

ECHTSCHIEDINGEN EN REGISTRATIERECHTEN

Bij transacties in de regelingsakte **E**chtscheiding **O**nderlinge **T**oestemming wordt best aandacht besteed aan navolgende fiscale aspecten:

A. Verplichting tot bewoning:

(verkoop van de gezinswoning binnen de 3 jaar na aankoop)

Verplichting tot bewoning bij aankoop van bescheiden woningen overeenkomstig artikel 53, 2^{de} lid, 57 en 60 van de wet Registratierechten : **de verlaging van het registratierecht tot 5%** voor aankopen van bescheiden woningen blijven enkel behouden zo de verkrijger of zijn echtgenoot ingeschreven is in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het verkregen goed. Deze inschrijving moet geschieden binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging en moet tenminste drie jaar zonder onderbreking behouden blijven.

Toegepast op de situatie van de scheidende echtgenoten betekenen deze principes dat de verkoop aan derden tijdens de driejarige periode van verplichte bewoning leidt tot het verlies van het voordeel van de verlaagde tarief dit wil zeggen bijbetaling van 5% en een boete.

Of de echtscheiding hierbij al dan niet als een geval van overmacht wordt aanzien hangt af van de omstandigheden doch wordt door de administratie meestal niet aanvaard.

(verkoop van de gezinswoning binnen de 2 jaar na aankoop)

Het verlies van dit gunsttarief kan in één hypothese gecompenseerd worden door toepassing te maken van artikel 212 van de wet Registratierechten, te weten de **teruggave van 3/5 van de op de aankoop verschuldigde registratierechten** in geval van een bij authentieke akte vastgestelde wederverkoop binnen de twee jaar na de authentieke akte van verkrijging.

(overname door één van de mede-eigenaars)

Indien één van beiden de woning overneemt rijst de vraag of men zich niet op het declaratieve karakter kan beroepen overeenkomstig artikel 883 B.W. om **het behoud van het gunsttarief** te verantwoorden. Hiervoor dient onderhandeld te worden met de administratie doch wanneer er onzekerheid heerst wordt geadviseerd om de woning eerst nog in onverdeeldheid te houden tot de echtscheiding definitief geworden is en pas daarna de akte afstand-delng op te stellen.

B. Abatement overeenkomst artikel 46 bis wet Registratierechten:

Bij de aankoop van de geheelheid in volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed genieten de kopers **een verlaging van de heffingsgrondslag met een bedrag van 12.500 EUR** voor zover geen enkele verkrijger op datum van aankoop voor de geheelheid volle eigenaar is van een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd noch voor een perceel grond bestemd tot woningbouw . Al naar gelang het aangekochte al dan niet een bescheiden woning is, betekent het abatement **een concrete besparing van 625 tot 1.250 EUR**.

De woning moet door de kopers worden bestemd als hoofdverblijfplaats binnen de 2 jaar na datum van de registratie van het evenredig recht van de aankoop of binnen de 3 jaar na datum van registratie van de aankoop van de grond.

Toegepast op de principes van de echtscheiding onderlinge toestemming leidt dit tot het volgende besluit:

- Indien de woning verkocht wordt zonder dat de scheidende echtgenoot er zelfs voor korte tijd gedomicilieerd was, zullen zij **samen** bijrechten en boeten verschuldigd zijn.
- Indien de woning aan één van de mede-eigenaars overgedragen wordt zal **enkel de overdragende echtgenoot** aanvullende rechten moeten betalen tenzij hij – zelfs voor korte tijd – op deze locatie gedomicilieerd was, of behoudens aanvaarding van overmacht.

C. Meeneembaarheid van vroegere betaalde registratierechten overeenkomstig artikel 61 wet Registratierechten en artikel 212 bis wet Registratierechten:

Het principe van de meeneembaarheid van de registratierechten die betaald werden bij de eerste aankoop kan voor de koper bij aankoop van zijn nieuwe hoofdverblijfplaats **een belastingsbesparing van maximaal 12.500 EUR** opleveren.

Er bestaan twee systemen van meeneembaarheid:

- Meeneembaarheid door verrekening: Indien de nieuwe aankoop vaste datum krijgt binnen de twee jaar na **de authentieke akte van wederverkoop**.
- Meeneembaarheid door teruggave: Indien de verkoop van de vorige hoofdverblijfplaats vaste datum krijgt binnen de twee jaar na **de authentieke akte van aankoop** van de nieuwe hoofdverblijfplaats.

Toch de moeite om even bij stil te staan wanneer het gaat om dergelijke belangrijke beslissingen.

Mr. René KUMPEN
ARGUS Advocaten

