

**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 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 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 : - 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 : - 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>
- 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.	- 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>
<p><u>PLEINE PROPRIETE</u></p> <p><u>Le droit d'enregistrement sur la vente</u> d'un bien immeuble est perçu sur la valeur conventionnelle, c'est-à-dire sur le prix de vente et les charges du bien immeuble.</p> <p>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.</p>	<p><u>VOLLE EIGENDOM</u></p> <p><u>Het registratierecht op de verkoop</u> van onroerende goederen wordt vereffend op de conventionele waarde, of met andere woorden op de bedongen prijs en de lasten van het onroerend goed.</p> <p>Deze 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>

USUFRUIT

Lorsque la vente a pour objet l'usufruit d'un bien immeuble, le droit de vente est perçu sur la valeur conventionnelle de l'usufruit.

Cette valeur ne peut toutefois pas être inférieure à la 'valeur vénale', déterminée forfaitairement (sur base du tableau de coefficients figurant à l'article 47). Pour déterminer cette valeur vénale, il est tenu compte de l'âge de l'usufruitier. Au plus l'usufruitier est jeune, au plus l'impôt sera élevé.

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.

En aucun cas, la valeur de l'usufruit ne peut être supérieure aux 4/5^e de la valeur vénale de la pleine propriété.

NUE-PROPRIÉTÉ

Lorsque 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) est réservé à celui qui cède l'immeuble, la base imposable ne peut être inférieure à la valeur « vénale » de la pleine propriété (l'addition de l'usufruit et de la nue-propiété).

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 forfaitairement sur base du tableau de coefficients précitée).

[Art. 45 à 49 du code des droits d'enregistrement.](#)

VRUCHTGEBRUIK

Indien de verkoop betrekking heeft op het vruchtgebruik van een onroerend goed, wordt het verkooprecht vereffend op de conventionele waarde van het vruchtgebruik.

Deze waarde mag evenwel niet lager zijn dan de 'venale waarde', die forfaitair wordt vastgesteld op basis van een coëfficiëntentabel in artikel 47. Voor de waardebeoordeling wordt immers rekening gehouden met de leeftijd van de vruchtgebruiker. Hoe jonger de vruchtgebruiker, hoe hoger de belastbare basis.

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.

Bovendien mag aan het vruchtgebruik geen hogere waarde dan 4/5 van de verkoopwaarde van de volle eigendom worden toegewezen.

BLOTE EIGENDOM

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).

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 (zoals forfaitair berekend volgens de reeds vermelde coëfficiëntentabel).

[Art. 45 tot 49 van het Wetboek der Registratierechten.](#)

<u>F. Redevable de la taxe</u>		<u>F. Belastingplichtigen</u>	
L'acheteur d'un bien immeuble est assujetti au paiement des droits d'enregistrement (en principe par l'intermédiaire du notaire).		Het is de koper van een onroerend goed die de registratierechten betaalt (in principe via de notaris).	
<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)		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 »	6%	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 entre des sociétés immobilières de service public agréées	0%	Verkopen tussen erkende openbare vastgoedmaatschappijen
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: la Société Nationale de Logement ; la Société Nationale Terrienne ;		Verkopen aan de met regeringspremie begunstigde kopers door:
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.		de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting; de Nationale Landmaatschappij;
		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>
Sous certaines conditions, la base imposable peut être réduite de 175.000 EUR [200.000 EUR à partir du 1er avril 2023] pour l'achat d'un bien immeuble destiné à la résidence principale par une personne physique.		De belastbare grondslag kan onder bepaalde voorwaarden worden verminderd met 175.000 EUR [200.000 EUR vanaf 1 april 2023] voor de aankoop (door een natuurlijke persoon) van een tot hun hoofdverblijfplaats bestemd onroerend goed.

<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 250.000 EUR, les droits seront calculés au taux de 12,5% sur 75.000 EUR [50.000 EUR à partir du 1er avril 2023].</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>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 (ou dans les 6 mois à compter de la date d'enregistrement. Voir point J).</p> <p>Durant les 2 années qui suivent l'achat: quand, lors de l'achat, la cinquième condition mentionnée ci-dessous (habitation unique) n'est pas encore remplie, on peut encore bénéficier de l'abattement. Voir point J.</p>	<p>De registratierechten zullen slechts worden vereffend op het resterende bedrag dat boven het abattement ligt. Voor een appartement van 250.000 EUR zullen, bijvoorbeeld, de registratierechten worden vereffend à rato van 12,5 % op 75.000 EUR [50.000 EUR vanaf 1 april 2023].</p> <p>Het abattement is 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>De toekenning van het abattement kan op twee manieren gebeuren:</p> <p>Bij de aankoop: wanneer aan alle voorwaarden voldaan is, wordt het abattement onmiddellijk verrekend bij de vereffening van de registratierechten (of binnen de 6 maanden vanaf de registratiedatum, zie daarvoor punt J).</p> <p>Binnen 2 jaar na de aankoop: wanneer men bij de aankoop nog niet voldoet aan de vijfde voorwaarde hieronder beschreven, kan men alsnog aanspraak maken op het abattement. Zie punt J.</p>
<p>Conditions cumulatives à respecter pour la diminution de la base imposable :</p>	<p>Aan de vermindering van de belastbare grondslag zijn de volgende cumulatief te vervullen voorwaarden verbonden :</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale (= les 19 communes). 2. L'acquéreur est une personne physique. 3. L'acquisition doit porter sur la totalité du bien en pleine propriété. 4. L'acquisition doit porter sur un bien immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De woning is gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (= de 19 Brusselse gemeenten). 2. De koper is een natuurlijke persoon. 3. Het moet gaan over een aankoop van de geheelheid en in volle eigendom. 4. De aankoop moet betrekking hebben op een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk bestemd is als woning.

<p>5. 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 de la <i>nue-propriété</i> et de l'<i>usufruit</i> réunis entre les mains du même propriétaire.</p> <p>6. L'acheteur doit y établir sa résidence principale dans les 2 ans [3 ans à partir du 1er avril 2023] 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.</p> <p>7. Le montant (de l'achat) sur lequel les droits d'enregistrement sont liquidés ne peut pas excéder la somme de 500.000 EUR [600.000 EUR à partir du 1er avril 2023]. C'est non seulement le 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>5. 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>6. De koper moet er zijn hoofdverblijfplaats vestigen binnen de 2 jaar [3 jaar vanaf 1 april 2023] 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.</p> <p>7. Het (aankoop)bedrag waarop de registratierechten worden vereffend mag niet meer dan 500.000 EUR [600.000 EUR vanaf 1 april 2023] bedragen. Niet enkel de bedongen prijs voor 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>
Sanctions	Sancties
<p>1. En cas de non-respect de la cinquième condition relative à l'habitation unique (5), l'acheteur sera contraint de rembourser intégralement les droits complémentaires (montant de l'avantage fiscal) et devra également payer une amende équivalente aux droits complémentaires (réduite automatiquement à 1/2).</p>	<p>1. Bij niet-naleving van de vijfde voorwaarde (met betrekking tot de enige woning), moet de koper de aanvullende rechten (het bedrag van het fiscaal voordeel) integraal terugbetalen. Bovendien wordt hem een boete opgelegd die gelijk is aan de aanvullende rechten (die automatisch wordt verminderd tot 1/2).</p>

<p>2. En cas de non-respect de la condition relative à l'établissement de la résidence principale dans les 2 ans [3 ans à partir du 1er avril 2023], l'acheteur sera également contraint de rembourser intégralement les droits complémentaires (montant de l'avantage fiscal) et de payer une amende égale aux droits complémentaires (réduite automatiquement à 1/3).</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 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 au maintien de la résidence principale pour une période ininterrompue de 5 ans par l'ensemble des acheteurs, les acheteurs seront uniquement contraints de rembourser les droits complémentaires (montant de l'avantage fiscal). [A partir du 1^{er} avril 2023 : Ces droits complémentaires sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues complètes durant lesquelles l'engagement précité a été respecté. Par exemple, si l'acheteur déménage à partir du 1^{er} avril 2023 mais qu'il (ou au moins un des acquéreurs) a maintenu sa résidence principale dans l'immeuble pendant 1 an et 6 mois, il devra payer 4/5^{ème} de l'avantage fiscal obtenu].</p> <p>Attention: En cas de force majeure, le Service Public Fédéral Finances est autorisé à déroger et dispenser l'acheteur des droits additionnels/complémentaires.</p>	<p>2. Bij niet-naleving van de voorwaarde met betrekking tot de vestiging van de hoofdverblijfplaats binnen de 2 jaar [3 jaar vanaf 1 april 2023], moet de koper ook de aanvullende rechten (het bedrag van het fiscaal voordeel) integraal terugbetalen en wordt hem ook een boete opgelegd die gelijk is aan de aanvullende rechten (die automatisch wordt verminderd tot 1/3).</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 enkel de aanvullende rechten (het bedrag van het fiscaal voordeel) terug betalen. [Vanaf 1 april 2023 worden deze aanvullende rechten verminderd in verhouding met het aantal ononderbroken (en volledige) jaren dat deze voorwaarde werd nageleefd. Bijvoorbeeld, als de koper na 1 april 2023 verhuist, maar hij (of ten minste één van de kopers) gedurende 1 jaar en 6 maanden zijn hoofdverblijfplaats in de woning heeft behouden, zal hij 4/5 van het verkregen belastingvoordeel moeten terugbetalen.]</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. Annexe 2 de l'Arrêté royal du 11 janvier 1940 relatif à l'exécution du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.</p>	<p>Art. 46bis en 212bis van het Wetboek der Registratierechten. Bijlage 2 van het Koninklijk besluit van 11 januari 1940 betreffende de uitvoering van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.</p>

<u>J. Abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique [à partir du 1^{er} avril 2023]</u>	<u>J. Bijkomend abattement voor energetische renovaties [vanaf 1 april 2023]</u>
L'abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique est égal à 25.000 EUR pour chaque saut de classe énergétique réalisé, avec un minimum de deux sauts de classe.	Het bijkomend abattement voor energetische renovaties bedraagt 25.000 EUR per sprong van de energieklaas van de woning, mits een verbetering van minstens twee sprongen.
Conditions	Voorwaarden
<p>Cet abattement est <i>complémentaire</i> à l'abattement principal. Cela signifie qu'il ne trouvera à s'appliquer qu'à la condition que l'abattement principal (I) s'applique. L'abattement complémentaire est donc soumis aux mêmes conditions de fond (voir point I) que l'abattement principal.</p> <p>La condition additionnelle pour bénéficier de l'abattement complémentaire consiste à améliorer la performance énergétique (« PEB ») de l'habitation acquise d'au moins deux classes dans un délai de 5 ans à dater de la date d'enregistrement de l'acte d'acquisition ou à partir de la date limite pour la présentation à l'enregistrement.</p> <p>Enfin, lorsque l'application de l'abattement complémentaire est demandée, le délai pour se domicilier dans le bien est porté de 3 à 5 ans.</p>	<p>Dit abattement is <i>bijkomend</i> aan het algemeen abattement. Dat betekent dat het bijkomende abattement enkel van toepassing is op voorwaarde dat het algemeen abattement wordt toegepast. Het bijkomend abattement is dus onderworpen aan dezelfde voorwaarden (zie punt I) als het algemeen abattement.</p> <p>De bijkomstige voorwaarde om te genieten van het bijkomend abattement is een verbetering van de energetische prestaties (EPB) van de verworven woning door middel van een klasseverhoging van minstens twee klassen binnen een termijn van 5 jaar, te tellen vanaf de datum van de registratie van de verkoopakte of vanaf de uiterste datum voor de aanbieding voor registratie.</p> <p>Wanneer de toepassing wordt gevraagd van het bijkomend abattement, wordt bovendien de termijn waarbinnen men zich in de woning moet vestigen, verlengd van 3 naar 5 jaar.</p>
Montant de l'abattement complémentaire	Bedrag van het bijkomend abattement
<p>Le montant de l'abattement complémentaire est déterminé en fonction de l'engagement quant à l'amélioration de la classe PEB de l'immeuble qu l'acheteur a inscrit dans l'acte (ou la demande).</p> <p>Ainsi, il est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'opter pour un engagement minimal de 2 sauts de classes, auquel cas l'abattement s'élèvera à 50.000 EUR, ce qui correspond à une réduction de 6.250 EUR sur les droits d'enregistrements ; 	<p>Het bedrag van het bijkomend abattement hangt af van de verbintenis van de koper tot verbetering van de EPB-klasse van de woning, die tevens formeel in de akte of in de aanvraag moet worden opgenomen.</p> <p>Het is dus mogelijk om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel te opteren voor een minimaal engagement van 2 klasseverhogingen, in welk geval het abattement 50.000 EUR

<ul style="list-style-type: none"> - soit d'opter pour un engagement plus important, auquel cas le montant de l'abattement s'élèvera à 25.000 EUR multipliés par le nombre de sauts de classe visé, ce qui correspond à une réduction de 3.125 EUR par saut de classe. 	<p>bedraagt. Dit komt neer op een vermindering van de registratierechten van 6.250 EUR.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel te opteren voor een verdergaand engagement, in welk geval het abattement overeenkomt met 25.000 EUR per klasseverhoging, of een vermindering van 3.125 EUR per klasseverhoging.
Sanction	Sanctie
<p>Si, au terme du délai de 5 ans, l'amélioration de la classe PEB réalisée est inférieure à l'engagement, la différence entre le montant de l'abattement octroyé au moment de l'enregistrement de l'acte et le montant qui aurait dû être octroyé compte tenu de l'amélioration réelle de la classe PEB sera réclamée à l'acheteur.</p> <p>Ce montant sera de maximum 6.250 EUR si la condition de l'augmentation de 2 classes n'a pas été respectée et/ou, le cas échéant, de maximum 3.125 EUR pour chaque augmentation de la classe énergétique reprise dans l'engagement qui n'a pas été atteinte.</p> <p>En outre, sauf cas de force majeure, une amende égale à 1/10ème de ces droits supplémentaires sera également réclamée à l'acheteur.</p>	<p>Indien aan het einde van de termijn van 5 jaar, de gerealiseerde verbetering van de EPB-klasse lager is dan de aangegeven verbintenis, wordt het verschil tussen het toegekend abattement op het moment van de registratie van de akte en het bedrag dat eigenlijk had moeten zijn toegekend (gelet op de werkelijke verbetering van de EPB-klasse), teruggevorderd van de verkrijger.</p> <p>Dit bedrag bedraagt (maximum) 6.250 EUR wanneer de voorwaarde van minimaal 2 klasseverhogingen niet werd nageleefd, en / of maximum 3.125 EUR voor elke klasseverhoging die in de verbintenis is opgenomen maar niet werd behaald.</p> <p>Daarnaast zal een boete worden opgelegd aan de verkrijger dat overeenkomt met 1/10 van de aanvullende rechten, tenzij in gevallen van overmacht.</p>
<p>Art. 46ter et 212bis du code des droits d'enregistrement. Annexe 2 de l'Arrêté royal du 11 janvier 1940 relatif à l'exécution du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.</p>	<p>Art. 46ter en 212bis van het Wetboek der Registratierechten. Bijlage 2 van het Koninklijk besluit van 11 januari 1940 betreffende de uitvoering van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.</p>
<u>K. Restitution</u>	<u>K. Teruggave</u>
<p>1. Dans le cadre de l'abattement principal (I) et de l'abattement complémentaire (J), en cas de non-respect de la 1ère condition relative à l'habitation unique (voir point I ci-dessus), il est toujours possible de bénéficier ultérieurement de l'abattement et le cas échéant de l'abattement</p>	<p>1. Voor wat betreft het hoofdatatement (I) en het bijkomend abattement (J), kan men - bij de niet-naleving van de voorwaarde met betrekking tot de enige woning (zie punt I hierboven), alsnog (nadien) aanspraak maken op het abattement (en desgevallend het bijkomende abattement) wanneer</p>

<p>complémentaire, si l'autre bien immeuble est vendu dans les 2 ans suivant l'enregistrement du nouveau bien immeuble.</p> <p>Un remboursement des droits d'enregistrement déjà payés peut alors être obtenu en introduisant une demande motivée auprès du Service Public Fédéral Finances.</p> <p>2. De plus, un remboursement des droits d'enregistrement déjà payés peut également être demandé dans les 6 mois à compter de la date d'enregistrement au cas où l'abattement principal (I) et/ou l'abattement complémentaire (J) n'aurai(en)t pas été demandé(s) ou n'aurai(en)t pas été obtenu(s) à l'occasion de l'enregistrement.</p> <p>3. Enfin, concernant l'abattement complémentaire (J), si, au terme du délai de 5 ans, l'amélioration de la classe PEB réalisée est supérieure à l'engagement, le montant dont il n'a pas pu être tenu compte et qui aurait dû être octroyé compte tenu de l'amélioration réelle de la classe PEB (25.000 EUR x 12,5 % x nombre de sauts de classes supplémentaires) peut être restitué à l'acheteur au moyen d'une demande de restitution à introduire auprès du SPF Finances.</p>	<p>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 worden verkregen door het indienen van een gemotiveerd verzoek bij de Federale Overheidsdienst Financiën.</p> <p>2. Wanneer het hoofdattelement (I) en / of het bijkomend abatement (J) op het moment van de registratie van de akte niet werd aangevraagd of verkregen, kan het binnen de 6 maanden (te rekenen vanaf de registratiedatum) alsnog worden aangevraagd en kunnen de teveel betaalde registratierechten worden terugbetaald.</p> <p>3. Wanneer na het verstrijken van de termijn van 5 jaar de uiteindelijke verbetering van de EPB-klasse van de woning groter is dan de aangegane verbintenis in het kader van het bijkomend abatement (J), kan het bedrag waar initieel nog geen rekening mee kon worden gehouden alsnog worden verrekend rekening houdende met de werkelijke verbetering van de EPB-klasse (25.000 EUR x 12,5% x aantal bijkomende classesprongen). De terugbetaling daarvan kan door de verkrijger worden aangevraagd via een verzoek tot teruggave bij de FOD Financiën.</p>
<p>Revente – Une autre mesure de faveur bruxelloise consiste en la restitution partielle des droits payés en cas de revente.</p> <p>En cas de revente d'un immeuble dans les 2 années suivant l'achat, l'acheteur peut récupérer 36 % des droits d'enregistrement payés.</p>	<p>Wederkoop - Een andere Brusselse gunstmaatregel is de zogenaamde gedeeltelijke teruggave van de betaalde kooprechten wegens wederkoop.</p> <p>Wanneer een verworven onroerend goed binnen de 2 jaar na de aankoop opnieuw wordt verkocht, kan 36% van het betaalde bedrag aan registratierechten worden teruggevorderd.</p>
<p>Art. 212, 212bis, 212ter et 212quater du code des droits d'enregistrement.</p>	<p>Art. 212, 212bis, 212ter en 212quater van het Wetboek der Registratierechten.</p>
<p><u>L. Déclaration</u></p>	<p><u>L. Aangifte</u></p>

Toute vente d'un bien immeuble doit se faire via un acte notarié qui sera soumis au droit d'enregistrement applicable sur les ventes.		Elke verkoop van een onroerend goed moet gebeuren via een notariële akte, die onderworpen is aan het verkooprecht.	
Art. 19 du code des droits d'enregistrement.		Art. 19 van het Wetboek der Registratierechten.	
<u>M. Délais d'enregistrement</u>		<u>M. Registratietermijnen</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° Les ventes publiques immobilières	2 mois 2 maanden	3° Openbare verkopen van onroerende goederen	
Art. 32 du Code des droits d'enregistrement.		Art. 32 van het Wetboek der Registratierechten.	

ÉVOLUTION VAN DE VASTGESTELDE RECHTEN PER BEGROTINGSJAAR
EVOLUTION DES DROITS CONSTATES PAR ANNEE BUDGETAIRE

2018	2019	2020	2021	2022	2023
531.952.864,06	543.782.311,70	628.078.725,88	608.134.403,79	685.485.770,48	554.563.882,22

CHIFFRES CLÉS (2023)
KERNCIJFERS (2023)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de transactions avec abattement (cfr. point I): <u>6.188</u> • Nombre de transactions avec abattement compl. (cfr. point J): <u>435</u> • Dépense fiscale (I + J): 163.342.691 EUR | <ul style="list-style-type: none"> • Aantal transacties met abattement (cfr. punt I): <u>6.188</u> • Aantal transacties met aanvullend abattement (cfr. punt J): <u>435</u> • Fiscale uitgave (I + J): 163.342.691 EUR |
|---|---|

[DISCLAIMER](#)

Dernière mise à jour : 31/01/2023 par LWE, JAE

[DISCLAIMER](#)

Laatst bijgewerkt op : 31/01/2023 door LWE, JAE