

INHOUDSTAFEL

Woord vooraf	V
Hoofdstuk 1. Inleidende begrippen	1
Afdeling 1. Definitie	1
Afdeling 2. Doel	2
Afdeling 3. Concrete uitvoering van de registratie	3
Afdeling 4. Bewijs van de registratie	5
Hoofdstuk 2. Indeling van de rechten	7
Afdeling 1. Evenredige rechten	7
Afdeling 2. Specifieke vaste rechten – Speciale rechten	7
Afdeling 3. Algemeen vast recht	8
Hoofdstuk 3. Algemene heffingsregels	11
Afdeling 1. Algemene principes	11
Afdeling 2. <i>Non bis in idem</i>	13
Afdeling 3. Akten die meerdere beschikkingen inhouden	18
A. Wederzijds afhankelijke beschikkingen	18
B. Onafhankelijke beschikkingen	19
Afdeling 4. Voorwaardelijke rechtshandelingen	19
A. Opschortende voorwaarde	19
B. Ontbindende voorwaarde	21
Hoofdstuk 4. Registratieverplichting	23
Voorafgaande opmerking	23
Afdeling 1. Akten en verklaringen aan de formaliteit onderworpen (art. 19-31 W.Reg.)	23
A. Akten aan de formaliteit onderworpen (art. 19 W.Reg.)	23
B. Verklaringen aan de formaliteit onderworpen (art. 31 W.Reg.)	26
Afdeling 2. Termijnen voor de aanbieding ter registratie (art. 32-34 W.Reg.)	27
A. Regel (art. 32 W.Reg.)	27
B. Verklaringen	29
C. Berekening	29
Afdeling 3. Personen verplicht tot aanbieding ter registratie (art. 35 W.Reg.)	30
Afdeling 4. Plaats van registratie (art. 39-40 W.Reg.)	32
Hoofdstuk 5. Vaststelling van de rechten	35
Hoofdstuk 5.1. Gewestelijke registratiebelastingen (van toepassing in Vlaanderen)	39
Afdeling 1. Schenkbelasting	39
A. Belastbaar voorwerp	39
A.1. Principe	39
A.2. Lokalisatie van de schenking	41
B. Belastingplichtigen	42

C. Belastbare grondslag	43
C.1. Algemeen	43
C.2. Afwijkingen (art. 2.8.3.0.1, § 2 VCF)	43
C.3. Opduweffect – progressievoorbehoud	45
C.4. Abattement bij schenking aan een gehandicapte persoon (art. 2.8.3.0.4 VCF)	46
(a) Toepassingsgebied	47
(b) Berekening van de vermindering	48
D. Tarieven	49
D.1. Schenking van onroerende goederen	49
D.1.1. Algemeen: basistarief	49
D.1.2. Vermindering voor begiftigde met kinderlast (art. 2.8.5.0.1 VCF)	53
D.1.3. Tijdelijk verlaagd tarief voor schenkingen van percelen grond die volgens de stedenbouwkundige voorschriften bestemd zijn voor woningbouw (art. 2.8.4.2.1 VCF)	54
D.1.4. Tarieven voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie of van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden (art. 2.8.4.3.1 VCF)	54
D.1.5. Verlaagd tarief voor schenkingen van een beschermd monument waarvoor een investeringsverplichting geldt (art. 2.8.4.4.1 VCF)	54
D.2. Schenking van roerende goederen	55
D.3. Verlaagd tarief voor schenkingen aan bepaalde instellingen (art. 2.8.4.1.1, § 3 VCF)	55
E. Vrijstellingen	56
E.1. Vrijstelling van artikel 2.8.6.0.1 VCF	56
E.2. Vrijstelling in geval van ontbinding, vernietiging of herroeping van de schenking (art. 2.8.6.0.2 VCF)	57
E.3. Vrijstelling voor de schenking van de familiale onderneming/familiale vennootschap (art. 2.8.6.0.3 e.v. VCF)	58
(a) Voorwerp	58
(b) Activiteitsvoorwaarde	60
(c) Participatievoorwaarde	62
(d) Formele vereisten	64
(e) Voorwaarden om de vrijstelling te kunnen behouden (art. 2.8.6.0.6 VCF)	65
E.4. Vrijstelling voor onbebouwde onroerende goederen met natuurbeheerplan (art. 2.8.6.0.8 VCF)	66
E.5. Vrijstelling voor de “doorgeefschenking” (art. 2.8.6.0.9 VCF)	66
E.6. Vrijstelling voor onroerende goederen die bestemd zijn voor onderwijs (art. 2.8.6.0.10 VCF)	69
Afdeling 2. Verkooprecht	69
A. Belastbaar voorwerp	69
A.1. Principe	69
(a) Het moet gaan om een overeenkomst	69
(b) Het moet gaan om een overdragende overeenkomst onder bezwarende titel	70
(c) betreffende eigendom of vruchtgebruik	71

(d) van in België gelegen onroerende goederen	71
A.2. Uitbreidingen	71
(a) Verkoop van hout op stam e.a.	71
(b) Bepaalde inbrengen in vennootschappen	71
(c) Uitbreng uit vennootschappen	74
(d) Bepaalde verkrijgingen uit verdeling (zie ook Afdeling 3 – Verdeelrecht)	76
B. Belastingplichtigen (art. 2.9.2.0.1 VCF)	77
C. Belastbare grondslag	77
C.1. Principe: prijs meer lasten	77
(a) Verkoop sensu stricto	77
(b) Ruil	79
(c) Aan het verkooprecht onderworpen inbreng	80
C.2. Minimumgrondslag = verkoopwaarde	80
C.3. Belastbare grondslag bij overdracht vruchtgebruik – blote eigendom	81
(a) Levenslang vruchtgebruik	81
(b) Tijdelijk vruchtgebruik	83
(c) Blote eigendom	84
C.4. Overdracht handelszaak	84
C.5. Overdracht meerdere loten in een openbare verkoop	85
D. Tarieven	85
D.1. Algemeen	85
D.2. Verlaagde tarieven voor de enige woning (art. 2.9.4.2.11 e.v. VCF)	85
D.2.1. Verlaagd tarief van 2 % voor de enige woning (art. 2.9.4.2.11 VCF)	85
(a) een zuivere aankoop.	86
(b) door één of meer natuurlijke personen. De aankoop door vennootschappen of andere rechtspersonen valt niet onder dit verminderd tarief.	86
(c) van de geheelheid volle eigendom.	86
(d) aankoop van een bestaande woning.	88
(e) een aankoop van de enige woning.	89
(f) de verkrijger moet zijn hoofdverblijfplaats vestigen in de woning binnen drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte.	92
(g) de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 1 VCF, moet worden nageleefd: de partijen verklaren dus in de akte of het geschrift, of in een vermelding onderaan op de akte of het geschrift, dat ze de toepassing vragen van artikel 2.9.4.2.11 VCF.	93
(h) de woning moet in het Vlaamse Gewest gelegen zijn.	93
D.2.2. Verlaagd tarief van 1 % bij ingrijpende energetische renovatiewerken aan de enige woning (art. 2.9.4.2.12 VCF)	93
D.2.3. Bijkomende rechtenvermindering van de rechten voor 'bescheiden woningen' (art. 2.9.5.0.5 VCF)	93
D.2.4. Verlaagd tarief voor aankopen met het oog op verhuuringen aan een sociaal verhuurkantoor (art. 2.9.4.2.13 VCF)	95

D.3. Verlaagde tarieven voor de aankoop van een beschermd monument (art. 2.9.4.2.10 VCF) en voor de aankoop van de enige woning die ook een beschermd monument is (art. 2.9.4.2.14 VCF)	96
D.4. Verlaagd tarief voor aankopen door sociale huisvestingsmaatschappijen (art. 2.9.4.2.3 VCF)	96
D.5. Verlaagd tarief voor aankopen door beroepsverkopers (art. 2.9.4.2.4 VCF)	97
(a) Voorwaarden	97
(b) Berekening	98
D.6. Verlaagd tarief voor aankopen door bouwmaatschappijen van algemeen nut (art. 2.9.4.2.7 VCF)	99
D.7. Verlaagd tarief voor ruilingen van ongebouwde landgoederen (art. 2.9.4.2.8 VCF)	99
D.8. Minnelijke ontbinding koopcompromis (art. 2.9.4.2.9 VCF)	99
E. Meeneembaarheid en teruggave	100
E.1. Meeneembaarheid (art. 2.9.5.0.1 en 3.6.0.0.6, § 3 VCF)	100
E.2. Teruggave (art. 3.6.0.0.6, § 2 VCF)	100
(a) Principe	100
(b) Voorwaarden	101
(c) Berekening	102
F. Vrijstellingen	103
G. Invloed van de btw	107
G.1. Algemeen	107
G.2. De gezamenlijke verkoop van nieuwbouw en grond	109
Afdeling 3. Verdeelrecht	110
A. Belastbaar voorwerp	110
B. Belastingplichtigen	112
C. Belastbare grondslag	112
C.1. Algemene regel	112
(a) De in aanmerking te nemen waarde van de goederen	112
(b) De uitgestrektheid met betrekking tot de goederen: de onverdeeldheid houdt door de verdeling al dan niet op te bestaan	112
C.2. Afwijkingen	113
D. Tarieven	114
E. Vrijstellingen	117
F. Invloed van de btw	118
Afdeling 4. Recht op hypotheekvestiging	119
A. Belastbaar voorwerp	119
B. Belastingplichtige	120
C. Belastbare grondslag	120
D. Tarieven	120
E. Vrijstellingen	121
Hoofdstuk 5.2. Federale registratierechten	123
Afdeling 1. Openbare verkopen van lichamelijke roerende goederen (art. 77-80 W.Reg.)	123
A. Algemeenheden	123
A.1. De openbare verkoping	123
(i) De openbare tekoopstelling	123

(ii) De openbare mededinging	124
(iii) De openbare toewijzing	124
A.2. Van lichamelijke roerende goederen	124
B. Belastbare grondslag (art. 79-80 W.Reg.)	125
B.1. Toewijzingsprijs met lasten	125
B.2. Buitenwettelijke kosten	125
C. Tarief	126
D. Vrijstelling van het evenredig recht (art. 80 W.Reg.)	126
E. Regeling bij rouwkoop	126
F. Bijzondere procedureregels betreffende de openbare verkoop van roerende goederen	127
a) Tussenkomst openbare ambtenaren	127
b) Voorafgaande kennisgeving	127
c) Proces-verbaal van verkoping	127
Afdeling 2. Huurrecht (art. 83-84 W.Reg.)	129
A. Algemeenheden – begrippen	129
A.1. Huur	130
A.2. Erfpachtrecht – opstalrecht	130
A.3. Jacht- en vispacht	131
B. Belastbare grondslag	131
B.1. De huursommen en de lasten	132
(a) Huur	132
(i) Huursommen	132
(ii) Lasten	133
(b) Overdracht van huur	134
B.2. De duur van de huur	135
(a) Huur van bepaalde duur	135
(i) Principe	135
(ii) Bijzonderheden	135
(b) Huur van onbepaalde duur	138
(c) Overdracht van huur	140
(d) Recht van opstal/erfpacht	140
C. Tarief	143
D. Verminderingen en vrijstellingen	145
D.1. Contracten inzake woninghuur (art. 161, 12° W.Reg.)	145
(a) Toepassingsvoorwaarden	145
(b) Bewijslevering	146
(c) Gebouw voor gemengd gebruik + gevolgen aftrekbaarheid huurgelden	146
(d) Sanctie bij niet-registratie	146
D.2. Het recht van verhuring is evenmin verschuldigd in geval van toepassing van artikel 140bis W.Reg. (zie art. 83, laatste lid W.Reg.)	147
D.3. Btw	147
(a) Optionele btw	147
(c) Kortdurende verhuur van minder dan 6 maanden: verplichte btw	149
(d) Verhuring van gemeubelde logies voor minder dan 3 maanden: 6 % btw	149
(e) Verhuring van een opslagruimte	150
Afdeling 3. Hypotheekvestiging (art. 87-94 W.Reg.)	150

A. Algemeenheden	150
B. Uitzonderingen	151
C. Opheffingen	151
Afdeling 4. Vennootschappen	152
A. Algemeenheden en tarief	152
B. Belastbare grondslag	153
B.1. De zuivere inbreng	154
B.2. De gemengde inbreng	154
C. Vrijstellingen	156
C.1. Inbreng van een universaliteit van goederen van een vennoot- schap	156
C.2. Vrijstelling bepaalde statutenwijzigingen	158
C.3. Overige vrijstellingen	159
D. Invloed van de btw	160
Afdeling 5. Andere	161
A. Vonnissen en arresten (art. 142-152 W.Reg.)	161
B. Aangehechte akten (art. 158 W.Reg.)	164
C. Speciaal recht op de nationaliteit, de adelbrieven en de vergunnin- gen tot naamsverandering (art. 237 e.v. W.Reg.)	164
(a) Nationaliteit (art. 238 W.Reg.)	165
(b) Adelbrieven (art. 248 W.Reg.)	165
(c) Naamsveranderingen (art. 249 W.Reg.)	166
D. Niet-voorzien akten: algemeen vast recht	166
Hoofdstuk 6. Procedure	167
Voorafgaande opmerking	167
Afdeling 1. Vestiging van de belasting	167
A. Algemeen	167
B. Aanslagprocedure (geregionaliseerde registratiebelasting)	167
B.1. Inkohiering	167
B.2. Aanslagjaar – aanslagtermijn – aanslagbiljet	168
C. Registratie in debet (art. 160 W.Reg.) – kosteloze registratie (art. 161 W.Reg.) – vrijstelling van registratie (art. 162 W.Reg.)	170
C.1. Registratie in debet	170
C.2. Kosteloze registratie	172
C.3. Vrijstelling van de formaliteit van de registratie	174
Afdeling 2. Betalingen – intresten	179
A. Betalingen	179
B. Intresten	180
B.1. Nalatigheidsintresten	180
B.2. Moratoriumintresten	181
Afdeling 3. Administratieve procedure	181
A. Bezwaar	181
A.1. Ontvangstmelding	182
A.2. Bezwaartermijn	182
A.3. Natuurlijke personen en rechtspersonen die bezwaar kunnen indienen en de wijze waarop ze bezwaar kunnen indienen	183
A.4. Verloop van de procedure na bezwaar	183
B. Ambtshalve ontheffing	184
C. Nietigverklaring	185

Afdeling 4. Gerechtelijke procedure	186
Afdeling 5. Bewijsmiddelen en onderzoeksbevoegdheden	186
A. Bewijsmiddelen	186
A.1. Algemeen	186
A.2. Specifieke bewijsmiddelen inzake registratiebelasting	186
A.2.1. Bewijsmiddelen – vermoedens	186
A.2.2. Fiscaal misbruik	187
A.2.3. Verplichtingen van derden	188
(i) Een notificatieverplichting	188
(ii) Verplichtingen van kredietinstellingen	189
(iii) Andere verplichtingen (zie art. 3.12.3.0.1 e.v. VCF)	189
B. Onderzoek en controle	189
B.1. Algemeen	189
Afdeling 6. Invordering en zekerheden	191
A. Invordering	191
A.1. Laatste herinnering	191
A.2. Vervolging	191
A.2.1. Algemeen	191
A.2.2. Rechtstreekse vervolging	192
A.2.3. Bijzondere gevallen	193
B. Zekerheden	193
Afdeling 7. Verjaring	193
A. Termijn	193
B. Stuiting	193
C. Schorsing	194
Afdeling 8. Sancties	194
A. Belastingverhogingen (titel 3; hoofdstuk 18 VCF)	195
B. Administratieve sancties (titel 3; hoofdstuk 16 VCF)	199
C. Strafrechtelijke vervolging (titel 3; hoofdstuk 15 VCF)	200
C.1. Algemeen – opsporing van inbreuken	200
Afdeling 9. Voorafgaande beslissingen	203
A. Algemeen	203
B. Procedure (art. 3.22.0.0.1, § 2 VCF)	203
C. De beslissing (art. 3.22.0.0.1, § 3 en 4 VCF)	204