



# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 67.186/3  
van 29 april 2020

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft het verkooprecht voor de verlenging van de domicilietermijn bij aankoop van een woning en voor de uitbreiding van het tarief bij de aankoop van een woning bij ingrijpende energetische renovatie’

Op 31 maart 2020 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft het verkooprecht voor de verlenging van de domicilietermijn bij aankoop van een woning en voor de uitbreiding van het tarief bij de aankoop van een woning bij ingrijpende energetische renovatie’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 21 april 2020. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur-afdelingshoofd.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 29 april 2020

\*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond<sup>1</sup>, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

\*

### STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt tot het aanpassen van de voorschriften inzake het verkooprecht opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

2.1. Om te kunnen genieten van het verlaagde verkooprecht van 6% voor de aankoop van een enige eigen woning die als hoofdverblijfplaats zal dienen, wordt de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister verlengd van twee tot drie jaar (artikelen 2 en 5 van het voorontwerp).

Voortaan zullen ook de gedeeltelijke herbouw en de herbouw na voorafgaande volledige sloop in aanmerking komen voor het verlaagde verkooprecht van 5% als het gaat om een woning die nadien ingrijpend energetisch gerenoveerd wordt (artikel 3).

Om te kunnen genieten van het verlaagde verkooprecht van 1% als het om een beschermd monument gaat waarbij de verkrijger zich verbindt tot het realiseren van investeringen, wordt de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister verlengd van twee tot vijf jaar (artikelen 4 en 5).

2.2. Het aan te nemen decreet treedt in werking op 1 juni 2020, doch het in aanmerking nemen van de gedeeltelijke herbouw en de herbouw na voorafgaande volledige sloop voor het verlaagde verkooprecht van 5% (artikel 3) gaat pas in voor aankopen die vanaf 1 januari 2021 worden gedaan (artikel 7).

De verlengde termijnen van drie (artikel 2) en vijf jaar (artikel 4) voor de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister gelden van rechtswege ook voor de verkoopovereenkomsten die zijn gesloten voor 1 juni 2020 met toepassing van de verlaagde tarieven (artikel 6).

### ONDERZOEK VAN DE TEKST

#### Artikel 6

3. Luidens het ontworpen artikel 5.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (artikel 6 van het voorontwerp) gelden de nieuwe termijnen voor de

---

<sup>1</sup> Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de conformiteit met hogere rechtsnormen verstaan.

inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister ook voor de verkoopovereenkomsten die zijn gesloten voor 1 juni 2020 “met toepassing van het tarief, vermeld in respectievelijk artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14”. Die laatste artikelen zijn ingevoerd bij het decreet van 18 mei 2018 ‘houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting’ en zijn van toepassing op de verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018.<sup>2</sup>

Die inschrijvingstermijnen beginnen telkens te lopen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte (zie artikel 2.9.4.2.11, § 2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en artikel 2.9.4.2.14, § 2, tweede lid, 1°, van die Codex, zoals die bepaling wordt vervangen ingevolge artikel 4, 2°, van het voorontwerp).

Krachtens artikel 2.9.7.0.3, § 1, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 worden de belastingplicht, de belastbare grondslag, het tarief, de vrijstellingen en de verminderingen bepaald door het ogenblik waarop de rechtshandeling is gesteld, tenzij er geen verplichting tot registratie geldt.

Op de vraag of het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 afwijkt van het bepaalde in artikel 2.9.7.0.3, § 1, van die Codex, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“Het gaat niet om een afwijking op artikel 2.9.7.0.3 VCF. Artikel 2.9.7.0.3 VCF bepaalt immers het fiscaal aanknopingspunt om te beoordelen welke (gunst)tarieven van toepassing zijn. Daarvoor wordt gekeken naar de datum van de rechtshandeling.

De aanpassing *in casu* en de overgangsmaatregel hebben betrekking op het vervullen van een voorwaarde die beoordeeld wordt, met de datum van de authentieke aankoopakte als referentiepunt (en niet de datum van de rechtshandeling zoals in art. 2.9.7.0.3, §1 wordt gesteld).

Dit kan eventueel duidelijker worden gesteld door de aanpassing die het voorgestelde artikel 6 doorvoert te vervangen als volgt:

‘Art. 5.0.0.0.14. De verkrijger die, voor de toepassing van het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.14, zich er toe heeft verbonden om zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen de twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte, wordt geacht er zich toe te hebben verbonden deze inschrijving te nemen:

- binnen de drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte, als het tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 werd toegepast;

- binnen de vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte, als het tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14 werd toegepast.’”

Dit nieuwe tekstvoorstel komt neer op een fictie en bevat geen aanvangs- en einddatum, waardoor deze bepaling onbeperkt in de tijd zal gelden, wat niet de bedoeling blijkt te zijn. Het voorstel lijkt op dit punt dan ook niet duidelijker dan het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

<sup>2</sup> Artikelen 5, 8 en 17 van het decreet van 18 mei 2018.

Het probleem kan worden opgelost door in het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 ook het beginpunt te vermelden, en namelijk te schrijven "... de verkoopovereenkomsten die zijn gesloten vanaf 1 juni 2018 en voor 1 juni 2020 ...".

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT