

DROITS D'ENREGISTREMENT SUR LES PARTAGES

REGISTRATIERECHT OP VERDELINGEN

1. IDENTIFICATION DE LA TAXE

A. Description

Un droit d'enregistrement, connu sous le nom de droit de partage est dû lorsqu'un bien immobilier est (re)divisé entre plusieurs copropriétaires.

Le point de départ est généralement une situation d'indivision (par ex., suite à un divorce, un héritage...), dont un ou plusieurs propriétaires indivis veut/veulent sortir.

Parmi des exemples concrets, citons :

- Après une rupture, un couple, copropriétaires d'une habitation souhaite sortir de la situation d'indivision sur l'immeuble. L'un des ex-partenaires "rachète" la part de propriété de l'autre ;
- Plusieurs membres d'une famille héritent conjointement d'un bien en indivision. Certains d'entre eux souhaitent sortir de l'indivision en vendant leur part de propriété à un autre membre de la famille, moyennant paiement ;
- Une personne hérite de l'usufruit d'un bien en tant que conjoint survivant et demande la conversion de son usufruit en pleine propriété. Pour cela, les nus-propriétaires doivent recevoir un prix d'une valeur correspondant à la valeur de la nue-propriété.

1. IDENTIFICATIE VAN DE BELASTING

A. Omschrijving

Een registratierecht, ook wel het verdeelrecht genoemd, is verschuldigd wanneer een onroerend goed, met verschillende mede-eigenaars, wordt (her)verdeeld.

Dit komt in hoofdzaak voor in gevallen van onverdeelde eigendom, waarbij één of meerdere eigenaars uit de onverdeeltheid willen stappen.

Concrete voorbeelden hiervan zijn:

- Een samenwonend koppel dat na een relatiebreuk uit het mede-eigenaarschap wil stappen, waarbij één van de ex-partners het eigendomsaandeel van de andere partner 'uitkoopt';
- Wanneer meerdere familieleden samen een onroerend goed in onverdeeltheid erven, kunnen familieleden die dat wensen uit de onverdeeltheid stappen door hun aandeel in de eigendom door een ander familielid te laten overnemen tegen een vergoeding;
- Wanneer iemand het vruchtgebruik van een woning erft als langstlevende echtgenoot / echtgenote, kan deze persoon de omzetting van het vruchtgebruik naar volle eigendom vragen. Daarvoor dient aan de blote eigenaars een vergoeding te worden betaald dat overeenkomt met de waarde van de blote eigendom.

<u>B. Compétences de la Région de Bruxelles-Capitale</u>	<u>B. Bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</u>
<p>La Région de Bruxelles-Capitale est compétente pour modifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le taux d'imposition ; - la base d'imposition ; - les exonérations. <p>Le service de l'impôt est effectué par le SPF Finances qui reverse les recettes à la Région de Bruxelles-Capitale.</p>	<p>Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd om het volgende te wijzigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het belastingtarief; - de belastbare basis; - de vrijstellingen. <p>De dienst van de belasting wordt door de FOD Financiën verzekerd, waarbij de opbrengst aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt doorgestort.</p>
<p>Art. 4, §1er de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989.</p>	<p>Art. 4, §1 van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989.</p>
<u>C. Base légale</u>	<u>C. Wettelijke basis</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Article 3 à 5 de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989. - Article 1 à 43 et 109 à 114 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 3 tot 5 van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989. - Artikel 1 tot 43 en 109 tot 114 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.
<u>D. Quelle Région est compétente ?</u>	<u>D. Welk Gewest is bevoegd?</u>
<p>L'impôt est localisé dans la Région où le bien immeuble est situé.</p>	<p>De belasting is verschuldigd in het Gewest waar het onroerend goed zich bevindt.</p>
<p>Art. 5, § 2, 6° de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989.</p>	<p>Art. 5, § 2, 6° van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989.</p>
<u>E. Base d'imposition</u>	<u>E. Belastbare grondslag</u>
<p>La base d'imposition varie selon que l'acte fait cesser l'indivision ou non :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque la cession fait cesser l'indivision entre tous les copropriétaires sur le bien faisant l'objet du partage, le droit est liquidé sur la valeur du bien ; 	<p>De belastbare grondslag verschilt naargelang de akte al dan niet een einde maakt aan de onverdeelheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wanneer de afstand van eigendom een einde maakt aan de onverdeelheid tussen alle mede-eigenaars van het betrokken onroerend goed, wordt het recht geheven over de waarde van het goed ;

<ul style="list-style-type: none"> Lorsque la cession ne fait pas cesser l'indivision entre tous les copropriétaires sur le bien faisant l'objet du partage, le droit est liquidé sur la valeur des quotités cédées. <p>La « valeur » à prendre en considération est la valeur conventionnelle des biens telle qu'elle apparaît dans l'acte, sans qu'elle puisse être inférieure à la valeur vénale.</p> <p>Si la valeur conventionnelle n'est pas stipulée dans l'acte, c'est le notaire qui doit l'évaluer et la valeur vénale est appliquée.</p>		<ul style="list-style-type: none"> Wanneer de afstand van eigendom geen einde maakt aan de onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars van het betrokken onroerend goed, wordt het recht geheven over de waarde van het overgedragen aandeel. <p>De "waarde" die in aanmerking wordt genomen is in principe de overeengekomen waarde van de goederen, zoals ze blijkt uit de bepalingen van de akte, zonder dat hij lager dan de verkoopwaarde (of venale waarde) mag zijn.</p> <p>Als de overeengekomen waarde niet in de akte is bepaald, dan moet de notaris de waarde vaststellen en wordt de verkoopwaarde toegepast.</p>	
<p>Art. 111 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.</p>		<p>Art. 111 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.</p>	
<p><u>F. Redevable de la taxe</u></p>		<p><u>F. Belastingplichtigen</u></p>	
<p>Les co-partageants ou la/les personne(s) qui rachète(n) la part d'un autre copropriétaire.</p>		<p>Belastingplichtige zijn de mede-eigenaars of personen die het aandeel van een andere mede-eigenaar overneemt.</p>	
<p><u>G. Taux d'imposition</u></p>		<p><u>G. Belastingtarieven</u></p>	
<p>Type d'achat</p>	<p>Taux d'imposition / Belastingsvoet</p>	<p>Type verkoop</p>	
<p>Les partages (partiels ou totaux) de biens immeubles.</p>	<p>1,00%</p>	<p>De (gedeeltelijke of volledige) verdeling van onroerende goederen.</p>	
<p>Les cessions à titre onéreux, entre copropriétaires, de parts indivises dans des biens immeubles.</p>	<p>1,00%</p>	<p>De afstand onder bezwarende titel, onder mede-eigenaars, van onverdeelde delen van onroerende goederen.</p>	
<p>La conversion totale ou partielle de l'usufruit en pleine propriété lors d'une succession même s'il n'y a pas d'indivision.</p>	<p>1,00%</p>	<p>Het volledige of gedeeltelijke behoud van het vruchtgebruik in volle eigendom in het geval van successie zelfs als er geen onverdeeldheid is.</p>	
<p>Art. 109 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.</p>		<p>Art. 109 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.</p>	

<u>I. Exemptions</u>	<u>I. Vrijstellingen</u>
Les taux d'imposition ne sont pas applicables à la réalisation d'une clause de réversion ou d'accroissement.	De belasting is niet van toepassing op de realisatie van een beding van terugvalling of van aanwas.
Art. 114 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.	Art. 114 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.
<u>J. Déclaration</u>	<u>J. Aangifte</u>
Toute déclaration de partage doit se faire via un acte notarié qui sera soumis au droit d'enregistrement.	Elke verklaring van verdeling moet plaatsvinden via een notariële akte die aan registratierechten zal worden onderworpen.
Art. 19 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.	Art. 19 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.
<u>K. Délais d'enregistrement</u>	<u>K. Registratietermijnen</u>
Le délai pour enregistrer les actes assujettis obligatoirement à la formalité de l'enregistrement est de 15 jours.	De termijn voor het registreren van akten die onderworpen zijn aan de verplichte formaliteit van de registratie, bedraagt 15 dagen.
Art. 32 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.	Art. 32 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.
DISCLAIMER	DISCLAIMER
Dernière mise à jour : 23 nov. 22 par LHU, LWE & JAE	Laatst bijgewerkt op: 23 nov. 22 door LHU, LWE & JAE