: H.PELGROMS en B. VERBRUGGEN, “Décret du 17 décembre 2015 contenant le budget des recettes de la Région wallonne pour l’année budgétaire 2016 modifiant le Code des droits d’enregistrement et le Code des droits de succession”, *RGEN* 2016/2, nr. 26.798, 45 *et seq.*

<sup>35</sup> *Parl.St.* W.Parl. 2015-16, C.R.I.C., n° 51, 90.

### Sancties in geval van valse verklaring

Wanneer de *pro fisco* verklaring niet correct is, zijn bijkomende rechten opeisbaar (2,5 %) tot het tarief van 15 % wordt bereikt en is een boete verschuldigd door de koper gelijk aan de ontdoken rechten (2,5 %), of in totaal 17,5 %.<sup>36</sup> De boete is altijd verschuldigd in geval van onjuiste verklaring, zelfs in geval van goede trouw.

### Teruggave bij afwezigheid van een verklaring

#### Verklaring van de koper

Bij afwezigheid van een verklaring *pro fisco* bij de aankoop van een gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd tot bewoning, wordt de overeenkomst geregistreerd aan het hoger tarief van 15 %, maar het is mogelijk om de teruggave van het te veel betaalde te vragen door middel van een verklaring van de koper (art. 44, al. 3, et 209, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> W.W.Reg.). Deze vraag tot teruggave moet – bij aangetekend schrijven – worden verstuurd naar de ontvanger die de ontvangst heeft gedaan of aan de bevoegde adviseur-generaal van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen een termijn van twee jaar (art. 217/2 W.W.Reg.).<sup>37</sup>

In de praktijk zal een koper die reeds twee woongebouwen bezit op het ogenblik van de aankoop, kunnen beslissen om niet te verklaren dat hij reeds minstens 33 % bezit in minstens twee andere woongebouwen, met uitzondering van diegene vermeld in artikel 44bis, alinea 4 W.W.Reg., indien hij de intentie heeft om deze gebouwen te verkopen binnen de twaalf maanden. In dat geval zijn de sancties, zoals hoger geschetst, van toepassing indien hij deze gebouwen niet effectief verkoopt binnen een termijn van twaalf maanden. Indien de koper niet zeker is dat hij de genoemde goederen zal verkopen, valt het aan te raden om een dergelijke verklaring *pro fisco* niet te doen, de rechten ten belope van 15 % te betalen, en vervolgens een teruggave van de rechten ten belope van 2,5 % te vragen, indien uiteindelijk de woongebouwen wel worden verkocht binnen de 12 maanden na de verwerving.

### Inwerkingtreding

#### Vanaf 1 januari 2016

De nieuwe bepalingen met betrekking tot de overdracht ten bezwarende titel zijn van toepassing op alle overeenkomsten tot overdracht ten bezwarende titel, getekend vanaf 1 januari 2016. Een verkoopovereenkomst getekend vóór 1 januari 2016, maar die een opschortende voorwaarde bevat die zich realiseert na 31 december 2015, blijft onderworpen aan het oude regime (normale tarief van 12,5 %).

## IV. Besluit

We kunnen de vermindering van de tarieven en de vereenvoudiging van de onroerende schenkingsrechten in Brussel en Vlaanderen alleen maar toejuichen. In de pers werd trouwens recent aangehaald dat de onroerende schenkingsrechten op spectaculaire wijze zijn verlaagd in Vlaanderen en Brussel.<sup>38</sup>

In Wallonië lijkt de impact van de nieuwe maatregelen op vlak van schenkingsrechten minder flagrant te zijn. In tegenstelling tot de twee andere regio's, heeft het Waalse Gewest zijn complexe regime (meer verwantschapscategorieën, belastingschijven en tarieven) willen behouden, terecht beschouwend, dat de "*Régions sont parfaitement autonomes*".<sup>39</sup>

#### Interpretaties en verwarring

Naast de vermindering van de tarieven van de onroerende schenkingsrechten, heeft de Waalse decreetgever, bij begrotingsdecreet van 17 december 2015, twee andere maatregelen genomen die bron zijn van uiteenlopende interpretaties en verwarring. De Raad van State heeft zich niet uitgesproken over deze maatregelen en de parlementaire besprekingen waren alles behalve duidelijk.<sup>40</sup>

- Het gewijzigde regime van de overdracht van landbouwgronden is inderdaad bron van verschillende interpretaties wat betreft het al dan niet toepassen van de verlaagde tarieven (0 % of 3 %), in geval van een schenking (van een landbouwgrond) van meer dan 150 hectare. In dit kader lijkt het ons verdedigbaar te stellen dat het 0 %-tarief kan worden toegepast op de eerste 150 hectare. In de praktijk zal de belastingplichtige pas een antwoord krijgen op deze vragen bij de Waalse fiscale administratie, aangezien deze bevoegd is voor het afleveren van het vereiste attest om het verlaagde tarief

<sup>36</sup> Art. 44, al. 4. W.W.Reg.

<sup>37</sup> Het komt ons voor dat de koper niet de teruggave van de betaalde rechten kan vragen in geval van wederverkoop binnen een termijn van 2 jaar, aangezien art. 212 van het wetboek niet werd aangepast en enkel art. 44 van het Wetboek van Registratierechten viseert. Zie in die zin H.PELGROMS en B. VERBRUGGEN, "Décret du 17 décembre 2015 contenant le budget des recettes de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016 modifiant le Code des droits d'enregistrement et le Code des droits de succession", *RGEN 2016/2*, nr. 26.798, 52.

<sup>38</sup> Lecho, 24 mei 2016, p.3.

<sup>39</sup> *Parl.St.* W. Parl. 2015-16, nr. 331-332, 62.

<sup>40</sup> Een decreet tot bestendiging van deze maatregelen wordt verwacht.

te verkrijgen, hetgeen wat als voordeel heeft dat alle dossiers met betrekking tot deze problematiek worden gecentraliseerd. We kunnen verwachten dat een circulaire zal worden uitgevaardigd om de hoger aangehaalde vraagstukken te verduidelijken. Laat ons hopen dat het Waals Gewest de gelegenheid zal aangrijpen om in het decreet houdende bestendiging van de nieuwe maatregelen de hoger aangehaalde interpretatieproblemen uit te klaren.

- De toepassing van een registratiebelasting van 15 % op de verwerving van een derde woongebouw in Wallonië, roept een aantal vragen op in de praktijk. De minister heeft verklaard dat de noodzakelijke verduidelijkingen er zullen komen “ofwel in specifieke circulaire, ofwel in het kader van de commentaren bij het decreet tot bestendiging van de maatregelen”.<sup>41</sup> Deze nieuwe maatregel zal in elk geval de waakzaamheid van de potentiële kopers van een goed in Wallonië verhogen. Voortaan is het zo dat, indien men bijvoorbeeld eigenaar is van een huis in het buitenland, en men beoogt te investeren in onroerend goed in de Ardennen en de Kust, het aangewezen is om eerst een tweede goed aan te kopen in de Ardennen (en pas daarna aan de Kust) om het verhoogd tarief van 15 % in Wallonië te vermijden.

---

<sup>41</sup> *Parl.St.* W.Parl. 2015-16, C.R.I.C, nr. 88, 23.

---

## colofon

De teksten uit deze nieuwsbrief worden ook online gepubliceerd op **Jura, Jura Notariaat** en **Jurisquare**.

**Redactie:** W. Neven, advocaat Lydian Lawyers, S. Podevyn, notaris te Merchtem, B. Van der Heyde, notarieel jurist, A. Van Geel, advocaat Tiberghien, V. Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, V. Weyts, notarieel jurist. De **Nieuwsbrief Notariaat** is een uitgave van Wolters Kluwer – [www.wolterskluwer.be](http://www.wolterskluwer.be). **Verantwoordelijke uitgever:** Hans Suijkerbuijk, Raghen Business Park, Motstraat 30, B-2800 Mechelen. **Wolters Kluwer klantenservice:** tel. 0800 14 500 (gratis oproep) – +32 15 78 76 00 (vanuit het buitenland), fax 0800 17 529, e-mail: [info@wolterskluwer.com](mailto:info@wolterskluwer.com). ISSN 1377-4387. © 2016 Wolters Kluwer Belgium NV. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.