

De private woning fiscaal voordelig inbrengen in een vennootschap ?

Over de opportuniteit om een onroerend goed – vb. de woning van een zelfstandige of beoefenaar van een vrij beroep – in te brengen in een naderhand opgerichte de vennootschapstructuur kan heel wat gezegd worden en dit zal allicht afhankelijk zijn van tal van persoonlijke factoren.

Feit is dat rekening gehouden moet worden met o.m. het feit dat de vennootschap op de prijs van de verwerving zal moeten afschrijven en dat de meerwaarde die op het ogenblik van een latere verkoop door de vennootschap zal gerealiseerd worden voorwerp zal zijn van een fiscale heffing.

Anderzijds kan deze inbreng zekere fiscale voordelen impliceren t.a.v. de optie om het onroerend goed niet in te brengen en dus genoeg te moeten nemen met de bestaande, beperkte, fiscale aftrek in de personenbelasting.

Het inbrengen in de vennootschap impliceert echter wel dat registratierechten zullen betaald moeten worden. Deze heffing bedraagt momenteel 10 % op de waarde van het onroerend goed, wat in vele gevallen een zeer aanzienlijk bedrag vertegenwoordigt.

Een optie kan zijn om niet het eigendomsrecht over te dragen d.m.v. een verkoop doch wel om een recht van erfpacht of opstal aan de vennootschap te verlenen.

Erfpacht is een (tijdelijk) zakelijk recht waarbij aan de erfpachter (de persoon die het recht verwerft) het recht wordt verleend om het volle genot te hebben over een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort.

Dit recht heeft een tijdelijk karakter met een minimale duur van 27 jaren en een maximale duur van 99 jaren.

Essentieel is dat de erfpachter het volle genotrecht verkrijgt op het onroerend goed en dus quasi-dezelfde rechten heeft als de eigenaar. Hij mag er zelfs gebouwen en beplantingen op stellen, is eigenaar van de gebouwen en kan ze verhuren, verkopen, hypothekeken, ... voor de duur van zijn erfpacht.

Daartegenover staat de verplichting om jaarlijks een vergoeding, canon genoemd, aan de eigenaar te betalen waarvan zij de hoegroetheid zelf bepalen en om het onroerend goed te onderhouden, de herstellingswerken er aan uit te voeren alsook om alle belastingen te betalen.

De partijen bepalen zelf het lot dat deze gebouwen of beplantingen zullen ondergaan op het eind van de erfpacht.

Is niets voorzien dan geldt een onderscheid naargelang al dan niet bedongen werd dat de erfpachter verplicht was om gebouwen op te richten.

In bevestigend geval mag hij ze niet wegnemen maar is hij ook geen vergoeding verschuldigd aan de eigenaar, in

ontkennend geval mag hij ze wel wegnemen maar kan hij een vergoeding verschuldigd zijn wegens schade aan de grond.

Fiscaal is belangrijk dat de vestiging van erfpacht gelijk staat met een huurovereenkomst en er slechts een registratierecht verschuldigd is van 0.2 % op het samengevoegde bedrag van de vergoedingen en lasten die aan de erfpachter worden opgelegd. (vb. erfpacht van 27 jaren en een jaarlijkse canon van 10.000 euro : registratierecht van $270.000 \times 0.2 \% = 540$ euro.

Vergeleken met het registratierecht ingeval van verkoop aan de vennootschap, is dit natuurlijk eerder verwaarloosbaar terwijl anderzijds de vennootschap wel quasi dezelfde rechten verwerft.

Bij de beoordeling van een eventuele inbreng is het dus zeker de moeite waard om een en ander in overweging te nemen en met uw raadgever te bespreken.

Dirk Vandecasteele
Advocaat-vennoot

dirk.vandecasteele@argusadvocaten.be
011/28.64.22.