

Belgium | 25 January 2018



Laga Newsflash

Waalse registratie- en successierechten grondig hervormd

Op 22 december 2017 werd het decreet houdende diverse fiscale wijzigingen gepubliceerd. Dit decreet bevat een aantal aanpassingen op het vlak van de registratie- en successierechten. De veranderingen betekenen over het algemeen een tariefverlaging. De maatregelen hebben o.m. tot doel de toegang tot een woning te stimuleren en het aanmoedigen van roerende geregistreerde schenkingen. Wij overlopen hierna de belangrijkste:

Schrapping verhoogd verkooprecht van 15%

In het Waals Gewest bedraagt het verkooprecht in principe 12,5%. Sinds 2016 gold er een verhoogd tarief van 15%, wanneer de verkrijger reeds minstens 33% volle eigendom of vruchtgebruik bezat van twee andere woningen gelegen in België of in het buitenland.

Dit verhoogd tarief is door het decreet geschrapt. Vanaf 1 januari 2018 geldt opnieuw een tarief van 12,5%, ongeacht het aantal woningen dat de verkrijger reeds bezit.

Vermindering bij de aankoop van een eerste woning ('abattement')

Ingevolge het decreet geldt er ook in het Waals Gewest een vermindering van de belastbare grondslag voor de berekening van het verkooprecht bij de aankoop van een eerste woning. Zo wordt de belastbare grondslag met 20.000,00 euro verminderd wanneer een natuurlijke persoon een onroerend goed koopt (dat voor bewoning dient) en dit onroerend goed tot zijn hoofdverblijfplaats zal dienen. Op grond van deze maatregel kan men dus een fiscaal voordeel genieten van maximum 2.500,00 euro bij de aankoop van een woning onderworpen aan het normaal tarief van 12,5%. Deze

vermindering geldt ook voor een woning in oprichting of op plan en voor een bouwgrond.

Kopers die van deze gunstmaatregel wensen te genieten, moeten aan volgende voorwaarden voldoen:

- Ze moeten de toepassing van de vermindering vragen en verklaren dat al de voorwaarden zijn vervuld;
- Geen van de kopers mag afzonderlijk of tezamen met andere kopers voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed (in België of in het buitenland) dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.
- Elk van de kopers moet er binnen de drie jaar zijn/haar hoofdverblijfplaats vestigen. Deze termijn bedraagt vijf jaar wanneer het gaat om een bouwgrond of een woning in oprichting of op plan.
- Elk van de kopers moet zich ertoe verbinden zijn/haar hoofdverblijfplaats te behouden in het onroerend goed voor een ononderbroken periode van drie jaar te rekenen vanaf het ogenblik dat ze er hun hoofdverblijfplaats hebben gevestigd.

Het abattement geldt voor authentieke akten die zijn verleden vanaf 1 januari 2018 of voor de onderhandse akten die vaste datum hebben gekregen vanaf dezelfde datum.

Vermindering registratierechten bij verkoop op lijfrente

Zoals hiervoor reeds vermeld, bedraagt het verkooprecht 12,5% in het Waals Gewest. Ingevolge het decreet geldt er sinds 1 januari 2018 echter een verlaagd tarief van 6% bij een verkoop op lijfrente als de verkoop betrekking heeft op een onroerend goed dat sinds minstens vijf jaar tot de hoofdverblijfplaats van de verkoper dient. Dit verminderd tarief geldt enkel als de verkoop bij authentieke akte wordt vastgesteld.

Daarnaast voorziet het decreet in een gunstige regeling voor de bepaling van de belastbare grondslag bij een verkoop op lijfrente wanneer de verkoper het vruchtgebruik heeft voorbehouden. De algemene regel is in dat geval is dat de belastbare grondslag niet lager mag zijn dan de verkoopwaarde van de volle eigendom. Voor verkopen op lijfrente van de hoofdverblijfplaats van de verkoper, waarbij de verkoper zich het vruchtgebruik voorbehoudt en waarbij de verkoop bij authentieke akte wordt vastgesteld, mag de belastbare grondslag daarentegen niet lager zijn dan:

- 50% van de waarde van de volle eigendom bij een maximale looptijd van de rente van 20 jaar;
- 40% van de waarde van de volle eigendom bij een looptijd van de rente van meer dan 20 jaar.

De Waalse decreetgever heeft de verkoop op lijfrente dus willen bevorderen, door zowel het tarief als de belastbare grondslag te verlagen.

Volledige vrijstelling van successierechten voor de gezinswoning

Sinds enkele jaren golden er in het Waals Gewest verlaagde tarieven voor de vererving van de gezinswoning tussen echtgenoten (of wettelijk samenwonende partners) en de erfgenamen in de rechte lijn. De langstlevende echtgenoot of wettelijke samenwonende partner genoot bovendien ook een vrijstelling van successierechten op de eerste schijf van 160.000,00 euro.

Sinds 1 januari 2018 geldt er net zoals in het Vlaamse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, een *volledige* vrijstelling voor de vererving van de gezinswoning aan de langstlevende. De gezinswoning wordt gedefinieerd als de woning die de overledene samen met de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner tot hoofdverblijfplaats diende sedert minstens vijf jaar op de datum van het overlijden. Daarnaast geldt deze vrijstelling ook voor de 'laatste gezinswoning' van de echtgenoten of wettelijk samenwonende partners, voor zover aan het samenwonen een einde is gekomen ofwel door feitelijke scheiding ofwel door een geval van overmacht of een dwingende reden van familiale, medische, beroeps- of maatschappelijke aard.

De voormelde verlaagde tarieven voor de vererving van de gezinswoning in rechte lijn wijzigen niet.

Verlaging schenkingsrechten voor schenking van roerende goederen ten gunste van 'andere personen'

Net zoals in het Vlaamse Gewest variëren de schenkingsrechten in het Waals Gewest naargelang de verwantschapsgraad tussen schenker en begiftigde. De schenkingsrechten bedroegen 3,3% voor schenkingen in de rechte lijn en schenkingen tussen echtgenoten of wettelijk samenwonende partners; 5,5% voor schenkingen tussen broers en zussen, tussen ooms of tantes en neven of nichten en 7,7% voor schenkingen aan andere personen.

Dit laatste tarief is ingevolge het decreet afgeschaft. Vanaf 1 januari 2018 gelden er dus slechts twee tarieven voor roerende goederen, zijnde het tarief van 3,3% voor schenkingen in rechte lijn en voor schenkingen tussen echtgenoten of wettelijk samenwonende partners en het tarief van 5,5% voor schenkingen aan andere personen.

Met deze laatste aanpassing heeft het Waalse Gewest het gunstigste tarief van de drie gewesten voor roerende schenkingen tussen niet-verwante personen (5,5% ten opzichte van 7% in het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Greenille by Laga , Tel: + 32 2 738 06 50, Email: greenille@laga.be



Laga
Gateway building
Luchthaven Nationaal 1J
1930 Zaventem
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels (Zaventem and Woluwé), Antwerp, Ghent and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, and private clients to government bodies.

More information: www.laga.be

© 2018, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)