

**DROITS D'ENREGISTREMENT - DROITS DE VENTE SUR
DES BIENS IMMEUBLES SITUÉS EN BELGIQUE****REGISTRATIERECHTEN - VERKOOPRECHTEN VAN IN
BELGIE GELEGEN ONROERENDE GOEDEREN**

1. IDENTIFICATION DE L'IMPOT	1. IDENTIFICATIE VAN DE BELASTING
<u>A. Description</u>	<u>A. Omschrijving</u>
Un droit de 12,5% est perçu sur la vente concernant la transmission à titre onéreux de la propriété ou de l'usufruit d'un bien immeuble situé en Belgique.	Een recht van 12,5% wordt geheven op de verkoop betreffende de overdracht van eigendom of vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen.
<u>B. Compétences de la Région de Bruxelles-Capitale</u>	<u>B. Bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</u>
Compétente pour modifier : <ul style="list-style-type: none">- le taux d'imposition- la base d'imposition- les exonérations Le service de l'impôt est effectué par le SPF Finances qui reverse les recettes à la Région de Bruxelles-Capitale.	Bevoegd om het volgende te wijzigen : <ul style="list-style-type: none">- het belastingtarief- de belastbare basis- de vrijstellingen De dienst van de belasting wordt door de FOD Financiën uitgevoerd, waarbij de opbrengst aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt doorgestort.
Art. 4, §1er de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989.	Art. 4, §1 van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989.
<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 76 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 76 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.
<u>D. Quelle Région est compétente?</u>	<u>D. Welk Gewest is bevoegd?</u>

L'impôt est localisé dans la Région où le bien immeuble est situé.	De belasting is verschuldigd in het Gewest waar het onroerend goed zich bevindt.
Art. 5, § 2, 6° de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989.	Art. 5, § 2, 6° van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989.
<u>E. Base d'imposition</u>	<u>E. Belastbare grondslag</u>
<u>Le droit d'enregistrement des ventes</u> du bien immeuble est perçu sur le prix et les charges du bien immeuble. Cette valeur ne peut toutefois pas être inférieure à la 'valeur vénale' (prix que l'amateur le plus offrant s'engagerait à payer si le bien était mis en vente dans les conditions les plus favorables) du bien au jour de la convention.	<u>Het registratierecht op de verkopen</u> van onroerende goederen wordt vereffend op de bedongen prijs en lasten van het onroerend goed. Die waarde mag evenwel niet lager zijn dan de 'venale waarde' van het goed (prijs die de meestbiedende gegadigde zou bereid zijn te betalen indien het goed zou te koop gesteld worden onder de meest gunstige voorwaarden) op de dag van de overeenkomst.

<p><u>USUFRUIT</u></p> <p>Quand la vente a pour objet l'usufruit d'un bien immeuble, il est tenu compte de l'âge de l'usufruitier pour la détermination de la valeur. Au plus l'usufruitier est jeune, au plus l'impôt sera élevé.</p> <p>Si l'usufruit est établi pour un temps limité, la valeur « vénale » est la somme obtenue en capitalisant au taux de 4% le revenu annuel (c'est-à-dire multiplier par 1,04) et ce pour la durée de l'usufruit décidée par la convention.</p> <p>De plus, la valeur de l'usufruit ne peut être supérieure aux 4/5^e de la valeur vénale de la pleine propriété.</p> <p><u>NUE-PROPRIÉTÉ</u></p> <p>Quand la vente a pour objet la nue-propiété d'un immeuble (la nue-propiété désigne la propriété d'un bien dont le titulaire n'a pas la jouissance) dont l'usufruit (la jouissance de ce bien donnée à une autre personne) est réservé à celui qui cède l'immeuble, la valeur imposable ne peut être inférieure à la valeur « vénale » de la pleine propriété (l'addition de l'usufruit et de la nue-propiété).</p> <p>Par contre si l'usufruit n'est pas réservé à la personne qui cède l'immeuble, la valeur imposable ne peut être inférieure à la valeur « vénale » de la pleine propriété déduite de la valeur de l'usufruit calculée avec la méthode des coefficients (cfr : ci-dessus).</p> <p>Art. 45 à 49 du code des droits d'enregistrement.</p>	<p><u>VRUCHTGEBRUIK</u></p> <p>Indien de verkoop betrekking heeft op het vruchtgebruik van een onroerend goed, wordt voor de waardebepaling rekening gehouden met de leeftijd van de vruchtgebruiker. Hoe jonger de vruchtgebruiker, hoe hoger de belastbare basis.</p> <p>Als het vruchtgebruik voor een beperkte tijd gevestigd is, stemt de "venale" waarde overeen met de som verkregen door het kapitaliseren van de jaarlijkse opbrengst aan 4% (m.a.w. vermenigvuldigen met 1,04), rekening houdend met de bij de overeenkomst gestelde duur van het vruchtgebruik.</p> <p>Bovendien mag aan het vruchtgebruik geen hogere waarde dan 4/5 van de verkoopwaarde van de volle eigendom worden toegewezen.</p> <p><u>BLOTE EIGENDOM</u></p> <p>Indien de verkoop betrekking heeft op de blote eigendom (eigendomsrecht over een goed waarbij de houder niet over het gebruiksrecht beschikt) van een onroerend goed en waarvan het vruchtgebruik (het gebruiksrecht) door de vervreemder is voorbehouden, mag de belastbare grondslag niet lager zijn dan de verkoopwaarde van de volle eigendom (optelling van het vruchtgebruik en de blote eigendom).</p> <p>Als het vruchtgebruik daarentegen niet is voorbehouden door de vervreemder, mag de belastbare grondslag niet lager zijn dan de "venale" waarde van de volle eigendom na aftrekking van de waarde van het vruchtgebruik berekend volgens de methode van de coëfficiënten (zie hierboven).</p> <p>Art. 45 tot 49 van het Wetboek der Registratierechten.</p>
<i>F. Redevable de la taxe</i>	<i>F. Belastingplichtigen</i>
L'acheteur d'un bien immeuble est assujetti au paiement des droits d'enregistrement.	De koper van een onroerend goed moet de registratierechten betalen.

<u>G. Taux d'imposition</u>		<u>G. Belastingtarieven</u>
Type d'achat	Taux d'imposition / Belastingsvoet	Type verkoop
Tarif général pour toutes ventes non-mentionnées ci-dessous	12,5%	Algemeen tarief voor alle verkopen hieronder niet vermeld
Ventes aux sociétés immobilières de service public		Verkopen aan bouwmaatschappijen van algemeen nut
Ventes faites en vue de la réalisation de leur objet social aux :		Verkopen gedaan met het oog op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel aan:
sociétés agréées soit par la Société Nationale de Logement, soit par la Société Nationale Terrienne, soit par les Sociétés Régionales (créées en exécution de la loi du 28 décembre 1984 portant la suppression ou la restructuration de certaines d'entreprises)	6%	maatschappijen erkend hetzij door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, hetzij door de Nationale Landmaatschappij, hetzij door de Gewestelijke Maatschappijen (opgericht in uitvoering van de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige ondernemingen)
société coopérative « Fonds du logement de la ligue des familles nombreuses de Belgique »		de samenwerkende maatschappij "Woningfonds van de bond der kroostrijke gezinnen in België"
sociétés coopératives Fonds Flamand du logement des familles nombreuses		de coöperatieve vennootschappen Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen
fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie		het Woningfonds van de Kroostrijke Gezinnen van Wallonië
fonds du logement des familles de la Région bruxelloise.		het Woningfonds van de gezinnen van het Brusselse Gewest
Ventes aux acheteurs bénéficiaires de la prime gouvernementale	1,5%	Verkopen aan de met regeringspremie begunstigde kopers
Ventes d'habitations consenties à une personne bénéficiant de la prime à l'achat accordée par l'Etat par:		Verkopen aan de met regeringspremie begunstigde kopers door:
- la Société Nationale de Logement ; - la Société Nationale Terrienne ;		- de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting; - de Nationale Landmaatschappij;

- les sociétés agréées par les 2 premières ou par les administrations ou établissements publics, par les sociétés régionales créées par la loi du 28 décembre 1984 qui porte sur la suppression ou la restructuration de certains organismes d'intérêts public.		-door de bovenstaande Nationale Maatschappijen of door de Gewestelijke Maatschappijen opgericht in uitvoering van de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut erkende maatschappijen, de openbare besturen of de openbare instellingen.
Ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente	8%	Verkopen aan personen die de aankoop van onroerende goederen met het oog op wederverkoop als beroep hebben
Ventes faites à l'amiable et par acte authentique à des personnes exerçant la profession d'achat d'immeubles en vue de les revendre.		Verkopen die uit de hand en bij authentieke akte gedaan worden aan personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende goederen.
Art. 51 à 75 du code des droits d'enregistrement.		Art. 51 tot 75 van het Wetboek der Registratierechten.
<u>I. Abattement</u>		<u>I. Abattement</u>
<p>Sous certaines conditions, la base imposable peut être réduite de 175.000 EUR pour l'achat d'un bien immeuble destiné à la résidence principale par une personne physique.</p> <p>Les droits d'enregistrement (au taux de 12,5 %) ne seront calculés que sur la partie du prix qui dépasse le montant de l'abattement. Par exemple, pour un appartement de 200.000 EUR, les droits seront calculés aux taux de 12,5% sur 25.000 EUR.</p> <p>L'abattement n'est applicable que dans le cas d'un achat pur par une personne physique. Donations, partages, échanges, ... sont donc aussi exclus du régime de faveur de l'abattement.</p>		<p>De belastbare grondslag kan onder zekere voorwaarden worden verminderd met 175.000 EUR voor de aankoop van een tot hun hoofdverblijfplaats bestemd onroerend goed door natuurlijke personen.</p> <p>De registratierechten zullen slechts worden vereffend op het resterende bedrag dat boven het abattement ligt. Voor een appartement van 200.000 EUR zullen, bijvoorbeeld, de registratierechten worden vereffend à ratio van 12,5 % op 25.000 EUR.</p> <p>Het abattement is in elk geval slechts van toepassing in geval van een zuivere aankoop door een natuurlijk persoon. Schenkingen, ruil, verdelingen, ... zijn dus ook uitgesloten voor de toepassing van het abattement.</p>

<p>L'abattement peut être octroyé de deux façons :</p> <p>A l'achat: quand toutes les conditions sont remplies, l'abattement est appliqué lors de la liquidation des droits d'enregistrement.</p> <p>Durant les 2 années qui suivent l'achat: quand, lors de l'achat, la première condition mentionnée ci-dessous n'est pas encore remplie, on peut encore bénéficier de l'abattement. Voir point J.</p>	<p>De toekenning van het abattement kan op twee manieren gebeuren:</p> <p>Bij de aankoop: wanneer aan alle voorwaarden voldaan is, wordt het abattement verrekend bij de vereffening van de registratierechten.</p> <p>Binnen 2 jaar na de aankoop: wanneer men bij de aankoop nog niet voldoet aan de eerste voorwaarde hieronder beschreven, kan men alsnog aanspraak maken op het abattement. Zie punt J.</p>
<p>Conditions cumulatives à respecter pour l'octroi de la réduction :</p>	<p>Aan de vermindering van de belastbare grondslag zijn de volgende cumulatief te vervullen voorwaarden verbonden :</p>
<p>1. L'acheteur ne peut pas posséder la totalité en pleine propriété d'une autre habitation. Dans le cas où il y aurait plusieurs acheteurs, cette condition est valable pour chacun d'entre eux et ils ne peuvent pas non plus posséder conjointement la totalité en pleine propriété d'une autre habitation.</p> <p>Remarque: « Pour la totalité », il faut posséder le bien immeuble dans sa totalité (100%). La <i>pleine propriété</i> se rapporte donc aux figures juridiques <i>nue-propriété</i> et <i>usufruit</i> et signifie que les deux sont possédés par le même propriétaire.</p> <p>2. L'acheteur doit y établir sa résidence principale dans les 2 ans qui suivent l'enregistrement du bien immeuble et ce pendant une période ininterrompue de 5 ans. La date de domiciliation correspond à celle d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers.</p> <p>Attention: pour les appartements en construction ou sur plan, l'acheteur doit y établir sa résidence principale dans les 3 ans et non dans les 2 ans habituels.</p> <p>3. La montant (de l'achat) sur lequel les droits d'enregistrement sont liquidés ne peut pas excéder la somme de 500.000 EUR. C'est non seulement le</p>	<p>1. De koper mag niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning. In geval van meerdere kopers geldt deze voorwaarde per verkoper en mag men ook gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning.</p> <p>Noot: “Voor de geheelheid” moet men het onroerend goed in zijn geheel bezitten (100%). De <i>volle eigendom</i> slaat op de juridische figuren <i>blote eigendom</i> en <i>vruchtgebruik</i> in het bezit van dezelfde eigenaar.</p> <p>2. De koper moet er zijn hoofdverblijfplaats vestigen binnen de 2 jaar na registratie van het onroerend goed en dit voor een ononderbroken periode van 5 jaar. Als datum van vestiging geldt de datum van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.</p> <p>Opgelet: voor appartementen in aanbouw of op tekening, dient de koper er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen binnen de 3 jaar in plaats van de gebruikelijke 2 jaar.</p> <p>3. Het (aankoop)bedrag waarop de registratierechten worden vereffend mag niet meer dan 500.000 EUR bedragen. Niet enkel de bedongen prijs voor</p>

<p>prix convenu pour le bien immeuble qui est important, mais aussi les frais associés à la vente qui sont inclus dans le calcul des droits d'enregistrement.</p> <p>Par exemple les frais qui sont faits par le vendeur afin de vendre le bien et qui sont pris en charge par l'acheteur.</p>	<p>de woning is van belang, ook de lasten die aan de verkoop verbonden zijn, worden meegenomen in de berekening van het registratierecht.</p> <p>Een voorbeeld hiervan zijn de kosten die de verkoper heeft gemaakt om het goed verkocht te krijgen en die ten laste zijn van de koper.</p>
<p>Sanctions</p>	<p>Sancties</p>
<p>1. En cas de non-respect de la première condition, l'acheteur sera contraint de rembourser intégralement les droits complémentaires et devra payer une amende équivalente aux droits complémentaires.</p> <p>2. En cas de non-respect de la condition relative à l'établissement de la résidence principale dans les 2 ans, l'acheteur sera également contraint de rembourser intégralement les droits complémentaires et de payer une amende égale aux droits complémentaires.</p> <p>Quand il est question de plusieurs acheteurs et que certains d'entre eux ne satisfont pas à cette condition, seuls ces derniers sont contraints de rembourser les droits complémentaires de leur part et de payer une amende égale aux droits complémentaires.</p> <p>Attention: le Service Public Fédéral des Finances est autorisé à déroger en cas de force majeure et de dispenser l'acheteur de payer l'amende due.</p> <p>3. En cas de non-respect de la condition relative à la conservation de la résidence principale pour une période ininterrompue de 5 ans par l'ensemble des acheteurs, les acheteurs seront contraints de payer les droits additionnels/complémentaires.</p> <p>Attention: En cas de force majeure, le Service Public Fédéral des Finances est autorisé à déroger et dispenser l'acheteur des droits additionnels/complémentaires.</p>	<p>1. Bij niet-naleving van de eerste voorwaarde moet de koper de aanvullende rechten integraal terugbetalen. Bovendien wordt hem een boete opgelegd die gelijk is aan de aanvullende rechten.</p> <p>2. Bij niet-naleving van de voorwaarde met betrekking tot de vestiging van de hoofdverblijfplaats binnen de 2 jaar, moet de koper ook de aanvullende rechten integraal terugbetalen en wordt hem ook een boete opgelegd die gelijk is aan de aanvullende rechten.</p> <p>Wanneer het om meerdere kopers gaat en slechts een aantal van hen deze voorwaarde niet kunnen vervullen, moeten deze kopers de aanvullende rechten terugbetalen voor hun aandeel evenals een boete gelijk aan de aanvullende rechten.</p> <p>Opgelet: de Federale Overheidsdienst Financiën is gemachtigd af te wijken in geval van overmacht en de koper te ontheffen van de verschuldigde boete.</p> <p>3. Bij niet-naleving door geen van de kopers van de voorwaarde met betrekking tot het behoud van hoofdverblijfplaats voor een ononderbroken periode van 5 jaar, moeten de kopers de aanvullende rechten betalen.</p> <p>Opgelet: de Federale Overheidsdienst Financiën is gemachtigd af te wijken in geval van overmacht en de koper te ontheffen van aanvullende rechten.</p>
<p>Art. 46bis et 212bis du code des droits d'enregistrement.</p>	<p>Art. 46bis en 212bis van het Wetboek der Registratierechten.</p>

<u>J. Restitution</u>		<u>J. Teruggave</u>
<p>Dans le cadre de l'abattement, en cas de non-respect de la 1^{ère} condition (voir ci-dessus), il est toujours possible de bénéficier de l'abattement si le bien immeuble possédé est vendu dans les 2 ans qui suivent l'enregistrement du nouveau bien immeuble acheté.</p> <p>Un remboursement des droits d'enregistrements déjà payés peut alors être obtenu en introduisant une demande motivée au Service Public Fédéral des Finances.</p>		<p>Bij niet-naleving van de 1^e voorwaarde (zie hierboven) in het kader van het abattement, kan men toch nog aanspraak maken op het abattement wanneer men het vorig onroerend goed binnen de 2 jaar na registratie van het nieuw onroerend goed heeft verkocht.</p> <p>Een teruggave van de reeds betaalde registratierechten kan men bekomen door het indienen van een gemotiveerd verzoek bij de Federale Overheidsdienst Financiën.</p>
<p>Revente – Un autre mesure de faveur pour Bruxelles est la restitution partielle des droits payés en cas de revente. Ainsi, si vous revendez votre habitation dans les 2 années suivant son achat, vous pouvez récupérer 36 % des droits d'enregistrement payés.</p>		<p>Wederverkoop - Een andere gunstmaatregel voor Brussel, is de gedeeltelijke teruggave van betaalde kooprechten wegens een wederverkoop. Als u uw woonst binnen de 2 jaar na de aankoop opnieuw verkoopt, kan u 36% van het betaalde bedrag aan registratierechten terugvorderen.</p>
<p>Art. 212 et 212bis du code des droits d'enregistrement.</p>		<p>Art. 212 en 212bis van het Wetboek der Registratierechten.</p>
<u>K. Déclaration</u>		<u>K. Aangifte</u>
<p>Toute vente de biens immeubles doit se faire via un acte notarié qui sera soumis au droit d'enregistrement.</p>		<p>Elke verkoop van onroerende goederen moeten gebeuren via een notariële akte, die onderworpen is aan het registratierecht.</p>
<p>Art. 19 du code des droits d'enregistrement.</p>		<p>Art. 19 van het Wetboek der Registratierechten.</p>
<u>L. Délais d'enregistrement</u>		<u>L. Registratiestermijnen</u>
Type d'actes :	Délais / Termijn	Soort akte

1° Les actes translatifs ou déclaratifs de propriété d'immeubles situés en Belgique	4 mois 4 maanden	1° Akten waarbij de eigendom van een in België gelegen onroerend goed overgedragen of aangewezen wordt
3° Vente publique immobilière	2 mois 2 maanden	3° Openbare verkoop van een onroerend goed
<i>Art. 32 du Code des droits d'enregistrement.</i>		<i>Art. 32 van het Wetboek der Registratierechten.</i>
<u>DISCLAIMER</u>		<u>DISCLAIMER</u>
Dernière mise à jour : 18 nov. 20 par JAE		Laatst bijgewerkt op : 18 nov. 20 door JAE