

## SOMMAIRE

### I — RAPPEL DES PRINCIPES DE DROIT CIVIL

CHAPITRE I	— Conventions translatives à titre onéreux	n°s 8 à 44
SECTION I	— La vente	
SECTION II	— L'échange	
SECTION III	— La dation en paiement	
SECTION IV	— L'apport en société	
SECTION V	— Conventions translatives particulières	
CHAPITRE II	— Meubles et immeubles	n°s 45 à 56
SECTION I	— Généralités	
SECTION II	— Particularités	
CHAPITRE III	— Annulation, résolution, révocation et résiliation	n°s 57 et 58
CHAPITRE IV	— Modalités	n°s 59 à 61

### II — DROITS D'ENREGISTREMENT

#### TITRE I — RÈGLES GÉNÉRALES DE PERCEPTION

CHAPITRE I	— Définitions au regard du Code des droits d'enregistrement	n°s 62 à 69
CHAPITRE II	— Obligation de l'enregistrement	n°s 70 à 73
CHAPITRE III	— Règles générales de perception	n°s 74 à 131
SECTION I	— Un acte faisant titre	
SECTION II	— La règle <i>non bis in idem</i>	
SECTION III	— Les dispositions dépendantes et indépendantes	
SECTION IV	— Les modalités de l'opération juridique (la condition suspensive)	
SECTION V	— Le fisc est un tiers pour la perception des droits d'enregistrement	
CHAPITRE IV	— Présomptions légales	n°s 132 à 143
SECTION I	— Acquisition séparée du fonds et de la superficie (C. enr., art. 74 et 75)	
SECTION II	— Présomptions contenues dans les articles 187 et 188 C. enr.	
CHAPITRE V	— Conventions soumises au droit de vente	n°s 144 à 176
SECTION I	— Conventions translatives	
SECTION II	— Convention translative de propriété ou d'usufruit	
SECTION III	— Conventions déclaratives	
SECTION IV	— Divers	
SECTION V	— Conventions translatives portant sur des immeubles situés en Belgique	
SECTION VI	— Conventions non soumises au droit de vente	

#### TITRE II — BASE IMPOSABLE

CHAPITRE I	— Base d'imposition principale : la valeur conventionnelle des immeubles transmis	n°s 184 à 235
SECTION I	— La vente	
SECTION II	— L'échange	

<b>CHAPITRE II</b>	— Base d'imposition accessoire : la valeur vénale des immeubles transmis	n°s 236 à 253
SECTION I	— Détermination de la valeur vénale d'une pleine propriété	
SECTION II	— Détermination de la valeur vénale de l'usufruit et de la nue-propriété	
<b>CHAPITRE III</b>	— Abattements	n°s 254 à 275
SECTION I	— Région flamande	
SECTION II	— Région de Bruxelles-Capitale	

### TITRE III — RÉGIMES PARTICULIERS

<b>CHAPITRE I</b>	— Ventes aux sociétés immobilières de service public	n°s 278 à 284
<b>CHAPITRE II</b>	— Ventes aux acheteurs bénéficiaires de la prime gouvernementale	n°s 285 à 296
SECTION I	— Région de Bruxelles-Capitale	
SECTION II	— Région wallonne	
SECTION III	— Région flamande	
<b>CHAPITRE III</b>	— Ventes d'habitations modestes et de terrains destinés à servir d'emplacement à pareilles habitations	n°s 297 à 419
SECTION I	— Région de Bruxelles-Capitale	
SECTION II	— Région wallonne	
SECTION III	— Région flamande	
<b>CHAPITRE IV</b>	— Ventes de petites propriétés rurales	n°s 420 à 498
SECTION I	— Région de Bruxelles-Capitale	
SECTION II	— Région wallonne	
SECTION III	— Région flamande	
<b>CHAPITRE V</b>	— Ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente	n°s 499 à 547
SECTION	— Région wallonne	
SECTION II	— Région de Bruxelles-Capitale	
SECTION II	— Région flamande	
<b>CHAPITRE VI</b>	— Échanges d'immeubles ruraux non bâtis	n°s 548 à 564
<b>CHAPITRE VII</b>	— Reportabilité — Régime applicable en Région flamande	n°s 565 à 571-4

### TITRE IV — ACTES ENREGISTRABLES AU DROIT FIXE

<b>CHAPITRE I</b>	— La déclaration de command	n°s 573 à 615
SECTION I	— Les déclarations de command en droit civil	
SECTION II	— Les déclarations de command en droit d'enregistrement	
SECTION III	— Les déclarations de command dans les ventes volontaires d'immeubles	
SECTION IV	— Les déclarations de command dans les adjudications régies par le Code judiciaire.	
SECTION V	— Situations irrégulières	
<b>CHAPITRE II</b>	— Reventes en suite de folle enchère ou de surenchère	n°s 616 à 619
<b>CHAPITRE III</b>	— Acquisition de l'usufruit par le nu-propriétaire	n°s 620 à 623
<b>CHAPITRE IV</b>	— Transmissions à titre onéreux donnant lieu à la débition de la TVA	n°s 624 à 626

## TITRE V — ACTES ENREGISTRÉS GRATUITEMENT

CHAPITRE I	— Dispositions communes aux trois Régions	n°s 628 à 657
SECTION I	— Actes amiables en faveur de certaines personnes en raison de leur qualité	
SECTION II	— Immeubles exclusivement affectés à l'enseignement	
SECTION III	— Cessions amiables pour cause d'utilité publique	
SECTION IV	— Rétrocession ensuite d'expropriation	
SECTION V	— Remembrement, relotissement et sites d'activité économique désaffectés	
SECTION VI	— Etats étrangers et organisations internationales	
SECTION VII	— Autres dispositions particulières	
CHAPITRE II	— Dispositions particulières pour chaque Région	n°s 658 à 661
SECTION I	— Région de Bruxelles-Capitale	
SECTION II	— Région flamande	

## TITRE VI — RESTITUTIONS

CHAPITRE I	— Restitution partielle en cas de revente à bref délai	n°s 662 à 710
SECTION I	— Acquisition d'un immeuble par un acte authentique ayant subi le droit de vente	
SECTION II	— Revente	
SECTION III	— Revente dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition	
SECTION IV	— Modalités de détermination du montant à restituer	
SECTION V	— Forme de la demande de restitution	
CHAPITRE II	— Restitution (ou abandon de la perception du droit proportionnel) en cas d'annulation ou de résolution d'une convention de vente	n°s 711 à 747
SECTION I	— Généralités	
SECTION II	— Région de Bruxelles-Capitale	
SECTION III	— Région wallonne	
SECTION IV	— Région flamande	

## TITRE VII — CLAUSES-TYPES ET INCIDENCES EN DROITS D'ENREGISTREMENT (Tableaux)

### III — TVA

#### INTRODUCTION

n°s 748 à 754

#### TITRE I — BIENS VISÉS

CHAPITRE I	— Le droit européen	n° 755
CHAPITRE II	— Le droit belge	n° 756
CHAPITRE III	— Biens effectivement visés en Belgique	n°s 757 à 765
SECTION I	— Genre	
SECTION II	— Définition	

## TITRE II — QUALITÉ DU CÉDANT

CHAPITRE I	— Le droit européen	n°s 766 et 767
CHAPITRE II	— Le droit belge	n°s 768 et 769
CHAPITRE III	— Personnes effectivement visées en Belgique	n°s 770 à 782
SECTION I	— Assujetti non occasionnel ou promoteur immobilier	
SECTION II	— Assujetti occasionnel	
SECTION III	— Cas particuliers	

## TITRE III — OPÉRATIONS IMPOSABLES

CHAPITRE I	— Le droit européen	n°s 783 à 787
CHAPITRE II	— Le droit belge	n°s 788 à 791
CHAPITRE III	— Opérations effectivement imposables	n°s 792 à 814
SECTION I	— Livraison, constitution, cession ou rétrocession d'un droit réel	
SECTION II	— Livraisons assimilées à des opérations imposables générales ou prélevements généraux	
SECTION III	— Livraisons assimilées à des opérations imposables spécifiques ou prélevements spécifiques	

## TITRE IV — MOMENT DE L'OPÉRATION IMPOSABLE

CHAPITRE I	— Le droit européen	n° 815
CHAPITRE II	— Le droit belge	n°s 816 à 819
CHAPITRE III	— Délai effectivement appliqué en Belgique et moment de l'opération	n°s 820 à 827

## TITRE V — FAIT GÉNÉRATEUR ET DATE D'EXIGIBILITÉ

CHAPITRE I	— Le droit européen	n°s 828 à 832
CHAPITRE II	— Le droit belge	n° 833
CHAPITRE III	— Fait générateur et exigibilité de la TVA concernant les opérations relatives aux bâtiments	n°s 834 à 839

## TITRE VI — BASE D'IMPOSITION

CHAPITRE I	— Le droit européen	n°s 840 à 846
CHAPITRE II	— Le droit belge	n°s 847 à 858
CHAPITRE III	— Base d'imposition concernant les opérations imposables relatives aux bâtiments	n°s 859 à 868

## TITRE VII — TAUX

CHAPITRE I	— Le droit européen	n°s 869 à 872
CHAPITRE II	— Le droit belge	n°s 873 à 876
CHAPITRE III	— Taux applicables aux opérations relatives aux bâtiments	n°s 877 à 879

## TITRE VIII — EXEMPTIONS

CHAPITRE I — Le droit européen	n° 880 à 883
CHAPITRE II — Le droit belge	n° 884 à 886
CHAPITRE III — Exemptions applicables aux opérations relatives aux bâtiments	n° 887 à 889

## TITRE IX — OPÉRATION HORS CHAMP

CHAPITRE I — Le droit européen	n° 890
CHAPITRE II — Le droit belge	n° 891
CHAPITRE III — Application pratique en Belgique	n° 892 à 898

## TITRE X — DÉDUCTIONS

CHAPITRE I — Le droit européen	n° 899 à 910
CHAPITRE II — Le droit belge	n° 911 à 929
CHAPITRE III — Déduction et révisions relatives aux opérations imposables concernant les bâtiments	n° 930 à 954
SECTION I — Généralités	
SECTION II — Promoteur immobilier et autres professionnels	
SECTION III — Assujetti occasionnel	
SECTION IV — Cession d'une universalité de biens ou d'une branche d'activité	

## TITRE XI — OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉ DES NOTAIRES DANS LE RECOUVREMENT DE LA TVA

CHAPITRE I — Genèse de la procédure et cadre juridique	n° 955 à 972
SECTION I — Genèse de la procédure	
SECTION II — Cadre juridique	
CHAPITRE II — Communication de la qualité d'assujetti	n° 973 à 980
SECTION I — Obligations du notaire	
SECTION II — Obligations de l'affectant ou de l'aliénateur	
CHAPITRE III — L'avis fiscal	n° 981 à 1003
SECTION I — Emetteurs de l'avis fiscal	
SECTION II — Champ d'application	
SECTION III — Transmission de l'avis fiscal	
CHAPITRE IV — La notification fiscale	n° 1004 à 1016
SECTION I — L'émetteur de la notification	
SECTION II — Les éléments susceptibles d'être notifiés	
SECTION III — L'intérêt du Trésor	
SECTION IV — Procédure	
SECTION V — Motivation de la notification	
SECTION VI — Effets de la notification	

CHAPITRE V — L'information fiscale	n°s 1017 à 1026
SECTION I — Quand y a-t-il lieu à l'envoi d'une information fiscale ?	
SECTION II — Transmission de l'information fiscale	
CHAPITRE VI — L'inscription de l'hypothèque légale	n°s 1027 à 1036
SECTION I — Inscription	
SECTION II — Effets et particularités de l'hypothèque légale	
SECTION III — Conséquences civiles et fiscales du choix des parties	
CHAPITRE VII — Responsabilité notariale	n°s 1037 à 1046
SECTION I — Régime général	
SECTION II — Régime spécial	
SECTION III — Peines correctionnelles et amendes administratives	

## KORTE INHOUD

### I — HERHALING VAN DE BURGERRECHTELijke PRINCIPES

HOOFDSTUK I	— Overdragende overeenkomsten ten bezwarende titel	nrs 8 tot 44
AFDELING I	— Verkoop	
AFDELING II	— Ruil	
AFDELING III	— Inbetalinggeving	
AFDELING IV	— Inbreng in vennootschap	
AFDELING V	— Bijzondere overdragende overeenkomsten	
HOOFDSTUK II	— Roerende en onroerende goederen	nrs 45 tot 56
AFDELING I	— Algemeenheden	
AFDELING II	— Bijzonderheden	
HOOFDSTUK III	— Nietigverklaring, ontbinding, herroeping en opzegging	nrs 57 en 58
HOOFDSTUK IV	— Modaliteiten	nrs 59 tot 61

### II — REGISTRATIERECHTEN

#### TITEL I — ALGEMENE HEFFINGSREGELS

HOOFDSTUK I	— Definities ten aanzien van het wetboek registratierechten	nrs 62 tot 69
HOOFDSTUK II	— Registratieverplichting	nrs 70 tot 73
HOOFDSTUK III	— Algemene heffingsregels	nrs 74 tot 131
AFDELING I	— Akte die een titel verschafft	
AFDELING II	— De regel <i>non bis in idem</i>	
AFDELING III	— Afhankelijke en onafhankelijke beschikkingen	
AFDELING IV	— Modaliteiten van de rechtshandeling (opschortende voorwaarde)	
AFDELING V	— De fiscus is een derde ten aanzien van de heffing van de registratierechten	
HOOFDSTUK IV	— Wettelijke vermoedens	nrs 132 tot 143
AFDELING I	— Afzonderlijke verkrijging van de grond en van de opstal (art. 74 en 75 W.Reg.)	
AFDELING II	— Vermoedens vervat in de artikels 187 en 188 W.Reg.	
HOOFDSTUK V	— Overeenkomsten onderworpen aan het verkooprecht	nrs 144 tot 176
AFDELING I	— Overdragende overeenkomsten	
AFDELING II	— Overeenkomsten waarbij eigendom of vruchtgebruik wordt overgedragen	
AFDELING III	— Aanwijzende overeenkomsten	
AFDELING IV	— Diversen	
AFDELING V	— Overdragende overeenkomsten betreffende in België gelegen onroerende goederen	
AFDELING VI	— Overeenkomsten niet onderworpen aan het verkooprecht	

## TITEL II — HEFFINGSGRONDSTUK

HOOFDSTUK I	— Voornaamste heffingsgrondslag : de overeengekomen waarde van de overgedragen onroerende goederen	nrs 184 tot 235
AFDELING I	— Verkoop	
AFDELING II	— Ruil	
HOOFDSTUK II	— Bijkomende heffingsgrondslag : verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen	nrs 236 tot 253
AFDELING I	— Vaststelling van de verkoopwaarde van de volle eigendom	
AFDELING II	— Vaststelling van de verkoopwaarde van vruchtgebruik en van blote eigendom	
HOOFDSTUK III	— Abattementen	nrs 254 tot 275
AFDELING I	— Abatement in het Vlaamse Gewest	
AFDELING II	— Abattementen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	

## TITEL III — BIJZONDERE REGIMES

HOOFDSTUK I	— Verkopen aan bouwmaatschappijen van algemeen nut	nrs 278 tot 284
HOOFDSTUK II	— Verkoop aan de met regeringspremie begunstigde kopers	nrs 285 tot 296
AFDELING I	— Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
AFDELING II	— Waals Gewest	
AFDELING III	— Vlaams Gewest	
HOOFDSTUK III	— Verkoop van bescheiden woningen en van gronden bestemd voor dergelijke woningen	nrs 297 tot 419
AFDELING I	— Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
AFDELING II	— Waals Gewest	
AFDELING III	— Vlaams Gewest	
HOOFDSTUK IV	— Koop van kleine landeigendommen	nrs 420 tot 498
AFDELING I	— Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
AFDELING II	— Waals Gewest	
AFDELING III	— Vlaams Gewest	
HOOFDSTUK V	— Verkoop aan personen die hun beroep maken van de aankoop van onroerende goederen met het oog op de verkoop ervan	nrs 499 tot 547
AFDELING I	— Waals Gewest	
AFDELING II	— Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
AFDELING III	— Vlaams Gewest	
HOOFDSTUK VI	— Ruil van ongebouwde landgoederen	nrs 548 tot 564
HOOFDSTUK VII	— Meeeneembaarheid - Stelsel van toepassing in het Vlaamse Gewest	nrs 565 tot 571-4

## TITEL IV — AKTEN ONDERWORPEN AAN HET ALGEMENE VASTE RECHT

HOOFDSTUK I	— Commandverklaring	nrs 573 tot 615
AFDELING I	— Commandverklaring in het burgerlijke recht	
AFDELING II	— Commandverklaring in het registratiericht	

AFDELING III	— Commandverklaring bij vrijwillige verkoop van onroerende goederen	
AFDELING IV	— Commandverklaring bij de toewijzingen geregeld in het Gerechtelijk Wetboek	
AFDELING V	— Onregelmatige omstandigheden	
HOOFDSTUK II	— Wederverkoop ten gevolge van rouwkoop of opbod	nrs 616 tot 619
HOOFDSTUK III	— Verkrijging van vruchtgebruik door de blote eigenaar	nrs 620 tot 623
HOOFDSTUK IV	— Overdrachten ten bezwarende titel die aanleiding geven tot heffing van belasting over de toegevoegde waarde	nrs 624 tot 626

#### TITEL V — KOSTELOZE REGISTRATIE

HOOFDSTUK I	— Bepalingen gemeenschappelijk aan de drie gewesten	nrs 628 tot 657
AFDELING I	— Minnelijke akten ten bate van bepaalde personen uit hoofde van hun hoedanigheid	
AFDELING II	— Uitsluitend voor onderwijs aangewende goederen	
AFDELING III	— Minnelijke overdrachten voor algemeen nut	
AFDELING IV	— Wederafstand na onteigening	
AFDELING V	— Ruilverkaveling, herverkaveling en afgedankte bedrijfsruimten	
AFDELING VI	— Vreemde Staten en internationale instellingen	
AFDELING VII	— Andere bijzondere bepalingen	
HOOFDSTUK II	— Bijzondere bepalingen per gewest	nrs 658 tot 661
AFDELING I	— Bepalingen eigen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
AFDELING II	— Bepalingen eigen aan het Vlaamse Gewest	

#### TITEL VI — TERUGGAVEN

HOOFDSTUK I	— Gedeeltelijke teruggave in geval van wederverkoop binnen een korte termijn	nrs 662 tot 710
AFDELING I	— Verwerving van een onroerend goed bij authentieke akte waarop het verkooprecht werd geheven	
AFDELING II	— Wederverkoop	
AFDELING III	— Wederverkoop binnen de twee jaar volgend op de datum van de authentieke verkrijgingsakte	
AFDELING IV	— Modaliteiten van vaststelling van het terug te geven bedrag	
AFDELING V	— Vorm van het verzoek tot teruggave	
HOOFDSTUK II	— Teruggave (of kwijtschelding van het evenredige recht) in geval van vernietiging of ontbinding van een koopovereenkomst	nrs 711 tot 747
AFDELING I	— Algemeenheden	
AFDELING II	— Regeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
AFDELING III	— Regeling in het Waalse Gewest	
AFDELING IV	— Regeling van toepassing in geval het onroerend goed is gelegen in het Vlaamse Gewest	

**TITEL VII — TYPE BEDINGEN EN INCIDENTEN OP HET VLAK  
VAN REGISTRATIERECHTEN**  
(tabellen)

**III — BTW**

**INLEIDING**

nrs 748 tot 754

**TITEL I — BEOOGDE GOEDEREN**

HOOFDSTUK I	— Europees recht	nr 755
HOOFDSTUK II	— Belgisch recht	nr 756
HOOFDSTUK III	— In België daadwerkelijk beoogde goederen	nrs 757 tot 765
AFDELING I	— Aard	
AFDELING II	— Termijn	

**TITEL II — HOEDANIGHEID VAN DE OVERDRAGER**

HOOFDSTUK I	— Europees recht	nrs 766 en 767
HOOFDSTUK II	— Belgisch recht	nrs 768 en 769
HOOFDSTUK III	— In België daadwerkelijk beoogde personen	nrs 770 tot 782
AFDELING I	— Niet-toevallige BTW-plichtige of bouwpromotor	
AFDELING II	— Toevallige BTW-plichtige	
AFDELING III	— Bijzondere gevallen	

**TITEL III — BELASTBARE HANDELINGEN**

HOOFDSTUK I	— Europees recht	nrs 783 tot 787
HOOFDSTUK II	— Belgisch recht	nrs 788 tot 791
HOOFDSTUK III	— Daadwerkelijk belastbare handelingen	nrs 792 tot 814
AFDELING I	— Levering, vestiging, overdracht of wederoverdracht van een zakelijk recht	
AFDELING II	— Leveringen gelijkgesteld met algemene belastbare handelingen of algemene ontrekkingen	
AFDELING III	— Leveringen gelijkgesteld met bijzondere belastbare handelingen of bijzondere ontrekkingen	

**TITEL IV — TIJDSTIP VAN DE BELASTBARE HANDELING**

HOOFDSTUK I	— Europees recht	nr 815
HOOFDSTUK II	— Belgisch recht	nrs 816 tot 819
HOOFDSTUK III	— In België daadwerkelijk toegepaste termijn en tijdstip van de handeling	nrs 820 tot 827

## TITEL V — BELASTBAAR FEIT EN TIJDSTIP VAN VERSCHULDIGDHEID

HOOFDSTUK I — Europees recht	nrs 828 tot 832
HOOFDSTUK II — Belgisch recht	nr 833
HOOFDSTUK III — Belastbaar feit en verschuldigdheid van de btw ten aanzien van handelingen betreffende gebouwen	nrs 834 tot 839

## TITEL VI — MAATSTAF VAN HEFFING

HOOFDSTUK I — Europees recht	nrs 840 tot 846
HOOFDSTUK II — Belgisch recht	nrs 847 tot 858
HOOFDSTUK III — Maatstaf van heffing ten aanzien van belastbare handelingen betreffende gebouwen	nrs 859 tot 868

## TITEL VII — TARIEF

HOOFDSTUK I — Europees recht	nrs 869 tot 872
HOOFDSTUK II — Belgisch recht	nrs 873 tot 876
HOOFDSTUK III — Tarieven ten aanzien van handelingen betreffende gebouwen	nrs 877 tot 879

## TITEL VIII — VRIJSTELLINGEN

HOOFDSTUK I — Europees recht	nrs 880 tot 883
HOOFDSTUK II — Belgisch recht	nrs 884 tot 886
HOOFDSTUK III — Vrijstellingen ten aanzien van handelingen betreffende gebouwen	nrs 887 tot 889

## TITEL IX — HANDELING BUITEN DE WERKINGSSFEER

HOOFDSTUK I — Europees recht	nr 890
HOOFDSTUK II — Belgisch recht	nr 891
HOOFDSTUK III — Praktische toepassing in België	nrs 892 tot 898

## TITEL X — AFTREK

HOOFDSTUK I — Europees recht	nrs 899 tot 910
HOOFDSTUK II — Belgisch recht	nrs 911 tot 929
HOOFDSTUK III — Aftrek en herziening ten aanzien van belastbare handelingen betreffende gebouwen	nrs 930 tot 954
AFDELING I — Algemeencheden	
AFDELING II — Bouwpromotor en andere beroepspersonen	
AFDELING III — Toevallige BTW-plichtige	
AFDELING IV — Overdracht van een algemeenheid van goederen of van een bedrijfsafdeling	

**TITEL XI — VERPLICHTINGEN EN AANSPRAKELIJKHEID  
VAN DE NOTARIS VOOR DE INVORDERING VAN DE BTW**

HOOFDSTUK I	— Ontstaansgeschiedenis van de procedure	nrs 955 tot 972
AFDELING I	— Ontstaansgeschiedenis van de procedure	
AFDELING II	— Juridisch kader	
HOOFDSTUK II	— Mededeling van de hoedanigheid van belastingplichtige	nrs 973 tot 980
AFDELING I	— Plichten van de notaris	
AFDELING II	— Plichten van de hypotheksteller of vervreemder	
HOOFDSTUK III	— Het fiscaal bericht	nrs 981 tot 1003
AFDELING I	— Verzender van het fiscaal bericht	
AFDELING II	— Toepassingsgebied	
AFDELING III	— Verzending van het fiscaal bericht	
HOOFDSTUK IV	— De fiscale kennisgeving	nrs 1004 tot 1016
AFDELING I	— Verzender van de kennisgeving	
AFDELING II	— Gegevens die ter kennis kunnen worden gebracht	
AFDELING III	— Het belang van de Schatkist	
AFDELING IV	— Procedure	
AFDELING V	— Motivering van de kennisgeving	
AFDELING VI	— Gevolgen van de kennisgeving	
HOOFDSTUK V	— De fiscale inlichtingen	nrs 1017 tot 1026
AFDELING I	— Wanneer dienen de fiscale inlichtingen te worden verstrekt ?	
AFDELING II	— Verstrekken van de fiscale informatie	
HOOFDSTUK VI	— De inschrijving van de wettelijke hypotheek	nrs 1027 tot 1036
AFDELING I	— Inschrijving	
AFDELING II	— Gevolgen en bijzonderheden van de wettelijke hypotheek	
AFDELING III	— Burgerrechtelijke en fiscale gevolgen van de keuze van partijen	
HOOFDSTUK VII	— Notariele aansprakelijkheid	nrs 1037 tot 1046
AFDELING I	— Algemeen stelsel	
AFDELING II	— Bijzonder stelsel	
AFDELING III	— Correctionele straffen en administratieve geldboeten	

## TABLE DES MATIÈRES

Numéros	
Pages	
Sommaire .....	VII
Korte inhoud .....	XIII
Inhoud .....	41
Table alphabétique .....	83
Zaakregister .....	103
Table des décisions citée .....	123

### INTRODUCTION

1. Généralités .....	129
2. La régionalisation des droits d’enregistrement .....	129

### PARTIE I

#### RAPPEL DES PRINCIPES DE DROIT CIVIL

### INTRODUCTION

3. Méthodologie .....	133
4. Acte translatif — Notion .....	133
5. Acte déclaratif — Notion .....	133
6. Acte ni translatif ni déclaratif .....	133
7. Transmissions par décès ou résultant de la loi seule .....	133

### CHAPITRE I

#### CONVENTIONS TRANSLATIVES À TITRE ONÉREUX

##### SECTION I

##### La vente

###### *§ 1. — Éléments constitutifs essentiels de la vente*

8. Définition et caractéristiques du contrat de vente .....	134
9. Éléments constitutifs de la vente .....	134
10. a) Transfert de propriété ou de droit réel .....	134
11. Moment du transfert .....	135
12. Nullité de la vente du bien d’autrui .....	136
13. b) Le prix .....	137

###### *§ 2. — Obligations découlant du contrat de vente*

14. Les obligations du vendeur .....	138
15. Les obligations de l’acheteur .....	139

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

<i>§ 3. — Forme du contrat de vente</i>	
16. Principes .....	141
17. Formes du contrat .....	142
18. La vente de gré à gré.....	142
19. La vente publique .....	143
20. Vente publique volontaire .....	144
21. Ventes publiques judiciaires volontaires .....	144
22. Ventes publiques judiciaires forcées .....	145
23. Mécanisme légal de la surenchère .....	145
24. Revente sur folle enchère .....	146
25. Contrats de vente particuliers.....	146

**SECTION II  
L'échange**

26. Définition .....	147
27. Échange pur et simple et échange avec soultre.....	147
28. Échange complexe .....	148
29. Application à l'échange des règles du contrat de vente .....	149
30. Particularités de l'échange portant sur des quotités indivises.....	149
31. Échange d'un bien en propriété contre des droits en usufruit ou similaires.....	150
32. Conventions à ne pas confondre avec l'échange .....	151

**SECTION III  
La dation en paiement**

33. Définition .....	137
----------------------	-----

**SECTION IV  
L'apport en société**

34. Définition .....	152
35. Quasi-apport .....	152

**SECTION V  
Conventions translatives particulières**

36. Cession d'un immeuble en contrepartie d'une obligation de faire.....	153
37. Location-vente d'immeubles et leasing immobilier a) Bail d'immeubles assorti d'une option d'achat .....	153
38. b) Location-vente d'immeuble proprement dite.....	153
39. c) Leasing immobilier.....	153
40. Cession de droits successifs .....	154
41. Retrait successoral exercé conformément à l'article 841 du Code civil .....	154
42. Renonciation à un usufruit .....	154
43. Partage et liquidation de société.....	154
44. Cession d'un contrat de bail, d'emphytéose ou de superficie.....	154

**CHAPITRE II  
MEUBLES ET IMMEUBLES**

**SECTION I  
Généralités**

45. Les immeubles .....	155
46. Les végétaux adhérant au sol .....	155
47. Les immeubles par destination — Caractéristiques .....	156

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
48. Droits immobiliers par l’objet auquel ils s’appliquent .....	157
49. Les meubles .....	157
50. Les meubles par anticipation .....	158

**SECTION II  
Particularités**

51. Propriétés superposées — Monticules issus d’une extraction .....	158
52. Mines — Carrières .....	158
53. Sous-sol .....	159
54. Constructions — Immeubles par nature — Principes .....	159
55. Applications .....	160
56. Convention portant sur des constructions à ériger .....	162

<b>CHAPITRE III ANNULATION, RÉSOLUTION, RÉVOCATION ET RÉSILIATION</b>
---

57. L’annulation d’un contrat .....	163
58. La résolution d’un contrat .....	163

<b>CHAPITRE IV LES MODALITÉS</b>
--------------------------------------

59. La condition (suspensive ou résolutoire) .....	163
60. Le terme (suspensif ou résolutoire) .....	164
61. Le réméré .....	164

<b>PARTIE II LES DROITS D’ENREGISTREMENT</b>
--

<b>TITRE I RÈGLES GÉNÉRALES DE PERCEPTION</b>
---

<b>CHAPITRE I DÉFINITIONS AU REGARD DU CODE DES DROITS D’ENREGISTREMENT</b>
---

62. Rapports entre le droit fiscal et les autres branches du droit	
a) État : pouvoir souverain .....	169
b) Renvoi au droit commun .....	169
c) Intervention du juge — La jurisprudence .....	169
d) La doctrine .....	170
66. Immeubles .....	170
67. Particularités en droit d’enregistrement	
a) Principes .....	170
b) Immeubles par destination .....	171
c) Meubles par anticipation .....	171

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

**CHAPITRE II  
OBLIGATION DE L'ENREGISTREMENT**

70. Actes (écrits) obligatoirement enregistrables du seul fait de leur existence.....	172
71. Déclarations obligatoirement enregistrables.....	173
72. Actes sous seing privé ou passés en pays étranger.....	174
73. Jugements et arrêts .....	174

**CHAPITRE III  
RÈGLES GÉNÉRALES DE PERCEPTION**

74. Principes généraux .....	175
------------------------------	-----

**SECTION I  
Un acte faisant titre**

75. Principe général .....	175
76. Applications .....	177
77. Convention imparfaite.....	177
78. Convention complète ou incomplète.....	178
79. Énonciations incidentes.....	178
80. Vente ou acquisition par plusieurs — Absence d'une signature .....	179
81. Compromis de vente en double exemplaire, signé chacun par l'autre partie.....	179
82. Signatures requises pour les incapables .....	180
83. Dénégation de signature .....	180
84. Logement principal de la famille — Biens communs — Signatures requises.....	180
85. Titre constitué en deux écrits .....	180
86. Lettres missives .....	181
87. Droit de préemption du preneur d'un bien rural.....	181
88. Acceptation d'une promesse de vente d'immeubles	
a) Promesse résultant d'un acte enregistré .....	181
b) Promesse résultant d'un acte non enregistré .....	182
90. Levée d'option .....	183
91. a) Levée d'option d'achat par un exploit qui révèle un litige entre parties au sujet de l'existence de la vente .....	183
92. b) Levée d'une option consentie verbalement.....	183
93. Titre signé par un tiers : mandataire, gérant d'affaires, porte-fort.....	183

**SECTION II  
La règle *non bis in idem***

94. Principes généraux .....	185
95. Actes (écrits) dressés en plusieurs exemplaires .....	186
96. Acte juridique constaté dans des actes instrumentaires successifs .....	186
97. Droit dû pour le premier acte, atteint par la prescription .....	186
98. Actes contenant ratification, confirmation, exécution, complément ou consommation d'actes antérieurs enregistrés .....	187
99. Ratification et confirmation .....	187
100. Acte de complément .....	187
101. Actes rectificatifs .....	187
102. Actes juridiques refaits pour cause de nullité, résolution ou autre motif .....	188
103. Changement à l'objet de la convention ou à sa valeur .....	188

**SECTION III  
Les dispositions dépendantes et indépendantes**

104. Principes généraux .....	188
-------------------------------	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
105. Dispositions dépendantes et indépendantes .....	188
106. Tontine et clause d'accroissement .....	190
<b>SECTION IV</b>	
<b>Les modalités de l'opération juridique</b>	
<b>(la condition suspensive)</b>	
<b>§ 1. — <i>Généralités</i></b>	
107. Principes .....	190
108. Applications .....	190
109. Vente « pour quitte et libre » .....	192
110. Vente sous condition suspensive de la liberté hypothécaire du bien.....	193
111. Réalisation de l'événement futur et incertain.....	193
112. Déterioration de la chose .....	194
113. Résolution de la convention <i>pendente conditione</i> .....	194
114. Aliénation du bien avant réalisation de la condition .....	194
115. Transmissions successives du bien <i>pendente conditione</i> .....	194
<b>§ 2. — <i>Tontine et clauses d'accroissement ou de réversion</i></b>	
116. Définitions .....	194
117. Acceptation de la clause d'accroissement ou de réversion .....	196
118. Dispositions indépendantes.....	196
119. Tarif et base imposable .....	196
120. Modifications <i>pendente conditione</i> .....	197
121. Opération à titre gratuit ou à titre onéreux.....	197
122. Hypothèses envisagées	
a) Vente de la pleine propriété d'un bien immeuble à deux ou plusieurs personnes, avec stipulation d'accroissement entre les acquéreurs lors du décès ou de tout autre événement .....	199
123. b) Vente d'un immeuble moyennant réserve d'usufruit avec accroissement ou réversion au profit des vendeurs .....	200
124. c) Vente d'un immeuble moyennant constitution d'une rente viagère.....	202
125. d) Accroissement facultatif .....	204
126. e) Clause d'accroissement en usufruit stipulée préalablement à la vente de la nue- propriété aux mêmes personnes et par le même acte .....	204
127. f) Acquisition par deux époux, chacun pour la moitié en nue-propriété, d'un bien et de l'usufruit grevant leur part respective du bien.....	205
<b>SECTION V</b>	
<b>Le fisc est un tiers pour la perception des droits d'enregistrement</b>	
128. Principes généraux .....	205
129. Requalification — Mesure anti-abus de droit .....	207
130. La simulation .....	209
131. La dissimulation de prix ou de charges .....	211

**CHAPITRE IV**  
**LES PRÉSOMPTIONS LÉGALES**

<b>SECTION I</b>	
<b>Acquisition séparée du fonds et de la superficie</b>	
<b>(C. enr., art. 74 et 75)</b>	
132. Régime applicable aux meubles par anticipation.....	278
133. Présomption des articles 74 et 75 C. enr. .....	213
134. Textes légaux .....	213

*Mis à jour au 1er août 2013*

Numéros	Pages
135. Conditions d'application de l'article 74 C. enr. . . . .	214
136. Conditions d'application de l'article 75 C. enr. . . . .	214
<b>SECTION II</b>	
<b>Les présomptions contenues dans les articles 187 et 188 C. enr.</b>	
137. Énumération . . . . .	215
138. a) Présomption de l'article 187 C. enr. . . . .	216
139. Modalités d'application de la présomption . . . . .	216
140. Preuve contraire . . . . .	216
141. b) Présomption de l'article 188 C. enr. . . . .	217
142. Caractère de la présomption de l'article 188 C. enr. . . . .	217
143. Applications . . . . .	217

**CHAPITRE V**  
**CONVENTIONS SOUMISES AU DROIT DE VENTE**

144. Textes légaux . . . . .	218
145. Aperçu d'ensemble . . . . .	218

**SECTION I**  
**Conventions translatives**

146. Conventions visées . . . . .	219
147. Conventions translatives . . . . .	219
148. Transfert de propriété différé . . . . .	221
149. Conventions translatives à titre onéreux — Exclusion des libéralités . . . . .	222
150. Acquisition par accession . . . . .	222
151. Servitudes . . . . .	222
152. Mutation apparente . . . . .	223

**SECTION II**  
**Convention translative de propriété ou d'usufruit**

153. Droits réels visés . . . . .	223
154. Conventions portant sur des droits d'usufruit, d'usage ou d'habitation . . . . .	223
155. Multipropriété ou time-sharing . . . . .	224
156. Conventions relatives à la mitoyenneté . . . . .	224
157. Réserve de mitoyenneté au profit de l'entrepreneur qui a construit un bâtiment . . . . .	225
158. Acquisition par des époux — Hypothèse de l'article 1400, 4, du Code civil . . . . .	226
159. Location-vente — Leasing . . . . .	227
160. Obligation alternative . . . . .	227
161. Vente avec arrhes . . . . .	227

**SECTION III**  
**Conventions déclaratives**

162. Généralités . . . . .	228
----------------------------	-----

**SECTION IV**  
**Divers**

163. Faits juridiques procédant de la loi seule . . . . .	229
164. Exercice des droits des créanciers . . . . .	230
165. Droits d'emphytéose et de superficie . . . . .	230
166. Renonciations non translatives . . . . .	231

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
167. Renonciation pure et simple à un droit réel . . . . .	231
168. Renonciation à un droit d’usufruit . . . . .	232
169. Renonciation à un droit d’emphytéose ou de superficie . . . . .	232
170. Renonciation à succession ou à legs . . . . .	232
171. Renonciation par les héritiers réservataires à exercer l’action en réduction . . . . .	232
172. Apport soumis au droit visé à l’article 44 C. enr. . . . .	233
173. Contrats de mariage — Actes modificatifs du régime matrimonial . . . . .	233

**SECTION V  
Conventions translatives  
portant sur des immeubles situés en Belgique**

174. Synthèse ( <i>renvoi</i> ) . . . . .	234
175. Renvoi . . . . .	235

**SECTION VI  
Conventions non soumises au droit de vente**

176. Biens immeubles situés à l’étranger . . . . .	235
--	-----

**TITRE II  
LA BASE IMPOSABLE**

**INTRODUCTION  
GÉNÉRALITÉS**

177. Textes légaux . . . . .	236
178. Principes . . . . .	236
179. Tableau récapitulatif . . . . .	237
180. Particularités	
a) Région wallonne . . . . .	237
181. b) Régions flamande et de Bruxelles-Capitale . . . . .	237
182. Base imposable	
a) Détermination . . . . .	237
183. b) Arrondissement — Minimum . . . . .	238

**CHAPITRE I  
BASE D’IMPOSITION PRINCIPALE :  
LA VALEUR CONVENTIONNELLE DES IMMEUBLES TRANSMIS**

**SECTION I  
La vente**

184. Base d’imposition principale : la valeur conventionnelle . . . . .	238
---	-----

**§ 1. — *Le prix***

185. Le prix . . . . .	239
186. Preuve du montant du prix . . . . .	241
187. Prix ou charges conditionnels . . . . .	242
188. Prix soumis à réduction dans une éventualité déterminée . . . . .	242
189. Prix à fixer par un tiers . . . . .	242
190. Nouvelle convention majorant ou diminuant le prix . . . . .	244
191. <i>Exemple</i> — Supplément de prix payé pour écarter la rescission du contrat pour cause de lésion . . . . .	244

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
192. Contenance réelle différente de celle indiquée dans l'acte .....	244
193. Prix fixé en monnaie étrangère .....	245
194. Intérêt sur le prix .....	246
195. Prix payable sous forme d'annuités ou de rente .....	246
196. Vente d'un bien envisagé dans un état futur .....	247
197. Éléments étrangers au contrat de vente .....	248
198. Vente à réméré .....	248
199. Fixation du prix en cas d'exercice d'une créance immobilière .....	249
200. Fixation du prix en cas d'acquisition par le cessionnaire d'une promesse de vente .....	249
201. Prix ne consistant pas en argent .....	250
202. Annulation ou résolution amiable .....	250
203. Annulation ou résolution judiciaire au profit d'une personne autre que le vendeur, ses héritiers ou légataires .....	250

*§ 2. — Les charges*

204. Définition .....	251
205. Limitations contractuelles à l'exercice du droit de propriété .....	252
206. Réserve par le vendeur d'un droit personnel sur le bien vendu .....	253
207. Réserve par le vendeur d'un droit de jouissance sur le bien vendu .....	253
208. Obligations de faire assumées par l'acheteur .....	255
209. Paiement aux créanciers du vendeur .....	255
210. Primes d'assurances .....	256
211. Impôts dus par le vendeur .....	256
212. Sommes dues pour constructions, améliorations, plantations et ouvrages .....	256
213. Sommes dues pour frais de voirie a) Rue créée par la commune .....	258
b) Rue créée par ou à l'initiative d'un lotisseur .....	259
215. Dette du vendeur consistant en une obligation de faire .....	260
216. Frais antérieurs à la vente .....	260
217. Sommes dont la débition prend naissance dans le chef de l'acheteur .....	261
218. Quota laitier .....	262
219. Cession d'une promesse unilatérale de vente .....	263
220. Reconnaissance de droits réels dans le chef de tiers .....	263
221. Réserve par le vendeur de la mitoyenneté .....	263
222. Obligation de respecter le bail consenti par le vendeur .....	263
223. Réserve par le vendeur d'une partie du bien ou d'un droit réel .....	264
224. Modifications conventionnelles de la charge des frais de la vente .....	266
225. Barèmes de frais légaux a) Directives .....	267
b) Barèmes .....	269
c) Exemples .....	274

*§ 3. — Les avantages*

228. Avantages — Définition .....	275
229. Prix payable à terme sans intérêt ou avec intérêt réduit .....	275
230. Jouissance accordée à l'acquéreur pour une période antérieure à la vente .....	276

**SECTION II**  
**L'échange**

231. Textes légaux .....	276
232. Base d'imposition principale : la valeur conventionnelle .....	276
233. Défaut d'expression d'une valeur conventionnelle .....	277
234. Charges .....	278
235. Quotités dans une copropriété forcée .....	278

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages	
<b>CHAPITRE II</b> <b>BASE D’IMPOSITION ACCESSOIRE :</b> <b>LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES TRANSMIS</b>		
236. Principe : nécessité de la recherche de la valeur vénale .....		278
<b>SECTION I</b> <b>Détermination de la valeur vénale d'une pleine propriété</b>		
237. Valeur vénale — Notion .....	279	
238. Influence sur la valeur vénale des conditions du contrat .....	281	
239. Date à prendre en considération — État des biens .....	282	
240. Allégation que les constructions se trouvant sur le bien ne sont pas comprises dans la convention .....	282	
<b>SECTION II</b> <b>Détermination de la valeur vénale de l’usufruit et de la nue-propriété</b>		
241. Principes et textes légaux .....	283	
242. Valeur vénale retenue seulement si elle est supérieure à la valeur conventionnelle .....	284	
243. Mode d’établissement de la valeur vénale .....	284	
244. Usufruit .....	285	
245. Usufruit pour un temps limité .....	285	
246. Vente de nue-propriété avec réserve de l’usufruit par l’aliénateur .....	286	
247. Usufruit réservé par le vendeur à son profit et au profit d’un tiers, s’il survit .....	286	
248. Vente d’un bien dont l’usufruit appartient à un tiers, avec réserve d’usufruit par le vendeur .....	286	
249. Acquisitions successives de l’usufruit et de la nue-propriété, suivies d’une vente avec réserve d’usufruit .....	287	
250. Réserve d’usufruit ou réserve de jouissance .....	287	
251. Vente simultanée de l’usufruit et de la nue-propriété à deux personnes distinctes .....	287	
252. Vente de la nue-propriété sans réserve d’usufruit par l’aliénateur .....	288	
253. Acte constatant deux conventions, l’une concernant l’usufruit, l’autre la nue-propriété .....	288	
<b>CHAPITRE III</b> <b>LES ABATTEMENTS</b>		
<b>SECTION I</b> <b>Abattements en Région flamande</b>		
254. Vue d’ensemble .....	288	
<i>§ 1. — Abattement ordinaire</i> <i>(C. enr./Fl., art. 46bis, al. 1)</i>		
255. Généralités .....	289	
256. Conditions de fond		
a) Condition d’obtention de l’abattement .....	289	
b) Condition de maintien de l’abattement .....	294	
258. Conditions de forme .....	295	
<i>§ 2. — Abattement complémentaire</i> <i>(C. enr./Fl., art. 46bis, al. 2)</i>		
259. Généralités .....	296	

Numéros	Pages
260. Conditions de fond	
a) Conditions d'obtention de l'abattement .....	297
261. b) Condition de maintien de l'abattement.....	297
262. Conditions de forme .....	298
 § 3. — <i>Abattement « rénovation »</i> (C. enr./Fl., art. 46ter)	
263. Généralités .....	299
264. Conditions de fond	
a) Conditions d'obtention de l'abattement .....	299
265. b) Conditions de maintien de l'abattement .....	300
266. Conditions de forme .....	302
 <b>SECTION II</b> <b>Abattements en Région de Bruxelles-Capitale</b>	
267. Vue d'ensemble .....	303
 § 1. — <i>Abattement immédiat</i> (C. enr./Br.-C., art. 46bis)	
268. Généralités .....	303
269. Conditions de fond	
a) Condition d'obtention de l'abattement .....	304
270. b) Condition de maintien de l'abattement .....	308
271. Conditions de forme .....	310
 § 2. — <i>Abattement par voie de restitution</i> (C. enr./Br.-C., art. 212bis)	
272. Généralités .....	311
273. Conditions de fond	
a) Condition d'obtention de l'abattement .....	312
274. b) Condition de maintien de l'abattement .....	313
275. Conditions de forme .....	314

**TITRE III**  
**LES RÉGIMES PARTICULIERS**

276. Textes légaux .....	315
277. Principe général .....	315

**CHAPITRE I**  
**VENTES AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES**  
**DE SERVICE PUBLIC**

278. Texte légal applicable dans les trois Régions.....	317
279. Sociétés agréées par les sociétés nationales ou régionales et les Fonds du logement de la Ligue des familles, national ou régionaux.....	317
280. Société nationale du logement et Société nationale terrienne .....	318
281. Immeuble destiné à servir de siège social .....	318
282. Transmissions entre sociétés immobilières de service public.....	318
283. Restitution en cas de revente dans les dix ans.....	319
284. Acquisition ou aliénation par échange : pas de restitution .....	319

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

**CHAPITRE II  
VENTES AUX ACHETEURS BÉNÉFICIAIRES  
DE LA PRIME GOUVERNEMENTALE**

<b>SECTION I Région de Bruxelles-Capitale</b>
---

285. Suppression de la prime .....	319
------------------------------------	-----

**SECTION II  
Région wallonne**

286. Texte légal .....	320
287. Taux réduit à 0 p.c .....	320
288. Arrêt de la Cour constitutionnelle du 19 décembre 2007 .....	321
289. Retrait de la prime .....	321
290. Constitution d'hypothèque .....	322
291. Cession d'un bâtiment avec application de la TVA et du terrain .....	322

**SECTION III  
Région flamande**

292. Texte légal (texte fédéral) .....	322
293. Taux de 1,50 p.c.....	322
294. Retrait de la prime .....	323
295. Constitution d'hypothèque .....	323
296. Cession d'un bâtiment avec application de la TVA et du terrain .....	323

**CHAPITRE III  
VENTES D'HABITATIONS MODESTES ET DE TERRAINS  
DESTINÉS À SERVIR D'EMPLACEMENT  
À PAREILLES HABITATIONS**

297. Législation applicable .....	324
-----------------------------------	-----

**SECTION I  
Région de Bruxelles-Capitale**

298. Abrogation du régime des habitations modestes .....	324
--	-----

**SECTION II  
Région wallonne**

299. Textes légaux .....	324
300. Méthode de résolution pour la Région wallonne .....	325
301. Conditions de fond essentielles pour obtenir le taux réduit .....	326

**§ 1. — *Taux applicables***

302. Taux du droit réduit à 6 p.c. ou à 5 p.c. ....	326
303. Condition d'obtention du taux réduit à 5 p.c. ....	327

**§ 2. — *Bénéficiaires de la réduction***

304. Texte légal .....	327
305. Bénéficiaires du taux réduit .....	327
306. Traitement identique des conjoints et cohabitants légaux .....	328
307. Particularités de cette nouvelle législation .....	328

Numéros	Pages
<i>§ 3. — Conventions visées</i>	
308. Principes .....	329
309. Vente de la propriété .....	329
310. Cession d'un immeuble avec application de la TVA .....	330
311. Maison construite sur un terrain donné en emphytéose .....	330
312. Acquisition d'une mitoyenneté .....	331
313. Exclusion de la réduction pour les ventes de parts indivises .....	331
314. Acquisition d'une habitation avec des droits dans une dépendance de plusieurs héritages distincts .....	331
315. Part indivise acquise par le propriétaire du surplus .....	332
316. Titre constitué par deux actes successifs .....	332
317. Acquisition en indivision de la totalité d'un bien .....	332
318. Acquisition de parts indivises par des époux ou des cohabitants légaux .....	332
319. Tontine en pleine propriété .....	333
<i>§ 4. — Biens visés</i>	
319-1. Notion d'habitation et de dépendances .....	333
320. Cas où la réduction immédiate doit être refusée .....	334
321. Maison qualifiée de ruines au cadastre .....	334
322. Habitations .....	334
323. Logements pour étudiants .....	337
324. Chalets et caravanes .....	337
325. Bâtiments industriels ou commerciaux .....	337
326. Dépendances	
a) Notion .....	338
b) Acquisition des dépendances en même temps que l'habitation .....	338
c) Garage .....	339
d) Hangar, remise, petit atelier .....	339
e) Serres .....	339
331. Immeubles ruraux .....	340
332. Acquisition par plusieurs, dans une mesure différente pour l'habitation et pour les dépendances .....	340
<i>§ 5. — Terrain devant servir d'emplacement à une habitation (C. enr./W., art. 57)</i>	
333. Principe .....	340
334. Date et montants à prendre en considération .....	341
335. Critère de la valeur vénale de la construction érigée .....	341
336. Remboursement après construction de l'habitation — Revenu cadastral à considérer .....	342
337. Vente d'une habitation en construction ou à construire avec le terrain .....	342
338. Vente d'un bâtiment destiné à être transformé en habitation .....	342
339. Achat d'un terrain avec des constructions que l'acquéreur maintiendra comme dépendances de l'habitation .....	342
340. Dépendances de l'habitation construite .....	342
341. Achat d'un terrain destiné à servir d'assiette à des places d'habitation incorporées dans une maison existante .....	343
342. Acquisition d'un terrain par plusieurs personnes — Construction par un des coindivisiaires .....	343
<i>§ 6. — Limite de revenu cadastral des biens acquis et des biens déjà possédés</i>	
343. Règles applicables — Énumération .....	344
A. Revenu cadastral du bien acquis	
344. Règle applicable .....	344

Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013

Numéros	Pages
345. Revenu cadastral à envisager .....	344
346. Limite de revenu cadastral — Majoration pour enfants à charge .....	350
347. Maximum de revenu cadastral fixé d’après la loi en vigueur au moment de l’acquisition .....	352
348. Contrôle par l’Administration.....	353
<b>B. Première cause d’exclusion :</b>	
possession par l’acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal, de droits réels sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l’habitation	
349. Règle applicable .....	353
350. Circulaire du 17 janvier 1980.....	353
<b>C. Seconde cause d’exclusion :</b>	
possession par l’acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal de la totalité ou d’une part indivise d’un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l’immeuble acquis, un total supérieur à 323 euros ou 745 euros	
351. Règle applicable .....	355
352. Appréciation des biens possédés — Situations diverses.....	356
353. Date à prendre en considération pour l’appréciation des biens possédés.....	359
354. Acquisition sous condition suspensive .....	359
355. Biens successoraux recueillis sous bénéfice d’inventaire .....	359
<b>D. Exceptions aux deux causes d’exclusion</b>	
356. Règle applicable .....	360
357. Biens possédés seulement en nue-propriété et acquis par succession d’un ascendant ...	360
358. Immeubles possédés au moment de la vente soumise au taux réduit et devant être cédés — Inscription dans le Code du principe de la tolérance administrative ...	361
359. Cession libératoire au sens de l’article 54 C. enr./W .....	361
360. Autres cas — Immeubles insalubres.....	362
<b>§ 7. — Limitation du bénéfice du taux réduit à une première tranche</b>	
361. <i>Ratio legis</i> .....	362
362. Principe .....	362
363. Montants indexés et liste de zone de pression immobilière .....	363
364. Mesure « anti-abus » .....	364
<b>§ 8. — Conditions de forme requises pour l’octroi de la réduction</b>	
365. Déclarations à faire avant l’enregistrement .....	365
366. Vente d’un bâtiment et du terrain y attenant avec application de la TVA .....	366
367. Vente suivie d’une déclaration de command .....	366
368. Acquisition par porte-fort .....	366
369. Acte sous seing privé déposé au rang des minutes.....	366
370. Adjudication définitive après surenchère .....	367
371. Acquisition sous condition suspensive .....	367
372. Déclaration inexacte au sujet des biens possédés .....	367
373. Défaut d’accomplissement, avant l’enregistrement, des conditions imposées .....	367
374. Erreur dans le genre de réduction applicable et défaut d’exécution d’une des condi- tions .....	368
375. Défaut d’accomplissement des formalités, combiné avec insuffisance du prix .....	368
376. Responsabilité du notaire .....	369

Numéros	Pages
<i>§ 9. — Condition d'inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis</i>	
377. Régime applicable : loi du 19 mai 1998 .....	369
378. Obligation d'inscription .....	370
379. Rappel des obligations légales par l'Administration .....	371
380. Défaut d'inscription	
a) Cas de maintien du bénéfice du taux réduit .....	371
b) Force majeure : notion .....	371
382. ( <i>suite</i> ) Applications	
1. Activités professionnelles .....	372
2. Maladie .....	373
3. Naissance d'un enfant .....	374
4. Circonstances familiales .....	374
5. Violence physique et harcèlement .....	374
6. Fin d'une relation affective .....	374
7. Travaux de rénovation .....	375
8. Charge de la preuve .....	376
390. Raisons impérieuses de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale .....	376
391. Conséquences du défaut d'inscription .....	378
392. Amendes réduites — Barème .....	379
<b>SECTION III</b>	
<b>Région flamande</b>	
393. Textes légaux .....	379
394. Méthode de résolution en Région flamande .....	380
<i>§ 1. — Taux applicables</i>	
395. Taux du droit réduit à 5 p.c. ....	381
<i>§ 2. — Bénéficiaires de la réduction</i>	
396. Personnes visées .....	382
<i>§ 3. — Conventions visées</i>	
397. Renvoi .....	383
<i>§ 4. — Biens visés</i>	
398. Notion d'« habitation » et de « dépendances » ( <i>renvoi</i> ) .....	383
<i>§ 5. — Terrain devant servir d'emplacement à une habitation</i>	
399. Principe .....	383
400. Remboursement après construction de l'habitation — Revenu cadastral à considérer .....	383
401. Renvoi .....	384
<i>§ 6. — Limite de revenu cadastral des biens acquis et des biens déjà possédés</i>	
402. Règles applicables — Énonciation .....	384
A. Revenu cadastral du bien acquis	
403. Règle applicable .....	384
404. Renvoi .....	384

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
<b>B. Première cause d’exclusion :</b>	
possession par l’acquéreur ou son conjoint d’un autre immeuble affecté à l’habitation	
405. Exclusion du tarif réduit lorsque l’acquéreur ou son conjoint possèdent déjà une habitation .....	384
406. Exemple .....	386
407. Moment à retenir pour apprécier si l’acquéreur est déjà propriétaire d’une habitation .....	386
<b>C. Seconde cause d’exclusion :</b>	
possession d’autres biens	
408. Triple aspect des alinéas 2 et 3 de l’article 54 C. enr./Fl .....	386
409. Renvoi .....	387
<b>D. Exceptions pour la prise en compte de la possession</b>	
d’une autre habitation ou d’autres biens	
410. Biens recueillis par l’acquéreur ou son conjoint dans la succession de leurs ascendants .....	387
411. Exclusion du tarif réduit lorsque l’acquéreur ou son conjoint possèdent déjà une habitation .....	389
412. Bien que l’acquéreur a l’intention de vendre	
a) Tempérament administratif .....	389
b) Jurisprudence des tribunaux .....	391
<i>§ 7. — Conditions de forme requises pour l’octroi de la réduction</i>	
414. Déclarations à faire avant l’enregistrement .....	392
<i>§ 8. — Condition d’inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l’adresse de l’immeuble acquis</i>	
415. Loi du 19 mai 1998 .....	394
416. Obligation d’inscription et défaut d’inscription imputable à un cas de force majeure .....	394
417. Conséquences du défaut d’inscription .....	394
418. Perte simultanée de l’avantage de l’abattement et du régime de faveur .....	395
419. Amendes réduites — Barème .....	395
<b>CHAPITRE IV</b> <b>VENTES DE PETITES PROPRIÉTÉS RURALES</b>	
420. Législation applicable .....	396
<b>SECTION I</b> <b>Région de Bruxelles-Capitale</b>	
421. Abrogation du régime des petites propriétés rurales .....	396
<b>SECTION II</b> <b>Région wallonne</b>	
422. Textes légaux .....	396
<i>§ 1. — Taux applicables</i>	
423. Taux du droit réduit à 6 p.c. ou à 5 p.c. .....	396
<i>§ 2. — Bénéficiaires de la réduction</i>	
424. Renvoi .....	397

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
<i>§ 3. — Conventions visées</i>	
425. Renvoi .....	397
<i>§ 4. — Biens visés</i>	
426. Notion de l'immeuble rural .....	397
427. Terrains .....	398
428. Terrains à bâtir et terrains industriels .....	398
429. Terrain boisé .....	399
430. Habitation .....	399
431. Bâtiments ruraux .....	400
432. Achat de terrains avec un bâtiment rural .....	400
433. Achat d'un bâtiment rural isolé .....	401
434. Achat d'un bâtiment rural destiné ou affecté au tourisme campagnard .....	401
435. Vente de la propriété .....	401
436. Parts indivises .....	401
<i>§ 5. — Limite du revenu cadastral des biens acquis et des biens déjà possédés</i>	
437. Règle applicable .....	401
438. Terrains .....	402
439. Possession par l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal, de droits réels sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation .....	402
440. Possession par l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal de la totalité ou d'une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, ne forme pas, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur à 323 euros ou 745 euros .....	402
441. Exception pour les biens recueillis dans la succession d'un ascendant .....	402
442. Revenu cadastral à envisager .....	403
<i>§ 6. — Conditions de forme requises pour l'octroi de la réduction</i>	
443. Déclarations à faire avant l'enregistrement .....	403
444. Vente suivie d'une déclaration de command .....	404
445. Acquisition par porte-fort .....	404
446. Acquisition sous condition suspensive .....	404
447. Dépôt au rang des minutes .....	404
448. Droit de préemption du preneur d'un bien rural .....	404
449. Extrait de la matrice cadastrale .....	405
450. Déclaration inexacte au sujet du revenu cadastral des biens possédés .....	405
451. Défaut d'accomplissement des conditions de forme .....	405
452. Nécessité de faire apparaître clairement le régime dont le bénéfice est demandé .....	405
453. Responsabilité du notaire .....	406
<i>§ 7. — Condition d'exploitation des biens acquis</i>	
454. Nécessité d'une exploitation .....	406
455. Notion de l'exploitation .....	406
456. Enfants mineurs .....	407
457. Exploitation en commun .....	408
458. Biens acquis en indivision .....	408
459. Exploitation partielle .....	408
460. Construction d'une habitation .....	408
461. Échange — Remembrement — Échange de cultures .....	409
462. Exploitation par le conjoint, le cohabitant ou par un descendant .....	409
463. Exploitation en vertu du droit résultant de l'acte d'acquisition .....	409
464. Nue-propriété .....	410
465. Bien acquis en indivision .....	410

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
466. Acquisition sous condition suspensive .....	410
467. Revente sur folle enchère .....	411
468. Défaut d’exploitation imputable à un cas de force majeure .....	411
469. a) Décès de l’acquéreur ou de son conjoint .....	412
470. b) Maladie de l’acquéreur ou de son conjoint .....	412
471. c) Bien loué .....	413
472. d) Obligation de respecter un contrat .....	414
473. e) Expropriation pour cause d’utilité publique .....	414
474. f) Impécuniosité de l’acheteur .....	414
475. g) Exercice par le vendeur d’une clause de réméré .....	414
476. Raisons impérieuses de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale .....	414
477. Charge de la preuve .....	414
478. Conséquences du défaut d’exploitation .....	414
479. Amendes et accroissements réduits — Barème .....	415

**SECTION III**  
**Région flamande**

*§ 1. — Conventions susceptibles de bénéficiar de la réduction*

480. Taux du droit réduit à 5 p.c. ....	415
481. Conventions susceptibles de bénéficiar de la réduction .....	416

*§ 2. — Limite du revenu cadastral des biens acquis  
et des biens déjà possédés*

482. Maximum de revenu cadastral .....	416
483. Petite propriété rurale dont une partie est affectée à l’habitation .....	417
484. Terrains .....	417
485. Exception pour les biens recueillis par l’acquéreur ou son conjoint dans la succession de leurs ascendants .....	418
486. Revenu cadastral à envisager .....	419

*§ 3. — Conditions de forme requises pour l’octroi de la réduction*

487. Déclarations à faire avant l’enregistrement .....	419
488. Vente suivie d’une déclaration de command.....	419
489. Acquisition par porte-fort .....	419
490. Acquisition sous condition suspensive .....	420
491. Dépôt au rang des minutes .....	420
492. Droit de préemption du preneur d’un bien rural.....	420
493. Extrait de la matrice cadastrale .....	420
494. Déclaration inexacte au sujet du revenu cadastral des biens possédés.....	420
495. Défaut d’accomplissement des conditions de forme .....	421
496. Nécessité de faire apparaître clairement le régime dont le bénéfice est demandé....	421
497. Responsabilité du notaire .....	421

*§ 4. — Condition d’exploitation des biens acquis*

498. Notion de l’exploitation et défaut d’exploitation imputable à un cas de force majeure ( <i>renvoi</i> ) .....	422
---	-----

**CHAPITRE V**  
**VENTES AUX PERSONNES FAISANT PROFESSION  
D’ACHETER DES IMMEUBLES EN VUE DE LA REVENTE**

499. Textes légaux .....	422
499-1. Tableau récapitulatif pour les trois Régions .....	422

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
<b>SECTION I</b>	
<b>Région wallonne</b>	
500. Principe général .....	423
<i>§ 1. — Conditions de fond</i>	
501. Énonciation .....	423
502. Conventions auxquelles le droit réduit est applicable .....	424
503. Exclusion des ventes publiques .....	424
504. Constatation de la convention par acte authentique .....	425
505. Convention sous condition suspensive — Acte authentique dressé avant paiement du droit proportionnel .....	426
506. Achat par le professionnel comme prête-nom d'autrui .....	426
507. Exclusion des biens ruraux dont la valeur n'excède pas 350 fois le revenu cadastral .....	426
508. Convention unique portant sur plusieurs biens ruraux .....	427
509. Convention unique portant sur des biens ruraux et sur d'autres biens .....	427
510. Convention unique sur des biens imposés à des taux différents .....	427
511. Contrôle de la valeur vénale .....	428
<i>§ 2. — Conditions préalables à remplir par l'acquéreur</i>	
512. Conditions préalables à remplir par l'acquéreur .....	428
513. Personnes exerçant la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente .....	428
514. Fusion de sociétés .....	429
515. Scission de société .....	429
516. Groupement d'intérêt économique .....	430
517. Déclaration de profession .....	430
518. Garanties .....	431
519. Nature des garanties .....	431
520. Contribuable ayant son domicile ou son siège social en dehors de l'Espace économique européen .....	432
521. Déclaration à faire et garanties à constituer avant l'enregistrement de l'acte .....	433
<i>§ 3. — Exercice de la profession</i>	
522. Justification, à l'expiration d'un délai de cinq ans, d'une succession de reventes .....	433
523. Succession de reventes : notion .....	434
524. Acquisition d'immeubles après l'expiration de la période de cinq ans, alors qu'il n'y a pas eu une succession de reventes .....	436
<i>§ 4. — Conditions de forme</i>	
525. Conditions de forme .....	436
526. Acquisition sous condition suspensive .....	437
<i>§ 5. — Condition de revente dans les dix ans</i>	
527. Obligation de revente dans les dix ans .....	437
528. Délai — Point de départ .....	437
529. Revente : notion .....	438
530. Influence d'une donation, d'un apport en société, de la revente à un autre professionnel .....	440
531. Influence d'un partage ou d'une cession de part indivise .....	440
532. Acquisition imposée partiellement au droit réduit .....	441
533. Annulation ou résolution de la convention .....	442
534. Paiement anticipé du droit ordinaire .....	442
535. Calcul du droit ordinaire dû — Déclaration .....	442
536. Défaut de revente des biens acquis par échange .....	443

Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013

Numéros	Pages
---------	-------

*§ 6. — Divers*

537. Dissimulation de prix .....	444
538. Devoir de communication imposé aux personnes ayant soumis la déclaration de profession .....	444
539. Amendes réduites — Barème .....	444

**SECTION II  
Région de Bruxelles-Capitale**

540. Application des articles 62 à 71 du Code .....	444
541. Taux du droit réduit à 8 p.c. .....	445
542. Champ d’application territorial des nouvelles dispositions .....	445

**SECTION III  
Région flamande**

543. Application des articles 62 à 71 du Code .....	445
544. Taux du droit réduit à 4 p.c. .....	446
545. Champ d’application territorial des nouvelles dispositions .....	446
546. Obligation de revente dans les huit ans .....	446
547. Renvoi .....	446

**CHAPITRE VI  
ÉCHANGES D’IMMEUBLES RURAUX NON BÂTIS**

548. Historique .....	447
549. Immeubles ruraux non bâtis : notion .....	448
550. Échange d’un immeuble situé en Belgique contre un immeuble situé à l’étranger .....	449
551. Part indivise .....	449
552. Maximum de valeur vénale .....	450
553. Conditions d’application du régime de l’article 72 C. enr. ....	451
554. Extrait cadastral .....	451
555. Déclaration et annexe en ce qui concerne l’exploitation des biens .....	452
556. Échange sous condition suspensive .....	452
557. Calcul du droit .....	453
558. Usufruit et nue-propriété .....	453
559. Insuffisance constatée dans l’estimation de la valeur vénale des biens échangés .....	454
560. Insuffisance constatée dans la différence de valeur .....	454
561. Surestimation des lots .....	455
562. Dissimulation de souche .....	455
563. Barème de réduction des amendes .....	455
564. Remembrement de biens ruraux, à l’amiable ou légal .....	456

**CHAPITRE VII  
LA REPORTABILITÉ  
RÉGIME APPLICABLE EN RÉGION FLAMANDE**

565. Généralités .....	456
566. Droits pouvant faire l’objet d’une imputation ou d’une restitution .....	458
567. Conditions de fond .....	462
568. Chaîne interrompue .....	466
568-1. Un droit individuel .....	469
568-2. Limites à la reportabilité .....	471
568-3. Excédent .....	472

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
569. Pas de cumul pour abattement et reportabilité .....	476
570. Cumul reportabilité et restitution de l'article 212 C. enr./Fl. ....	477
571. Conditions de forme – Principes .....	481
571-1. Conditions de forme en cas de reportabilité par imputation	
a) Acquisition de l'habitation précédente avec application des droits d'enregistrement (C. enr./Fl., art. 61 <sup>3</sup> ) .....	482
571-2. b) Acquisition de l'habitation précédente entièrement avec application de la TVA (C. enr./Fl., art. 61 <sup>3</sup> en combinaison avec C. enr./Fl., art. 61 <sup>6</sup> ) .....	483
571-3. Conditions de forme en cas de reportabilité par restitution	
a) Acquisition de l'habitation précédente avec application des droits d'enregistrement (C. enr./Fl., art. 212bis).....	485
571-4. b) Acquisition de l'habitation précédente entièrement avec application de la TVA (art. 212bis en combinaison avec l'art. 61 <sup>6</sup> C. enr./Fl.) .....	485

**TITRE IV**  
**ACTES ENREGISTRABLES AU DROIT FIXE**

572. Introduction .....	488
-------------------------	-----

**CHAPITRE I**  
**LA DÉCLARATION DE COMMAND**

573. Généralités .....	488
------------------------	-----

**SECTION I**  
**Les déclarations de command en droit civil**

574. La vente avec déclaration de command : notion .....	489
575. Effets en droit civil de la déclaration de command régulière.....	489
576. Analyse de la vente avec déclaration de command.....	490
577. Vente à une personne déclarant, lors de l'adjudication ou lors de la conclusion de la vente, qu'elle agit pour compte d'une autre .....	490
578. Conditions auxquelles la possibilité d'élire command est subordonnée en droit civil	491

**SECTION II**  
**Les déclarations de command en droit d'enregistrement**

579. La déclaration de command et le droit d'enregistrement .....	491
580. Double régime du droit d'enregistrement .....	492
581. Contrat de vente .....	494
582. Locataire de biens ruraux faisant usage du droit de préemption .....	494
583. Commands successifs .....	494
584. Déclaration de command au profit du vendeur.....	494
585. Licitation avec adjudication à un colicitant .....	495
586. Licitation avec adjudication à un tiers qui élit command au profit d'un colicitant .....	495
587. Cession de parts indivises entre copropriétaires, assujettie au droit de vente.....	495
588. Personnes au profit desquelles peut avoir lieu une déclaration de command	
a) Ineapables .....	496
b) Société à constituer .....	496
590. Caractère pur et simple de la déclaration de command .....	497
591. Applications .....	497
592. Élection de command pour partie des biens achetés.....	499
593. Usufruit et nue-propriété.....	499

Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013

Numéros	Pages
---------	-------

594. Déclaration de command pour une quotité indivise .....	500
595. Déclaration de command séparément pour le fonds et pour la superficie .....	500
596. Stipulations relatives au paiement du prix .....	501

**SECTION III  
Les déclarations de command  
dans les ventes volontaires d’immeubles**

597. Conditions : énonciation .....	501
598. <i>Première condition</i> — Réserve de la faculté de déclarer command .....	502
599. <i>Deuxième condition</i> — Acte authentique .....	502
600. <i>Troisième condition</i> — Enregistrement ou notification — Délai .....	503
601. Enregistrement de la déclaration .....	505
602. Notification par exploit d’huissier .....	505
603. Visa du répertoire .....	506

**SECTION IV  
Les déclarations de command  
dans les adjudications régies par le Code judiciaire**

604. Les adjudications régies par le Code judiciaire .....	506
605. Notion de la déclaration de command .....	508
606. Droit d’enregistrement .....	508
607. Adjudication après saisie-exécution immobilière (C. jud., art. 1590) .....	510
608. Adjudication à la requête du curateur de faillite (C. jud., art. 1190) .....	511
609. Adjudications visées aux articles 1186 à 1189 du Code judiciaire .....	511
610. Adjudications consécutives à une action en partage judiciaire (droit nouveau et droit transitoire) .....	511
611. Adjudication par suite de surenchère sur aliénation volontaire .....	512

**SECTION V  
Situations irrégulières**

612. Déclarations de command considérées comme reventes .....	513
613. Déclaration régulière en droit civil, irrégulière en droit fiscal — Substitutions d’acquéreurs .....	513
614. Déclaration irrégulière, même en droit civil .....	515
615. Responsabilité du notaire .....	515

**CHAPITRE II  
REVENTES EN SUITE DE FOLLE ENCHÈRE  
OU DE SURENCHÈRE**

616. Reventes en suite de folle enchère .....	515
617. Opérations ne rentrant pas dans le champ d’application de l’article 159, 2 <sup>e</sup> , C. enr. ....	516
618. Clause de folle enchère stipulée dans une vente de gré à gré .....	517
619. Reventes en suite de surenchère .....	517

**CHAPITRE III  
ACQUISITION DE L’USUFRUIT PAR LE NU-PROPRIÉTAIRE**

620. Texte .....	518
621. Modes d’acquisition de la nue-propriété .....	519
622. Conventions visées .....	519
623. Nu-propriétaire ayant-cause d’un précédent nu-propriétaire ayant payé le droit sur la valeur vénale de la pleine propriété .....	520

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
<b>CHAPITRE IV</b> <b>TRANSMISSIONS À TITRE ONÉREUX DONNANT LIEU À LA DÉBITION</b> <b>DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE</b>	
624 à 626. Cessions de bâtiments à construire, en cours de construction ou récemment construits ( <i>renvoi</i> ) .....	520
<b>TITRE V</b> <b>ACTES ENREGISTRÉS GRATUITEMENT</b>	
627. Introduction .....	521
<b>CHAPITRE I</b> <b>DISPOSITIONS COMMUNES AUX TROIS RÉGIONS</b>	
<b>SECTION I</b> <b>Actes amiabiles en faveur</b> <b>de certaines personnes en raison de leur qualité</b>	
628. Texte légal .....	521
629. Personnes concernées .....	522
630. Personnes désignées nommément ou assimilées .....	522
631. Personnes désignées génériquement .....	522
632. Actes concernés .....	523
633. Conditions .....	523
<b>SECTION II</b> <b>Immeubles exclusivement affectés à l'enseignement</b>	
634. Texte légal .....	523
635. Personnes concernées .....	524
636. Communauté flamande .....	524
637. Communauté française .....	524
638. Actes concernés .....	525
639. a) Caractère exclusif .....	525
640. b) Enseignement communautaire ou subventionné .....	525
641. c) Condition .....	526
<b>SECTION III</b> <b>Cessions amiabiles pour cause d'utilité publique</b>	
642. Texte légal .....	526
643. Personnes désignées génériquement .....	526
644. Actes concernés .....	527
645. Conditions .....	527
646. Procédure .....	527
<b>SECTION IV</b> <b>Rétrocession ensuite d'expropriation</b>	
647. Texte légal .....	529
648. Principes de droit administratif .....	529
649. Principes de droits d'enregistrement .....	530

Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013

Numéros	Pages
---------	-------

<b>SECTION V</b> <b>Remembrement, relotissement</b> <b>et sites d’activité économique désaffectés</b>	
650. Texte légal .....	530
651. Remembrements et relotissements en exécution des législations urbanistiques .....	531
652. Remembrement de biens ruraux .....	531
653. Sites d’activité économique désaffectés .....	532

<b>SECTION VI</b> <b>États étrangers et organisations internationales</b>	
654. Acquisitions par les États étrangers en vue de l’installation de leur représentation diplomatique ou consulaire .....	532
655. Organisations internationales — Institutions étrangères .....	533

<b>SECTION VII</b> <b>Autres dispositions particulières</b>	
656. Réunion de concessions de mines de houille .....	533
657. Dommages de guerre .....	533

**CHAPITRE II**  
**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR CHAQUE RÉGION**

<b>SECTION I</b> <b>Dispositions propres à la Région de Bruxelles-Capitale</b>	
658. Introduction .....	533
659. Extension à la Société bruxelloise de Gestion de l’Eau .....	534
660. Limitation du champ d’application en matière de donation .....	534

<b>SECTION II</b> <b>Dispositions propres à la Région flamande</b>	
661. Principes .....	535

**TITRE VI**  
**LES RESTITUTIONS**

<b>CHAPITRE I</b> <b>RESTITUTION PARTIELLE</b> <b>EN CAS DE REVENTE À BREF DÉLAI</b>	
662. Historique .....	536
663. Textes légaux .....	537
664. Principes .....	539

<b>SECTION I</b> <b>Acquisition d’un immeuble par un acte authentique</b> <b>ayant subi le droit fixé pour les ventes</b>	
665. Ventes .....	539

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
666. Adjudication à la suite de folle enchère .....	540
667. Acte en main .....	540
668. Échange .....	540
669. Apport en société .....	541
670. Opérations fiscalement considérées comme ventes .....	542
671. Acte d'acquisition enregistré gratuitement en raison de l'insolvabilité du notaire .....	542
672. Vente assimilée à un legs pour la perception du droit de succession .....	542
673. L'acquisition doit avoir été constatée par acte authentique .....	543
<b>SECTION II</b>	
<b>Revente</b>	
674. Notion de la revente .....	543
675. Revente sur saisie .....	544
676. Reventes successives .....	544
677. Revente d'un bien acquis au taux réduit .....	544
678. Ventes successives par le même propriétaire — Réméré .....	545
679. Revente soumise au droit d'enregistrement pour le terrain et à la taxe sur la valeur ajoutée pour les constructions .....	545
680. Échange .....	546
681. Apport en société .....	546
682. Opérations fiscalement considérées comme ventes .....	547
683. Revente d'un immeuble acquis par le vendeur ou ses auteurs .....	548
684. Ayant droit à la restitution .....	548
685. Résolution du contrat pour cause d'inexécution des conditions .....	549
686. Vente avec faculté de réméré .....	549
687. Expropriation pour cause d'utilité publique .....	550
688. Cession à une commune de l'assiette d'une voirie .....	550
689. Partage et cession de parts indivises entre copropriétaires .....	550
690. Revente par acte authentique .....	551
<b>SECTION III</b>	
<b>Revente dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition</b>	
691. Calcul du délai .....	551
692. Preuve de la date de l'acte d'acquisition .....	552
693. Présomption de vente (C. enr., art. 188) .....	552
694. Bien vendu par l'État .....	553
695. Revente ensuite d'une acquisition par déclaration de command .....	553
696. Acquisition du bien par plusieurs conventions successives .....	554
697. Condition suspensive .....	554
<b>SECTION IV</b>	
<b>Modalités de détermination du montant à restituer</b>	
698. Montant à restituer .....	555
699. Gratuité de l'enregistrement .....	557
700. Région flamande — Influence de la reportabilité .....	557
701. Influence des insuffisances constatées sur le prix et les charges indiqués dans les actes .....	559
702. Revente partielle .....	559
703. Bois revendus après achat du fonds .....	560
704. Immeuble bâti revendu après démolition .....	561
705. Revente d'un usufruit après achat de la pleine propriété .....	561
706. Revente d'une nue-propriété après achat de la pleine propriété .....	561
707. Achat d'une nue-propriété suivie de revente .....	562
708. Intérêt moratoire .....	562

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

**SECTION V**  
**Forme de la demande de restitution**

709. Faculté d’insérer la demande en restitution dans l’acte de revente .....	563
710. Mentions au pied de l’acte .....	563

**CHAPITRE II**  
**RESTITUTION (OU ABANDON DE LA PERCEPTION  
DU DROIT PROPORTIONNEL) EN CAS D’ANNULATION  
OU DE RÉSOLUTION D’UNE CONVENTION DE VENTE**

**SECTION I**  
**Généralités**

711. Principes de base applicables en cas d’annulation ou de résolution amiable d’un acte de vente .....	564
712. Théorie de la mutation apparente.....	565
713. Comparaison entre l’annulation judiciaire et la résolution judiciaire.....	566

**SECTION II**  
**Régime applicable en Région de Bruxelles-Capitale**

*§ 1. — Nullité de la convention*

714. Texte légal .....	567
715. Conditions d’application .....	567
716. Annulation judiciaire .....	567
717. Annulation au profit d’un tiers .....	568
718. Annulation à l’amiable.....	568
719. Conséquences de la constatation d’une annulation amiable .....	569

*§ 2. — Résolution de la convention*

720. Texte légal .....	569
721. Conditions d’application .....	569
722. Résolution judiciaire .....	570
723. Droit dû pour la convention résolue.....	570
724. Exception : demande en justice dans l’année de la convention .....	570
725. Résolution amiable.....	571
726. Tableau récapitulatif .....	571
727. Particularités du pacte commissoire exprès .....	571

**SECTION III**  
**Régime applicable en Région wallonne**

728. Textes légaux .....	572
729. Renvoi .....	575
730. Principes applicables en cas d’annulation ou de résolution amiable.....	575
731. Entrée en vigueur .....	576
732. Actes et conventions visés par l’article 159bis C. enr./W. ....	576
733. Conditions d’application en cas de mise à néant amiable du contrat	
a) La convention mise à néant n’a pas été enregistrée .....	576
b) La convention mise à néant a déjà été enregistrée au droit proportionnel .....	577
735. Forme des actes — Indemnité.....	577
736. Conditions à remplir en cas d’application d’une clause résolutoire expresse	
a) La convention résolue n’a pas encore été enregistrée au droit proportionnel .....	577
737. b) La convention résolue a déjà été enregistrée au droit proportionnel.....	578
738. Hypothèse de la convention initiale soumise à une condition suspensive .....	579

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
739. Réduction judiciaire du prix de vente — Restitution partielle .....	580
<b>SECTION IV</b>	
<b>Régime applicable en Région flamande</b>	
740. Textes légaux .....	580
741. Principes applicables en cas d'annulation ou de résolution amiable.....	581
742. Conventions visées .....	582
743. Conditions requises	
a) Présentation simultanée à l'enregistrement, dans le délai prévu pour l'enregistrement du compromis (4 mois), du compromis et de l'acte d'annulation ou de résolution amiable.....	582
b) Présentation simultanée à l'enregistrement, hors du délai prévu pour l'enregistrement du compromis (4 mois), du compromis et de l'acte d'annulation ou de résolution amiable.....	583
c) Présentation non simultanée à l'enregistrement du compromis et de l'acte d'annulation ou de résolution amiable .....	583
746. Hypothèse du compromis contenant une condition suspensive encore pendante .....	584
747. Tableau synthétique.....	585

**TITRE VII**  
**CLAUSES-TYPES ET INCIDENCES**  
**EN DROITS D'ENREGISTREMENT**

Tableaux .....	587
----------------	-----

**PARTIE III**  
**LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

**INTRODUCTION**

748. Droits d'enregistrement ou TVA .....	595
749. La TVA, un impôt européen .....	595
750. La plupart des règles établies au niveau européen sont contraignantes – Certaines autres sont optionnelles .....	595
751. Le régime TVA relatif aux immeubles est optionnel et/ou dérogatoire .....	595
752/753. Impôt fédéral et impôt régional – Conséquences sur les budgets .....	595
754. Méthodologie.....	596

**TITRE I**  
**BIENS VISÉS**

**CHAPITRE I**  
**LE DROIT EUROPÉEN**

755. Biens immeubles corporels.....	597
-------------------------------------	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

756. Bâtiment, fraction de bâtiment et sol y attenant .....	598
---	-----

**CHAPITRE III  
BIENS EFFECTIVEMENT VISÉS EN BELGIQUE**

**SECTION I  
Genre**

757. Bâtiment et fraction de bâtiment .....	600
758. Sol attenant à un bâtiment ou fraction de bâtiment .....	600
759. Terrain à bâtrir .....	603
760. Conclusion .....	603

**SECTION II  
Délai**

*§ 1. — Bâtiments neufs*

761. Bâtiments nouvellement construits .....	604
--	-----

*§ 2. — Bâtiments anciens transformés*

762. Généralités .....	604
763. <i>Premier cas</i> : modification radicale .....	604
764. <i>Deuxième cas</i> : pas de modification radicale .....	606
765. <i>Troisième cas</i> : modification importante et valeur des travaux .....	606

**TITRE II  
QUALITÉ DU CÉDANT**

**CHAPITRE I  
LE DROIT EUROPÉEN**

766. Assujetti « normal » .....	608
767. Assujetti « occasionnel » .....	608

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

768. Assujettissement normal .....	609
769. Assujettissement occasionnel .....	609

**CHAPITRE III  
PERSONNES EFFECTIVEMENT VISÉES EN BELGIQUE**

770. Introduction .....	610
-------------------------	-----

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

### SECTION I

#### **Assujetti non occasionnel ou promoteur immobilier**

771. Généralités .....	610
772. Sociétés de logement social .....	611
773. Importance d'être considéré comme promoteur immobilier .....	611

### SECTION II

#### **Assujetti occasionnel**

##### § 1. — *Généralités*

774. Assujetti autre qu'un promoteur immobilier .....	611
775. Non-assujetti et assujetti n'agissant pas dans le cadre de son activité économique .....	612

##### § 2. — *Option*

776. Généralités .....	613
777. Moment et forme de l'option .....	613

##### § 3. — *Paiement et récupération de la TVA*

778. Déclaration	
a) Généralités et moment du dépôt .....	615
b) Nombre de déclarations .....	615
780. Moment du paiement .....	615

### SECTION III

#### **Cas particuliers**

781. Société momentanée.....	615
782. Unité TVA .....	616

### TITRE III

#### **OPÉRATIONS IMPOSABLES**

### CHAPITRE I

#### **LE DROIT EUROPÉEN**

783. Livraison .....	617
784. Assimilation à une livraison de biens .....	617
785. Assimilation à des biens corporels.....	617
786. Livraisons à soi-même ou prélèvements .....	617
787. Livraison de biens et prestation de services.....	618

### CHAPITRE II

#### **LE DROIT BELGE**

788. Livraison de biens.....	618
789. Assimilation à des biens corporels.....	618
790. Livraisons à soi-même ordinaires ou prélèvements ordinaires de bâtiments et du sol y attenant .....	618
791. Promoteur immobilier – Livraisons à soi-même spécifiques ou prélèvements spécifiques de bâtiments et du sol y attenant ainsi que des droits y afférents .....	619

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
<b>CHAPITRE III</b> <b>OPÉRATIONS EFFECTIVEMENT IMPOSABLES</b>	
<b>SECTION I</b> <b>Livraison et constitution, cession ou rétrocession d'un droit réel</b>	
§ 1. — <i>Conditions en amont</i>	
792. Livraison .....	620
793. Constitution, cession ou rétrocession d'un droit réel .....	620
§ 2. — <i>Contrat</i>	
794. Généralités .....	620
795. Nature du contrat .....	620
796. Titre onéreux .....	620
§ 3. — <i>Livraisons</i>	
797. Vente pure et simple .....	621
798. Vente sous condition résolutoire et vente avec transfert différé de propriété .....	621
799. Vente sous condition suspensive .....	621
800. Échange .....	621
801. Dation en paiement .....	621
802. Apport en société .....	621
803. Partage et cession équivalente à partage .....	622
804. Liquidation de société .....	622
805. Expropriation .....	622
§ 4. — <i>Droits réels</i>	
806. Droits réels visés .....	622
807. Opérations visées .....	622
<b>SECTION II</b> <b>Livraisons assimilées à des opérations imposables générales ou prélèvements généraux</b>	
808. Prélèvement d'un bien pour le transmettre à titre gratuit .....	623
809. Utilisation d'un bien comme un bien d'investissement .....	623
810. Détenzione d'un bien en cas de cessation d'une activité économique .....	623
<b>SECTION III</b> <b>Livraisons assimilées à des opérations imposables spécifiques ou prélèvements spécifiques</b>	
810-1. Hypothèques visées .....	624
811. Non-cession du bâtiment à l'expiration du délai .....	624
812. Non-cession ou rétrocession d'un droit réel à l'expiration du délai .....	624
813. Situation particulière : vente sous condition suspensive et délai .....	625
814. Double prélèvement .....	625

**TITRE IV**  
**MOMENT DE L'OPÉRATION IMPOSABLE**
*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

**CHAPITRE I  
LE DROIT EUROPÉEN**

815. Délai pour soumettre une opération relative à un bien immeuble à la taxe.....	626
--	-----

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

816. Délai pour soumettre une opération relative à un bâtiment et au sol y attenant au régime TVA .....	626
817. Remarque .....	628
818. Moment de la livraison en général.....	628
819. Moment de la livraison pour les bâtiments neufs et le sol y attenant .....	628

**CHAPITRE III  
DÉLAI EFFECTIVEMENT APPLIQUÉ EN BELGIQUE  
ET MOMENT DE L'OPÉRATION**

820. Généralités .....	628
821. Prélèvements.....	629
822. Notion d'occupation ou d'utilisation .....	629
823. Occupation partielle ou totale.....	629
824. Bâtiment ancien transformé : occupation ou utilisation non interrompue .....	630
825. Utilisation comme bâtiment témoin.....	630
826. Commencement de la période .....	631
827. Preuve du moment de la cession .....	631

**TITRE V  
FAIT GÉNÉRATEUR ET DATE D'EXIGIBILITÉ**

**CHAPITRE I  
LE DROIT EUROPÉEN**

828. Définitions .....	632
829. Généralités .....	632
830. Décomptes ou paiements successifs .....	632
831. Acompte .....	632
832. Facturation .....	632

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

833. Généralités .....	633
------------------------	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

**CHAPITRE III  
FAIT GÉNÉRATEUR ET EXIGIBILITÉ DE LA TVA  
CONCERNANT LES OPÉRATIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS**

834. Règle générale .....	633
835. Cause subsidiaire	
a) Paiement du prix, en totalité ou en partie, etacompte .....	633
836. b) Facturation (nouvelle règle et période transitoire) .....	634
837. Date ultime d'exigibilité .....	634
838. Cas particulier (dérogaition) : opération réalisée par une personne autre qu'un promoteur immobilier .....	635
839. Prélèvements .....	635

**TITRE VI  
BASE D'IMPOSITION**

**CHAPITRE I  
LE DROIT EUROPÉEN**

840. Définition : valeur normale .....	636
841. Généralités .....	636
842. Prélèvements .....	636
843. Éléments inclus dans la base d'imposition .....	636
844. Éléments exclus de la base d'imposition .....	637
845. Mesure anti-fraude .....	637
846. Dispositions diverses .....	637

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

847. Règle générale .....	637
848. Éléments exclus de la base d'imposition .....	638
849. Commissionnaire .....	638
850. Base d'imposition du bâtiment et du fonds .....	638
851. Réquisition et expropriation .....	638
852. Valeur normale .....	638
853. Prélèvements et prêt de consommation .....	638
854. Mesure anti-fraude .....	639
855. Échange .....	639
856. Base minimum d'imposition .....	639
857. Procédure d'expertise .....	639
858. Moment à prendre en considération .....	639

**CHAPITRE III  
BASE D'IMPOSITION CONCERNANT LES OPÉRATIONS  
IMPOSABLES RELATIVES AUX BÂTIMENTS**

859. Généralités .....	639
------------------------	-----

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
860. Prix consistant en une somme d'argent .....	639
861. Exclusion du fonds .....	640
862. Prix ne consistant pas, ou pas uniquement, en une somme d'argent .....	640
863. Base minimale d'imposition .....	640
864. Expropriation .....	641
865. Cession avec transfert différé de propriété .....	641
866. Cession en rente viagère .....	641
867. Constitution, cession et rétrocession d'un droit réel pour une durée déterminée .....	641
868. Constitution, cession et rétrocession d'un droit réel pour une période indéterminée .....	641

**TITRE VII  
TAUX**

**CHAPITRE I  
LE DROIT EUROPÉEN**

869. Généralités .....	642
870. Modification de taux .....	642
871. Taux normal .....	642
872. Taux réduits .....	642

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

873. Généralités .....	643
874. Taux normal et taux réduits .....	643
875. Taux réduit de 6 % : logement pour personnes handicapées, établissement pour personnes handicapées et logement dans le cadre de la politique sociale .....	643
876. Taux réduit de 12 % : logement dans le cadre de la politique sociale .....	644

**CHAPITRE III  
TAUX APPLICABLES AUX OPÉRATIONS  
RELATIVES AUX BÂTIMENTS**

877. Taux normal .....	645
878. Taux réduit de 6 % .....	645
879. Taux réduit de 12 % .....	646
879-1. Régularisation du bénéfice du taux réduit de 6 % sur une tranche de 50.000 € lors de l'acquisition ou la construction d'un logement privé ou la constitution, cession ou rétrocession d'un droit réel sur un tel logement .....	646

**TITRE VIII  
EXEMPTIONS**

**CHAPITRE I  
LE DROIT EUROPÉEN**

880. Exemptions de portée générale .....	649
--	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
881. Option de taxation .....	649
882. Dérogation .....	649
883. Exemptions dans le cadre de relations internationales .....	650

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

884. Exemptions de portée générale .....	650
885. Exemptions propres aux biens immeubles .....	650
886. Exemptions dans le cadre de relations internationales .....	651

**CHAPITRE III  
EXEMPTIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS  
RELATIVES AUX BÂTIMENTS**

887. Exemption et taxation propres aux immeubles .....	652
888. Exemptions de portée générale .....	652
889. Exemptions dans le cadre des relations internationales.....	653

**TITRE IX  
OPÉRATION HORS CHAMP**

**CHAPITRE I  
LE DROIT EUROPÉEN**

890. Universalité totale ou partielle de biens.....	655
---	-----

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

891. Universalité de biens ou branche d’activité.....	655
---	-----

**CHAPITRE III  
APPLICATION PRATIQUE EN BELGIQUE**

892. Objectif de la non-livraison (ou de la non-prestation de service) .....	656
893. Notion d’« universalité de biens » et de « branche d’activité » .....	656
894. Cession à titre gratuit.....	657
895. Forme de la cession.....	658
896. Conséquences pour le cédant en matière de cession de bâtiment et du terrain y attenant.....	658
897. Conséquences en matière de déductions dans le chef du cédant .....	658
898. Conséquences en matière de déductions dans le chef du cessionnaire.....	658

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
---------	-------

**TITRE X  
DÉDUCTIONS**

**CHAPITRE I  
LE DROIT EUROPÉEN**

899.	Naissance du droit à déduction .....	659
900.	Étendue du droit à déduction .....	659
901.	<i>Prorata</i> de déduction .....	659
902.	Calcul du <i>prorata</i> de déduction .....	660
903.	Fixation du <i>prorata</i> .....	660
904.	Limitations du droit à déduction .....	660
905.	Modalités d'exercice du droit à déduction	
	a) Généralités .....	661
906.	b) Imputation et dérogation concernant la vente d'immeubles neufs à titre occasionnel .....	661
907.	Autorisation de déduction .....	661
908.	Crédit d'impôt .....	661
909.	Révision des déductions : généralités .....	662
910.	Révision des déductions propres aux biens d'investissement .....	662

**CHAPITRE II  
LE DROIT BELGE**

911.	Délégation de pouvoirs .....	663
912.	Naissance du droit à déduction	
	a) Généralités .....	663
913.	b) Disposition spécifique aux opérations relatives à un bâtiment neuf et au sol y attenant .....	663
914.	Étendue du droit à déduction	
	a) Généralités .....	663
915.	b) Biens immeubles par nature et biens d'investissement .....	664
916.	<i>Prorata</i> de déduction et affectation réelle .....	664
917.	Calcul du <i>prorata</i> de déduction .....	664
918.	Fixation du <i>prorata</i> de déduction .....	664
919.	Modalités d'exercice du droit à déduction	
	a) Généralités .....	665
920.	b) Disposition spécifique aux opérations relatives à un bâtiment et au sol y attenant effectuées par un assujetti occasionnel .....	666
921.	Imputation de la déduction	
	a) Généralités .....	666
922.	b) Disposition spécifique aux opérations relatives à un bâtiment et au sol y attenant effectuées par un assujetti occasionnel .....	666
923.	Déduction partielle et révision générale .....	666
924.	Révision des déductions pour les taxes autres que celles qui ont grevé un bien d'investissement .....	667
925.	Révisions des déductions pour les taxes qui ont grevé un bien d'investissement	
	a) Définitions .....	667
926.	b) Périodes .....	668
927.	c) Cas donnant lieu à révision .....	668
928.	d) Méthode de calcul et obligations .....	669
929.	Fixation du <i>prorata</i> de déduction pour les biens d'investissement et révisions .....	669

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
<b>CHAPITRE III</b>	
<b>DÉDUCTION ET RÉVISIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS IMPOSABLES CONCERNANT LES BÂTIMENTS</b>	
<b>SECTION I</b>	
<b>Généralités</b>	
930. Neutralité .....	670
931. Déduction complète et immédiate par rapport à une déduction ultérieure.....	670
932. Distinction nécessaire.....	671
<b>SECTION II</b>	
<b>Promoteur immobilier et autres professionnels</b>	
933. Références .....	671
934. Personnes visées .....	671
935. Déduction totale : l’exception.....	671
936. Déduction partielle : la règle .....	672
<i>§ 1. — Déduction partielle : prorata général de déduction</i>	
937. Règle visant tous les biens et les services acquis .....	672
<i>§ 2. — Déduction partielle : affectation réelle</i>	
938. Choix de l’assujetti ou règle imposée .....	672
939. Procédure à suivre .....	672
940. Méthode de déduction selon la règle de l’affectation réelle .....	672
<i>§ 3. — Moment de la déduction</i>	
941. Moments différents.....	675
<i>§ 4. — Prélèvements et révisions</i>	
942. Généralités.....	676
943. Prélèvements généraux .....	676
944. Prélèvements à l’expiration du délai .....	678
<b>SECTION III</b>	
<b>Assujetti occasionnel</b>	
945. Étendue du droit à déduction : généralités .....	679
946. Cession en totalité en pleine propriété .....	679
947. Constitution d’un droit réel.....	679
948. Cession ou rétrocession d’un droit réel .....	679
949. Moment de la déduction .....	680
950. Prélèvement ou révision de déduction .....	680
<b>SECTION IV</b>	
<b>Cession d’une universalité de biens ou d’une branche d’activité</b>	
951. Révision des déductions des TVA ayant grevé l’acquisition, la transformation ou l’amélioration de bâtiments .....	681
952. Déduction de la TVA pour les services utilisés pour les besoins d’une cession.....	681
953. Déduction des TVA grevant les biens et les services utilisés pour les besoins d’une cession par le cédant .....	682
954. Conséquences pour le cessionnaire .....	683

Numéros	Pages
---------	-------

<b>TITRE XI</b> <b>OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉ DES NOTAIRES</b> <b>DANS LE RECOUVREMENT DE LA TVA</b>
---

<b>CHAPITRE I</b> <b>GENÈSE DE LA PROCÉDURE ET CADRE JURIDIQUE</b>
---

955. Introduction .....	684
-------------------------	-----

**SECTION I**  
**Genèse de la procédure**

§ 1. — *Régime originaire*

956. Hypothèque occulte du Trésor .....	684
---	-----

§ 2. — *Loi du 27 décembre 1950*

957. Notifications fiscales postales .....	684
--	-----

§ 3. — *Loi du 8 août 1980*

958. Extension au recouvrement de la taxe sur la valeur ajoutée.....	685
--	-----

959. Arrêté ministériel du 17 octobre 1980.....	686
---	-----

960. Évolution de concert avec la procédure applicable aux impôts directs .....	686
---	-----

§ 4. — *Lois-programmes des 24 décembre 2002 et 22 décembre 2003*

961. Avis fiscaux électroniques .....	687
---------------------------------------	-----

962. Arrêtés royaux du 31 mars 2003 .....	687
---	-----

963. Arrêtés ministériels du 14 mai 2003 .....	688
--	-----

964. Ratification législative.....	688
------------------------------------	-----

§ 5. — *La réforme de 2007*

965. Avis fiscaux électroniques liés aux avis sociaux électroniques .....	688
---	-----

966. Arrêté royal du 25 février 2007 .....	689
--	-----

967. Arrêtés ministériels du 26 février 2007.....	641
---	-----

968. Absence de ratification législative .....	690
--	-----

§ 6. — *Loi-programme du 27 avril 2007*

969. Ajustements procéduraux .....	690
------------------------------------	-----

970. Mise en œuvre par la loi .....	691
-------------------------------------	-----

§ 7. — *Loi du 24 juillet 2008*

971. Coordination et confirmation .....	692
---	-----

**SECTION II**  
**Cadre juridique**

972. Textes applicables .....	692
-------------------------------	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
<b>CHAPITRE II</b> <b>COMMUNICATION DE LA QUALITÉ D'ASSUJETTI</b>	
973. Introduction .....	693
<b>SECTION I</b> <b>Obligations du notaire</b>	
974. Énumération .....	693
975. Interrogation de l'aliénaire ou affectant hypothécaire .....	693
976. Lecture des articles 62, § 2, et 73 du C. TVA .....	694
977. Mentions dans l'acte .....	695
<b>SECTION II</b> <b>Obligations de l'affectant ou de l'aliénaire</b>	
978. Notion d'« assujetti » .....	696
979. Réponses .....	697
980. Sanctions .....	697
<b>CHAPITRE III</b> <b>L'AVIS FISCAL</b>	
981. Introduction .....	697
<b>SECTION I</b> <b>Émetteurs de l'avis fiscal</b>	
982. Trois catégories de personnes .....	698
<i>§ 1. — Les notaires</i>	
983. Principes .....	698
984. Concours de plusieurs notaires à un acte .....	699
<i>§ 2. — Les autres personnes habilitées à conférer l'authenticité</i>	
985. Les autorités politiques .....	700
986. Les fonctionnaires des comités d'acquisition .....	700
<i>§ 3. — Les banques et institutions de crédit</i>	
987. Justification des dérogations autorisées – Le mandat hypothécaire .....	700
988. Dérogations autorisées .....	701
989. Modalités .....	701
990. Responsabilités .....	702
<b>SECTION II</b> <b>Champ d'application</b>	
991. Propriétaires et usufruitiers du bien vendu ou affecté en hypothèque .....	702
992. Objet de l'acte .....	703
993. Nature de l'acte .....	704
994. Actes d'aliénation .....	704
995. Applications pratiques .....	706
<i>a) Contrat de mariage .....</i>	<i>706</i>
<i>b) Modification d'un régime matrimonial .....</i>	<i>706</i>
<i>c) Acte de base de copropriété ou de lotissement .....</i>	<i>706</i>

Numéros	Pages
<i>d) Échange .....</i>	707
<i>e) Actes de société .....</i>	707
<i>f) Associations sans but lucratif et fondations .....</i>	707
<i>g) Dation en paiement .....</i>	707
<i>h) Baux .....</i>	708
<i>i) Emphytéose et leasing .....</i>	708
<i>j) Multipropriété et time-sharing .....</i>	708
<i>k) Renonciation à l'accession et droit de superficie .....</i>	708
<i>l) Donation et apport à titre gratuit .....</i>	708
<i>m) Partage d'ascendant .....</i>	708
<i>n) Donation entre époux de biens futurs pendant le mariage .....</i>	708
<i>o) Cession d'emprise en sous-sol .....</i>	708
<i>p) Servitudes .....</i>	709
<i>q) Droits et usage d'habitation .....</i>	709
<i>r) Conditions suspensives, résolutoires ou terme .....</i>	709
<i>s) Conversion d'un usufruit .....</i>	709
<i>t) Prolongation d'un droit réel .....</i>	709
<i>u) Vente publique sur licitation .....</i>	709
<i>v) Renonciation à un droit réel .....</i>	709

**SECTION III  
Transmission de l'avis fiscal**

996. Synthèse .....	710
---------------------	-----

*§ 1. — Mode ordinaire : la voie électronique*

997. Destinataire de l'avis fiscal .....	710
998. Modalités d'envoi – Accusé de réception .....	711
999. Délai .....	711

*§ 2. — Transmission par la voie postale*

1000. Destinataire de l'avis fiscal .....	711
1001. Modalités d'envoi .....	711
1002. Délais de préemption de l'avis .....	712

*§ 3. — Concours entre les voies postale et électronique*

1003. Lequel des deux avis prévaut ? .....	712
--	-----

**CHAPITRE IV  
LA NOTIFICATION FISCALE**

1004. Introduction .....	713
--------------------------	-----

**SECTION I  
L'émetteur de la notification**

1005. Le fonctionnaire désigné par le Roi .....	713
---	-----

**SECTION II  
Les éléments susceptibles d'être notifiés**

1006. La créance de TVA .....	713
-------------------------------	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Numéros	Pages
<b>SECTION III L'intérêt du Trésor</b>	
1007. L'intérêt du Trésor : notion .....	714
1008. Appréciation par le receveur .....	714
1009. Pratique administrative .....	715
<b>SECTION IV Procédure</b>	
1010. Préalable : la contrainte .....	716
1011. Forme .....	716
1012. Délai .....	716
<b>SECTION V Motivation de la notification</b>	
1013. Controverse – Arrêt de la Cour de cassation du 10 novembre 2000 .....	718
<b>SECTION VI Effets de la notification</b>	
1014. Saisie-arrêt exécution .....	719
1015. Saisie-arrêt conservatoire .....	720
1016. Opposition sur le prix et procédure d'ordre .....	721
<b>CHAPITRE V L'INFORMATION FISCALE</b>	
1017. Introduction .....	721
<b>SECTION I Quand y a-t-il lieu à l'envoi d'une information fiscale ?</b>	
1018. Insuffisance des sommes saisies-arrêtées .....	721
<b>SECTION II Transmission de l'information fiscale</b>	
<i>§ 1. — Mode ordinaire : la voie électronique</i>	
1019. Destinataire de l'information fiscale .....	722
1020. Modalités d'envoi – Accusé de réception .....	722
1021. Délai .....	722
<i>§ 2. — Transmission par la voie postale</i>	
1022. Utilisation réduite de ce mode de transmission .....	723
1023. Destinataire de l'avis fiscal .....	723
1024. Modalités de l'envoi .....	723
1025. Délai .....	724
<i>§ 3. — Concours entre les voies postale et électronique</i>	
1026. Laquelle des deux informations prévaut ? .....	724

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Numéros	Pages
<b>CHAPITRE VI</b> <b>L'INSCRIPTION DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE</b>	
1027. Introduction .....	725
<b>SECTION I</b> <b>Inscription</b>	
1028. Décision souveraine du receveur.....	725
1029. Modalités de l'inscription.....	725
<b>SECTION II</b> <b>Effets et particularités de l'hypothèque légale</b>	
1030. Computation du délai.....	726
1031. Inscription dans les huit jours.....	727
1032. Inscription au-delà des huit jours.....	727
1033. La situation des créanciers non inscrits .....	728
<b>SECTION III</b> <b>Conséquences civiles et fiscales du choix des parties</b>	
1034. Actes d'aliénation .....	728
1035. Crédit hypothécaire .....	729
1036. Devoirs de conseil et d'information du notaire .....	729
<b>CHAPITRE VII</b> <b>RESPONSABILITÉ NOTARIALE</b>	
<b>SECTION I</b> <b>Régime général</b>	
1037. Caractéristiques générales de la responsabilité encourue par le notaire .....	730
1038. Responsabilité d'ordre public .....	731
1039. Responsabilité aquilienne .....	731
1040. Responsabilité personnelle et non réelle.....	731
1041. Responsabilité subsidiaire .....	732
1042. Responsabilité limitée .....	733
1043. Prescription de l'action en responsabilité .....	733
<b>SECTION II</b> <b>Régime spécial</b>	
1044. Une responsabilité substituée dans certains cas .....	734
<b>SECTION III</b> <b>Peines correctionnelles et amendes administratives</b>	
1045. Peines correctionnelles.....	734
1046. Amendes administratives .....	734
<b>Bibliographie .....</b>	<b>735</b>
<b>Textes légaux.....</b>	<b>741</b>

## INHOUD

*De Nederlandse versie van deze inhoud  
werd opgesteld door Ignace Schuermans, licentiaat in het notariaat.*

### Nummers

Bladz.

Sommaire.....	VII
Korte inhoud.....	XIII
Table des matières .....	1
Table alphabétique.....	83
Zaakregister .....	103
Tabel van de aangehaalde gerechtelijke beslissingen.....	123

### INLEIDING

1. Algemeenheden.....	129
2. Regionalisering van de registratierechten.....	129

**DEEL I  
HERHALING  
VAN DE BURGERRECHTELijke PRINCIPES**

### INLEIDING

3. Methodologie.....	133
4. Overdragende akte — Begrip.....	133
5. Aanwijzend akte — Begrip.....	133
6. Akte die noch overdragend noch aanwijzend is .....	133
7. Overdrachten door overlijden of uit kracht van de wet .....	133

**HOOFDSTUK I  
OVERDRAGENDE OVEREENKOMSTEN TEN BEZWARENDE TITEL**

**AFDELING I  
Verkoop**

*§ 1. — Wezenlijke constitutieve bestanddelen van de verkoop*

8. Definitie en kenmerken van de koopovereenkomst .....	134
9. Constitutieve bestanddelen van de verkoop .....	134
10. a) Overdracht van eigendom of van zakelijke rechten .....	134
11. Ogenblik van de overdracht .....	135
12. Nietigheid van de verkoop van andermans goed .....	136
13. b) Prijs.....	137

*§ 2. — Verbintenissen voortvloeiende uit de koopovereenkomst*

14. Verbintenissen van de verkoper .....	138
15. Verbintenissen van de koper.....	139

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

<i>§ 3. — Vorm van de koopovereenkomst</i>	
16. Principes .....	141
17. Vorm van de overeenkomst .....	142
18. Verkoop uit de hand .....	142
19. Openbare verkoop .....	143
20. Vrijwillige openbare verkoop .....	144
21. Gerechtelijke openbare verkoop .....	144
22. Gedwongen openbare verkoop .....	145
23. Wettelijk mechanisme van het opbod .....	145
24. Rouwkoop .....	146
25. Bijzondere koopovereenkomsten .....	146

**AFDELING II  
Ruil**

26. Definitie .....	147
27. Zuivere ruil en ruil met opleg .....	147
28. Complexe ruil .....	148
29. Toepassing op de ruil van de regels van de verkoop .....	149
30. Bijzonderheden inzake ruil met betrekking tot onverdeelde aandelen .....	149
31. Ruil van een goed in eigendom tegen vruchtgebruik of soortgelijke rechten .....	150
32. Overeenkomsten te onderscheiden van ruil .....	151

**AFDELING III  
Inbetalingsgeving**

33. Definitie .....	137
---------------------	-----

**AFDELING IV  
Inbreng in vennootschap**

34. Definitie .....	152
35. Quasi-inbreng .....	152

**AFDELING V  
Bijzondere overdragende overeenkomsten**

36. Overdracht van een onroerend goed tegen een verbintenis om iets te doen .....	153
37. Onroerende huurkoop en onroerende leasing	
a) Onroerende huur waaraan een koopoptie is verbonden .....	153
b) Onroerende huurkoop <i>sensu stricto</i> .....	153
c) Onroerende leasing .....	153
38. Overdracht van opeenvolgende rechten .....	154
41. Erfuitkoop conform artikel 841 van het Burgerlijk Wetboek .....	154
42. Afstand van vruchtgebruik .....	154
43. Vereffening en verdeling van vennootschappen .....	154
44. Overdracht van huur, erfpacht of opstal .....	154

**HOOFDSTUK II  
ROERENDE EN ONROERENDE GOEDEREN**

**AFDELING I  
Algemeenheden**

45. Onroerende goederen .....	155
46. Gewassen verenigd met de grond .....	155
47. Onroerende goederen door bestemming — Kenmerken .....	156

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
48. Onroerende rechten omwille van hun voorwerp .....	157
49. Roerende goederen .....	157
50. Goederen roerend door vervroegde roerendmaking .....	158

**AFDELING II  
Bijzonderheden**

51. Boven elkaar liggende eigendommen — Ophopingen voortkomende uit opgravingen	158
52. Mijnen — Groeven .....	158
53. Ondergrond .....	159
54. Constructies — Onroerende goederen uit hun aard — Principes .....	159
55. Toepassingen .....	160
56. Overeenkomsten betreffende op te richten gebouwen .....	162

**HOOFDSTUK III  
NIETIGVERKLARING, ONTBINDING, HERROEPING EN OPZEGGING**

57. Nietigverklaring van de overeenkomst .....	163
58. Ontbinding van de overeenkomst .....	163

**HOOFDSTUK IV  
MODALITEITEN**

59. (Opschortende of ontbindende) voorwaarde .....	163
60. (Opschortende of ontbindende) termijn .....	164
61. Wederinkoop .....	164

**DEEL II  
REGISTRATIERECHTEN**

**TITEL I  
ALGEMENE HEFFINGSREGELS**

**HOOFDSTUK I  
DEFINITIES TEN AANZIEN  
VAN HET WETBOEK REGISTRATIERECHTEN**

62. Verbanden tussen het fiscale recht en andere rechtstakken	
a) De Staat : soevereine macht .....	169
b) Verwijzing naar het gemene recht .....	169
c) Tussenkomst van de rechter — Rechtspraak .....	169
d) Rechtsleer .....	170
66. Onroerende goederen .....	170
67. Bijzonderheden mbt. de registratierechten	
a) Principes .....	170
b) Onroerende goederen door bestemming .....	171
c) Goederen roerend door vervroegde roerendmaking .....	171

Nummers	Bladz.
---------	--------

<b>HOOFDSTUK II REGISTRATIEVERPLICHTING</b>	

70. (Geschreven) akten welke verplicht dienen te worden geregistreerd louter omwille van hun bestaan .....	172
71. Verplicht te registreren verklaringen .....	173
72. Onderhands of buitenlands verleden akten .....	174
73. Vonnissen en arresten .....	174

<b>HOOFDSTUK III ALGEMENE HEFFINGSREGELS</b>	

74. Algemene principes .....	175
------------------------------	-----

**AFDELING I  
Akte die een titel verschafft**

75. Algemene principes .....	175
76. Toepassingen .....	177
77. Onvolmaakte overeenkomst .....	177
78. Volledige of onvolledige overeenkomst .....	178
79. Incidentele vermeldingen .....	178
80. Koop of verkoop door meerderen — Afwezigheid van een handtekening .....	179
81. Verkoopcompromis in twee exemplaren, elk ondertekend door de andere partij .....	179
82. Handtekeningen vereist voor onbekwamen .....	180
83. Ontkentenis van handtekening .....	180
84. Voornaamste gezinswoning — Gemeenschappelijke goederen — Vereiste handtekeningen .....	180
85. Titel bestaande uit twee geschriften .....	180
86. Schriftelijke mededelingen .....	181
87. Voorkooprecht van de pachter .....	181
88. Aanvaarding van een verkoopbelofte van onroerend goed	
a) Belofte vervat in een geregistreerde akte .....	181
b) Belofte vervat in een niet-geregistreerde akte .....	182
89. Lichten van de optie .....	183
90. a) Lichten van de koopoptie door een exploit dat een geschil tussen partijen betreffende het bestaan van de verkoop aan het licht brengt .....	183
91. b) Lichten van een mondeling toegestane optie .....	183
92. Titel ondertekend door een derde : gevormachtigde, zaakwaarnemer, sterkmaker .....	183

**AFDELING II  
De regel *non bis in idem***

94. Algemene principes .....	185
95. (Geschreven) akten opgesteld in meerdere exemplaren .....	186
96. Rechtshandeling vastgesteld in opeenvolgende <i>instrumenta</i> .....	186
97. Recht verschuldigd voor de eerste akte, die is verjaard .....	186
98. Akten houdende bekraftiging, bevestiging, uitvoering, aanvulling of voltrekking van eerdere geregistreerde akten .....	187
99. Bekrachtiging en bevestiging .....	187
100. Aanvullende akte .....	187
101. Verbeterende akte .....	187
102. Hermaakte akten wegens nietigverklaring, ontbinding of een andere reden .....	188
103. Wijziging van het voorwerp van de overeenkomst of van de waarde van de overeenkomst .....	188

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**AFDELING III  
Afhandelijke en onafhandelijke beschikkingen**

104. Algemene principes.....	188
105. Afhandelijke en onafhandelijke beschikkingen.....	188
106. Tontine en beding van aanwas .....	190

**AFDELING IV  
Modaliteiten van de rechtshandeling (opschortende voorwaarde)**

§ 1. — *Algemeenheden*

107. Principes .....	190
108. Toepassingen.....	190
109. Verkoop « voor vrij en onbezwaard » .....	192
110. Verkoop onder opschortende voorwaarde dat het goed vrij is van hypotheek .....	193
111. Verwezenlijking van de toekomstige en onzekere gebeurtenis .....	193
112. Beschadiging van het goed .....	194
113. Ontbinding van de overeenkomst <i>pendente conditione</i> .....	194
114. Vervreemding van het goed voordat de voorwaarde is verwezenlijkt .....	194
115. Opeenvolgende overdrachten van het goed <i>pendente conditione</i> .....	194

§ 2. — *Tontine en bedingen van aanwas of terugval*

116. Definities .....	194
117. Aanvaarding van het beding van aanwas of terugval .....	196
118. Onafhandelijke beschikkingen .....	196
119. Tarief en belastbare grondslag .....	196
120. Wijzigingen <i>pendente conditione</i> .....	197
121. Handelingen ten kosteloze of ten bezwarende titel.....	197
122. Beoogde hypothesen	
a) Verkoop aan twee of meer personen van de volle eigendom van een onroerend goed, met beding van aanwas tussen de kopers naar aanleiding van overlijden of van eender welk ander voorval .....	199
123. b) Verkoop van onroerend goed met voorbehoud van vruchtgebruik en aanwas of terugval in voordeel van de verkopers .....	200
124. c) Verkoop van onroerend goed tegen een lijfrente.....	202
125. d) Facultatieve aanwas.....	204
126. e) Beding van aanwas van vruchtgebruik bedongen vóór de verkoop van de blote eigendom aan dezelfde personen en bij dezelfde akte .....	204
127. f) Aankoop door twee echtgenoten, ieder voor de helft in blote eigendom, van een goed en van het vruchtgebruik van hun respectieve aandelen in het goed.....	205

**AFDELING V**

**De fiscus is een derde ten aanzien van de heffing van de registratierechten**

128. Algemene principes.....	205
129. Anti-misbruikmaatregelen .....	207
130. Veinzing.....	209
131. Bewimpeling aangaande prijs of lasten .....	211

<b>HOOFDSTUK IV WETTELIJKE VERMOEDENS</b>
---

**AFDELING I  
Afzonderlijke verkrijging van de grond en van de opstal  
(art. 74 en 75 W. Reg.)**

132. Stelsel van toepassing op de goederen roerend door vervroegde roerendmaking .....	278
--	-----

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

133. Vermoeden van de artikels 74 en 75 W. Reg .....	213
134. Wetteksten .....	213
135. Toepassingsvereisten van artikel 74 W. Reg. ....	214
136. Toepassingsvereisten van artikel 75 W. Reg. ....	214

**AFDELING II  
Vermoedens vervat in de artikels 187 en 188 W. Reg.**

137. Opsomming .....	215
138. a) Vermoeden van artikel 187 W. Reg. ....	216
139. Toepassingsmodaliteiten van het vermoeden .....	216
140. Tegenbewijs. ....	216
141. b) Vermoeden van artikel 188 W. Reg. ....	217
142. Aard van het vermoeden van artikel 188 W. Reg. ....	217
143. Toepassing.....	217

<b>HOOFDSTUK V OVEREENKOMSTEN ONDERWORPEN AAN HET VERKOOPRECHT</b>
--

144. Wetteksten.....	218
145. Algemeen overzicht.....	218

**AFDELING I  
Overdragende overeenkomsten**

146. Beoogde overeenkomsten .....	219
147. Overdragende overeenkomsten.....	219
148. Uitgestelde eigendomsoverdracht .....	221
149. Overdragende overeenkomsten ten bezwarende titel — Uitsluiting van giften. ....	222
150. Verwerving door natrekking.....	222
151. Erfdienstbaarheden .....	222
152. Schijnbare overgang.....	223

**AFDELING II  
Overeenkomsten waarbij eigendom  
of vruchtgebruik wordt overgedragen**

153. Beoogde zakelijke rechten .....	223
154. Overeenkomsten betreffende rechten van vruchtgebruik, gebruik of bewoning.....	223
155. Multi-eigendom of timesharing.....	224
156. Overeenkomsten betreffende muurgemeenheid .....	224
157. Voorbehoud van muurgemeenheid in voordeel van de aannemer die een gebouw heeft opgetrokken.....	225
158. Verwerving door echtgenoten — Hypothese van artikel 1400, 4, van het Burgerlijk Wetboek.....	226
159. Huurkoop — Leasing.....	227
160. Alternatieve overeenkomst .....	227
161. Verkoop met handgeld.....	227

**AFDELING III  
Aanwijzende overeenkomsten**

162. Algemeenheden.....	228
-------------------------	-----

**AFDELING IV  
Diversen**

163. Rechtsfeiten uit kracht van de wet.....	229
164. Uitoefening van de rechten van de schuldeisers .....	230

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
165. Recht van opstal en erfpacht .....	230
166. Niet-overdragende verzakingen .....	231
167. Zuivere en eenvoudige verzaking aan een zakelijk recht .....	231
168. Verzaking aan een recht van vruchtgebruik .....	232
169. Verzaking aan een erfpacht- of opstalrecht .....	232
170. Verzaking aan een erfenis of aan een legaat .....	232
171. Verzaking door de reservataire erfgenaamen aan een vordering tot inkorting .....	232
172. Inbreng onderworpen aan het recht van artikel 44 W. Reg. ....	233
173. Huwelijkscontracten — Akten houdende wijziging van het huwelijksstelsel .....	233

## AFDELING V

**Overdragende overeenkomsten betreffende  
in België gelegen onroerende goederen**

174. Synthese ( <i>verwijzing</i> ) .....	234
175. Verwijzing .....	235

## AFDELING VI

**Overeenkomsten niet onderworpen aan het verkooprech**

176. In het buitenland gelegen onroerende goederen .....	235
--	-----

## TITEL II

**HEFFINGSGRONDSLAG**

INLEIDING	
ALGEMEENHEDEN	
177. Wettelijke bepalingen .....	236
178. Principes .....	236
179. Overzichtstabel .....	237
180. Bijzonderheden	
a) Waals Gewest .....	237
181. b) Vlaams Gewest en Brussels Hoofdstedelijk Gewest .....	237
182. Heffingsgrondslag	
a) Vaststelling .....	237
183. b) Afronding — Minimum .....	238

<b>HOOFDSTUK I</b> <b>VOORNAAMSTE HEFFINGSGRONDSLAG :</b> <b>DE OVEREENGEKOMEN WAARDE</b> <b>VAN DE OVERGEDRAGEN ONROERENDE GOEDEREN</b>
---

## AFDELING I

**Verkoop**

184. Voornaamste heffingsgrondslag : de overeengekomen waarde .....	238
---	-----

§ 1. —*Prijs*

185. Prijs .....	239
186. Bewijs van het bedrag van de prijs .....	241
187. Prijs of bijkomende lasten .....	242
188. Prijs onderhevig aan vermindering ingeval een bepaalde gebeurtenis zich voordoet	242

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
189. Door een derde te bepalen prijs .....	242
190. Nieuwe overeenkomst waarbij de prijs wordt verhoogd of verlaagd .....	244
191. <i>Voorbeeld</i> — Meerprijs teneinde de nietigverklaring van de overeenkomst wegens benadeling te vermijden .....	244
192. Oppervlakte verschillend van die welke in de akte is vermeld .....	244
193. Prijs vastgesteld in een vreemde munt .....	245
194. Interest op de prijs .....	246
195. Prijs betaalbaar onder de vorm van periodieke uitkeringen of renten .....	246
196. Verkoop van een goed in zijn toekomstige staat .....	247
197. Elementen vreemd aan de koopovereenkomst .....	248
198. Wederinkoop .....	248
199. Vaststelling van de prijs ingeval van uitoefening van een onroerende vordering .....	249
200. Vaststelling van de prijs ingeval van verwerving door de overnemer van een verkoopbelofte .....	249
201. Prijs die niet bestaat uit geld .....	250
202. Minnelijke vernietiging of ontbinding .....	250
203. Gerechtelijke nietigverklaring of ontbinding in voordeel van een andere persoon dan de verkoper, zijn erfgenamen of legatarissen .....	250
 § 2. — <i>Lasten</i>	
204. Definitie .....	251
205. Contractuele beperkingen van de uitoefening van het eigendomsrecht .....	252
206. Voorbehoud door de verkoper van een persoonlijk recht op het verkochte goed .....	253
207. Voorbehoud door de verkoper van een genotsrecht op het verkochte goed .....	253
208. Verbintenissen om iets te doen die de verkoper op zich neemt .....	255
209. Betaling aan de schuldeisers van de verkoper .....	255
210. Verzekeringspremies .....	256
211. Belastingen verschuldigd door de verkoper .....	256
212. Bedragen verschuldigd voor bouwwerken, verbeteringen, beplantingen en werken .....	256
213. Bedragen verschuldigd wegens wegeniswerken a) Straat aangelegd door de gemeente .....	258
b) Straat aangelegd op initiatief van een verkavelaar .....	259
215. Schuld van de verkoper bestaande uit een verbintenis om iets te doen .....	260
216. Kosten voorafgaand aan de koop .....	260
217. Bedragen waarvan de verschuldigdheid ontstaat in hoofde van de koper .....	261
218. Melkquota .....	262
219. Overdracht van een eenzijdige verkoopbelofte .....	263
220. Erkenning van zakelijke rechten in hoofde van derden .....	263
221. Voorbehoud van muurgemeenheid door de verkoper .....	263
222. Verbintenis om een door de verkoper toegestane huur te eerbiedigen .....	263
223. Voorbehoud door de verkoper van een deel van het goed of van een zakelijk recht .....	264
224. Overeengekomen wijzigingen van de tenlasteneming van de kosten van de koop .....	266
225. Barema van de wettelijke kosten a) Richtlijnen .....	266
b) Barema .....	269
c) Voorbeelden .....	274
 § 3. — <i>Voordelen</i>	
228. Voordelen — Definitie .....	275
229. Prijs betaalbaar op termijn zonder interest of tegen een beperkte interest .....	275
230. Genot verschaft aan de koper gedurende een periode vóór de koop .....	276
 <b>AFDELING II</b>	
<b>Ruil</b>	
231. Wettelijke bepalingen .....	276
232. Voornaamste heffingsgrondslag : de overeengekomen waarde .....	276

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
233. Gebrek aan uitgedrukte overeengekomen waarde .....	277
234. Lasten .....	278
235. Aandelen in gedwongen mede-eigendom .....	278

**HOOFDSTUK II**  
**BIJKOMENDE HEFFINGSGRONDSLAG : VERKOOPWAARDE**  
**VAN DE OVERGEDRAGEN ONROERENDE GOEDEREN**

236. Principe : verplicht onderzoek naar de verkoopwaarde .....	278
---	-----

**AFDELING I**  
**Vaststelling van de verkoopwaarde van de volle eigendom**

237. Verkoopwaarde — Begrip .....	279
238. Invloed van de voorwaarden van de overeenkomst op de verkoopwaarde .....	281
239. In aanmerking te nemen datum — Staat van de goederen .....	282
240. Bewering dat de bouwwerken die zich op het goed bevinden niet in de overeenkomst zijn inbegrepen .....	282

**AFDELING II**  
**Vaststelling van de verkoopwaarde van vruchtgebruik  
en van blote eigendom**

241. Principes en wettelijke bepalingen .....	283
242. Verkoopwaarde enkel weerhouden indien ze hoger is dan de overeengekomen waarde .....	284
243. Wijze van vaststelling van de verkoopwaarde .....	284
244. Vruchtgebruik .....	285
245. Vruchtgebruik voor een beperkte duur .....	285
246. Verkoop van blote eigendom met voorbehoud van vruchtgebruik door de vreemder .....	286
247. Vruchtgebruik voorbehouden door de verkoper in zijn voordeel en in voordeel van een derde, indien deze langerleeft .....	286
248. Verkoop van een goed waarvan het vruchtgebruik toebehoort aan een derde, met voorbehoud van vruchtgebruik door de verkoper .....	286
249. Opeenvolgende aankopen van vruchtgebruik en blote eigendom, gevolgd door een verkoop met voorbehoud van vruchtgebruik .....	287
250. Voorbehoud van vruchtgebruik of genot .....	287
251. Gelijktijdige verkoop van vruchtgebruik en blote eigendom aan twee onderscheiden personen .....	287
252. Verkoop van blote eigendom zonder voorbehoud van vruchtgebruik door de verkoper .....	288
253. Akte die twee overeenkomsten vaststelt, de ene betreffende het vruchtgebruik, de andere betreffende de blote eigendom .....	288

**HOOFDSTUK III**  
**ABATTEMENTEN**

**AFDELING I**  
**Abattement in het Vlaamse Gewest**

254. Overzicht .....	288
----------------------	-----

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
<b>§ 1. — <i>Gewoon abattement</i> (art. 46bis, lid 1, W.Reg./Vl.)</b>	
255. Algemeenheden .....	289
256. Grondvoorraarden	
a) Voorwaarden voor de toekenning van het abattement .....	289
b) Voorwaarden voor het behoud van het abattement .....	294
258. Vormvoorraarden .....	295
<b>§ 2. — <i>Verhoogd abattement</i> (art. 46bis, lid 2, W.Reg./Vl.)</b>	
259. Algemeenheden .....	296
260. Grondvoorraarden	
a) Voorwaarden voor de toekenning van het abattement .....	297
b) Voorwaarden voor het behoud van het abattement .....	297
262. Vormvoorraarden .....	298
<b>§ 3. — « <i>Renovatie</i> »-abattement (art. 46ter W.Reg./Vl.)</b>	
263. Algemeenheden .....	299
264. Grondvoorraarden	
a) Voorwaarden voor de toekenning van het abattement .....	299
b) Voorwaarden voor het behoud van het abattement .....	300
266. Vormvoorraarden .....	302
<b>AFDELING II</b>	
<b>Abattementen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	
267. Overzicht .....	303
<b>§ 1. — <i>Onmiddellijk abattement</i> (art. 46bis W.Reg./Br.-H.)</b>	
268. Algemeenheden .....	303
269. Grondvoorraarden	
a) Voorwaarden voor de toekenning van het abattement .....	304
b) Voorwaarden voor het behoud van het abattement .....	308
271. Vormvoorraarden .....	310
<b>§ 2. — <i>Abattement door teruggave</i> (art. 212bis W.Reg./Br.-H.)</b>	
272. Algemeenheden .....	311
273. Grondvoorraarden	
a) Voorwaarden voor de toekenning van het abattement .....	312
b) Voorwaarden voor het behoud van het abattement .....	313
275. Vormvoorraarden .....	314
<b>TITEL III</b>	
<b>BIJZONDERE REGIMES</b>	
276. Wettelijke bepalingen .....	315
277. Algemeen principe .....	315

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**HOOFDSTUK I  
VERKOPEN AAN BOUWMAATSCHAPPIJEN VAN ALGEMEEN NUT**

278. Wettelijke bepalingen van toepassing in de drie gewesten .....	317
279. Maatschappijen erkend door de nationale of gewestelijke maatschappijen en de Woningfondsen van de nationale of gewestelijke gezinsbonden .....	317
280. Nationale Maatschappij voor de huisvesting en Nationale Landmaatschappij .....	318
281. Onroerend goed bestemd om te dienen als maatschappelijke zetel .....	318
282. Overdrachten tussen bouwmaatschappijen tot algemeen nut .....	318
283. Teruggave in geval van wederverkoop binnen de tien jaar .....	319
284. Verwerving van vervreemding door ruil : geen teruggave .....	319

**HOOFDSTUK II  
VERKOOP AAN DE MET REGERINGSPREMIE  
BEGUNSTIGDE KOPERS**

**AFDELING I  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

285. Opheffing van de premie .....	319
------------------------------------	-----

**AFDELING II  
Waals Gewest**

286. Wettelijke bepaling .....	320
287. Tarief verminderd tot 0 procent .....	320
288. Arrest van het Grondwettelijk Hof van 19 december 2007 .....	321
289. Intrekking van de premie .....	321
290. Hypotheekvestiging .....	322
291. Overdracht van een gebouw met voldoening van BTW en van de grond .....	322

**AFDELING III  
Vlaams Gewest**

292. Wettelijke bepaling .....	322
293. Tarief van 1,5 procent .....	322
294. Intrekking van de premie .....	323
295. Hypotheekvestiging .....	323
296. Overdracht van een gebouw met voldoening van BTW en van de grond .....	323

**HOOFDSTUK III  
VERKOOP VAN BESCHEIDEN WONINGEN  
EN VAN GRONDEN BESTEMD VOOR DERGELIJKE WONINGEN**

297. Wettelijke bepalingen .....	324
----------------------------------	-----

**AFDELING I  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

298. Afschaffing van het stelsel van bescheiden woningen .....	324
--	-----

**AFDELING II  
Waals Gewest**

299. Wettelijke bepalingen .....	324
----------------------------------	-----

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
300. Schema voor het Waalse Gewest.....	325
301. Essentiële grondvoorwaarden voor de toekenning van het verlaagde recht .....	326
<i>§ 1. — Toepasselijke tarieven</i>	
302. Tarief verminderd tot 6 of 5 procent .....	326
303. Voorwaarden voor de toekenning van het tot 5 procent verlaagde recht .....	327
<i>§ 2. — Begunstigden van de verlaging</i>	
304. Wettelijke bepaling .....	327
305. Begunstigden van het verlaagde recht .....	327
306. Gelijke behandeling van echtgenoten en wettelijk samenwonenden .....	328
307. Bijzonderheden van deze nieuwe wetgeving.....	328
<i>§ 3. — Beoogde overeenkomsten</i>	
308. Principes .....	329
309. Verkoop van eigendomsrecht .....	329
310. Overdracht van onroerend goed met voldoening van BTW .....	330
311. Huis gebouwd op een grond die in erfpacht werd gegeven.....	330
312. Verwerving van muurgemeenheid .....	331
313. Uitsluiting van de verlaging voor de verkoop van onverdeelde aandelen .....	331
314. Verwerving van een woning met rechten in een aanhorigheid die afhangt van meerderre onderscheiden erven .....	331
315. Onverdeeld aandeel verkregen door de eigenaar van de overige aandelen.....	332
316. Titel samengesteld uit twee opeenvolgende akten .....	332
317. Verwerving in onverdeeldheid van de geheelheid van een goed .....	332
318. Verwerving van onverdeelde aandelen door echtgenoten of wettelijk samenwonenden .....	332
319. Tontine en volle eigendom .....	333
<i>§ 4. — Beoogde goederen</i>	
319-1. De begrippen « woning » en « aanhorigheden ».....	333
320. Gevallen waarin de onmiddellijke verlaging moet worden geweigerd .....	334
321. Woning die ten kadaster als ruïne wordt gekwalificeerd .....	334
322. Woningen.....	334
323. Studentenkamers .....	337
324. Chalets en caravans .....	337
325. Nijverheidsgebouwen.....	337
326. Aanhorigheden a) Begrip .....	338
327. b) Verwerving van aanhorigheden tegelijk met de woning .....	338
328. c) Garage .....	339
329. d) Afdaken, wagenhuizen, kleine werkhuizen .....	339
330. e) Serres .....	339
331. Landgoederen .....	340
332. Verwerving door meerderen, in verschillende verhoudingen voor wat betreft de woning en de aanhorigheden.....	340
<i>§ 5. — Grond bestemd om er een woning op te bouwen (art. 57 W.Reg./W.)</i>	
333. Principe .....	340
334. In aanmerking te nemen datum en bedragen .....	341
335. Criterium van de verkoopwaarde van de opgerichte constructies .....	341
336. Teruggave na oprichting van de constructies — in aanmerking te nemen kadastrale inkomen .....	342
337. Verkoop van een woning in opbouw of van een te bouwen woning samen met de grond .....	342

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
338. Verkoop van een gebouw bestemd om te worden omgevormd tot woning .....	342
339. Aankoop van grond met constructies die de koper zal behouden als aanhorigheden bij de woning.....	342
340. Aanhorigheden van de gebouwde woning .....	342
341. Aankoop van grond bestemd om er woongelegenheden op te bouwen die worden geïncorporeerd bij een bestaande woning .....	343
342. Verwerving van grond door meerdere personen — bouwwerken door één van de mede-eigenaars .....	343
 § 6. — <i>Begrenzing van het kadastrale inkomen van de verworven goederen en van de reeds bezeten goederen</i>	
343. Toepasselijke regels — Opsomming .....	344
 A. Kadastrale inkomen van het verworven goed	
344. Toepasselijke regel .....	344
345. In aanmerking te nemen kadastrale inkomen .....	344
346. Begrenzing van het kadastrale inkomen — Verhoging wegens kinderen ten laste .....	350
347. Maximale kadastrale inkomen vastgesteld door de wet zoals van toepassing ten dage van de verwerving .....	352
348. Controle door de Administratie.....	353
 B. Eerste uitsluitingsgrond : bezit door de verwerver, zijn/haar echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner, van zakelijke rechten op een ander onroerend goed dat geheel of ten dele tot bewoning is bestemd	
349. Toepasselijke regel .....	353
350. Circulaire van 17 januari 1980.....	353
 C. Tweede uitsluitingsgrond : bezit door de verwerver, zijn/haar echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner, van het geheel of een deel van een zakelijk recht op een of meer onroerende goederen waarvan het kadastrale inkomen, voor het geheel of het onverdeeld deel, samen met dat van het verkregen onroerend goed, meer dan 323 euro of 745 euro bedraagt	
351. Toepasselijke regel .....	355
352. Beoordeling van de bezeten goederen — Diverse situaties .....	356
353. Voor de beoordeling van de goederen in aanmerking te nemen datum .....	359
354. Verwerving onder opschortende voorwaarde .....	359
355. Erfgoederen verkregen onder voorrecht van boedelbeschrijving.....	359
 D. Uitzonderingen op de twee uitsluitingsgronden	
356. Toepasselijke regel .....	360
357. Goederen slechts in blote eigendom bezeten en verkregen door erfenis van een ascendent.....	360
358. Onroerende goederen welke worden bezeten op het ogenblik van de koop onderworpen aan het verlaagde recht en welke zullen worden overgedragen — Inschrijving in het Wetboek van het principe van de administratieve tolerantie.....	361
359. Bevrijdende overdracht in de zin van artikel 54 W. Reg./W.....	361
360. Andere gevallen — Onbewoonbare gebouwen .....	362
 § 7. — <i>Begrenzing van het voordeel van het verlaagde tarief tot een eerste schijf</i>	
361. <i>Ratio legis</i> .....	362
362. Principe .....	362
363. Geïndexeerde bedragen en lijst van gebieden met vastgoeddruk .....	363
364. « Anti-misbruik » maatregelen.....	364

Nummers	Bladz.
<b>§ 8. — Vormvereisten voor de toekenning van de verlaging</b>	
365. Bijlage bij de akte en verklaringen voorafgaand aan de registratie .....	365
366. Verkoop van een gebouw en de grond met voldoening van de BTW .....	366
367. Verkoop gevolgd door commandverklaring .....	366
368. Verkrijging bij sterkmaking .....	366
369. Onderhandse overeenkomst neergelegd onder de minuten .....	366
370. Definitieve toewijs na opbod .....	367
371. Verkrijging ten bezwarende titel .....	367
372. Onjuiste verklaringen inzake het onroerende bezit .....	367
373. Gebrek aan vervulling, vóór registratie, van de opgelegde voorwaarden .....	367
374. Fout in de toepasselijke vermindering en niet-vervulling van een voorwaarde .....	368
375. Gebrek aan vervulling van formaliteiten, in combinatie met een tekortschatting .....	368
376. Verantwoordelijkheid van de notaris .....	369
<b>§ 9. — Voorwaarde van inschrijving in de bevolkingsregisters of in het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed</b>	
377. Toepasselijk regime : wet van 19 mei 1998 .....	369
378. Verplichte inschrijving .....	370
379. Herhaling van de wettelijke verplichtingen door de Administratie .....	371
380. Gebrek aan inschrijving	
a) Geval van behoud van het voordeel van de verlaging .....	371
b) Overmacht : begrip .....	371
382. Toepassingen	
1. Professionele activiteiten .....	372
2. Ziekte .....	373
3. Geboorte van een kind .....	374
4. Familiale omstandigheden .....	374
5. Fysiek geweld en stalking .....	374
6. Einde van een affectieve relatie .....	374
7. Vernieuwingswerken .....	375
8. Bewijslast .....	376
390. Dwingende redenen van familiale, medische, professionele of sociale aard .....	376
391. Gevolgen van het gebrek aan inschrijving .....	378
392. Beperkte boeten — Barema .....	379
<b>AFDELING III</b>	
<b>Vlaams Gewest</b>	
393. Wettelijke bepalingen .....	379
394. Schema voor het Vlaamse Gewest .....	380
<b>§ 1. — Toepasselijk tarief</b>	
395. Verlaagd recht van 5 procent .....	381
<b>§ 2. — Begunstigden van de verlaging</b>	
396. Beoogde personen .....	382
<b>§ 3. — Beoogde overeenkomsten</b>	
397. Verwijzing .....	383
<b>§ 4. — Beoogde goederen</b>	
398. Begrippen « woning » en « aanhorigheden » ( <i>verwijzing</i> ) .....	383
<b>§ 5. — Grond bestemd om er een woning op te bouwen</b>	
399. Principe .....	383
400. Teruggave na oprichting van de woning — In aanmerking te nemen kadastrale inkomen .....	383
401. Verwijzing .....	384

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
<b>§ 6. — Beperking van het kadastrale inkomen en reeds bezeten goederen</b>	
402. Toepasselijke regels — Opsomming .....	384
A. Kadastraal inkomen van het verkregen goed	
403. Toepasselijke regel .....	384
404. Verwijzing .....	384
B. Eerste uitsluitingsgrond : bezit door de verwerver of zijn/haar echtgeno(o)t(e) van een ander onroerend goed bestemd tot bewoning	
405. Uitsluiting van het verlaagde tarief ingeval de verkrijger of zijn/haar echtgeno(o)t(e) reeds een woning bezitten .....	384
406. Voorbeeld .....	386
407. In aanmerking te nemen tijdstip om te beoordelen of de verkrijger reeds eigenaar is van een woning .....	386
C. Tweede uitsluitingsgrond : bezit van andere onroerende goederen	
408. Driedelheid van de alinea's 2 en 3 van artikel 54 W.Reg/Vl. ....	386
409. Verwijzing .....	387
D. Uitzonderingen voor de beoordeling van het bezit van een andere woning of van andere goederen	
410. Goederen door de verkrijger of zijn/haar echtgeno(o)t(e) bekomen uit de nalaten- schap van hun ascendenten .....	387
411. Uitsluiting van het verlaagd tarief ingeval de verkrijger of zijn/haar echtgeno(o)t(e) reeds een woning bezitten .....	389
412. Goed dat de verkrijger voornemens is te verkopen a) Administratieve tempering .....	389
413. b) Rechtspraak van de rechtbanken .....	391
<b>§ 7. — Vormvereisten voor de toekenning van de verlaging</b>	
414. Verklaring af te leggen vóór de registratie .....	392
<b>§ 8. — Vereiste van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister     op het adres van het verkregen goed</b>	
415. Wet van 19 mei 1998 .....	394
416. Vereiste van inschrijving en gebrek aan inschrijving te wijten aan een geval van overmacht .....	394
417. Gevolgen van het gebrek aan inschrijving .....	394
418. Gelyktijdig verlies van het voordeel van het abattement én van het verlaagde tarief	395
419. Beperkte boeten — Barema .....	395
<b>HOOFDSTUK IV</b> <b>KOOP VAN KLEINE LANDEIGENDOMMEN</b>	
420. Toepasselijke wetsbepalingen .....	396
<b>AFDELING I</b> <b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	
421. Afschaffing van het stelsel van de kleine landeigendommen .....	396

Nummers	Bladz.
<b>AFDELING II</b>	
<b>Waals Gewest</b>	
422. Toepasselijke wetsbepalingen .....	396
<i>§ 1. — Toepasselijk tarief</i>	
423. Verlaagd tarief van 6 procent of 5 procent .....	396
<i>§ 2. — Begunstigden van de verlaging</i>	
424. Verwijzing .....	397
<i>§ 3. — Beoogde overeenkomsten</i>	
425. Verwijzing .....	397
<i>§ 4. — Beoogde goederen</i>	
426. Begrip « landeigendom » .....	397
427. Grond .....	398
428. Bouwgrond en industrie grond .....	398
429. Bos .....	399
430. Woning .....	399
431. Landelijke gebouwen .....	400
432. Aankoop van gronden met landelijke gebouwen .....	400
433. Aankoop van een afgelegen landelijk gebouw .....	401
434. Aankoop van een landelijk gebouw bestemd of aangewend voor hoevetoerisme .....	401
435. Verkoop van eigendom .....	401
436. Onverdeelde aandelen .....	401
<i>§ 5. — Begrenzing van het kadastraal inkomen van de verkregen goederen en van de reeds bezeten goederen</i>	
437. Toepasselijke regel .....	401
438. Grond .....	402
439. Bezit door de verkrijger, zijn/haar echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner, van zakelijke rechten op een ander geheel of gedeeltelijk voor bewoning aangewend onroerend goed .....	402
440. Bezit door de verkrijger en zijn/haar echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner van het geheel of een onverdeeld aandeel van een zakelijk recht op een of meerderen onroerende goederen waarvan het kadastrale inkomen, voor het geheel of het onverdeeld aandeel, niet hoger is dan 323 euro of 745 euro .....	402
441. Uitzondering voor goederen verkregen uit de natalenschap van een ascendent .....	402
442. In aanmerking te nemen kadastraal inkomen .....	403
<i>§ 6. — Vormvereisten voor de toekenning van de vermindering</i>	
443. Verklaringen af te leggen vóór registratie .....	403
444. Verkoop gevolgd door commandverklaring .....	404
445. Verkrijging bij sterkmaking .....	404
446. Verkrijging onder opschortende voorwaarde .....	404
447. Neerlegging onder de minutien .....	404
448. Voorkooprecht van de pachter .....	404
449. Uittreksel uit de kadastrale legger .....	405
450. Onjuiste vermelding inzake het kadastraal inkomen van het onroerende bezit .....	405
451. Gebrek aan vervulling van de vormvereisten .....	405
452. Vereiste om duidelijk aan te geven welke gunstmaatregelen men vraagt .....	405
453. Aansprakelijkheid van de notaris .....	406

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

*§ 7. — Uitbatingsvoorwaarde*

454. Vereiste van uitbating . . . . .	406
455. Begrip « uitbating » . . . . .	406
456. Minderjarigen . . . . .	407
457. Gemeenschappelijke uitbating . . . . .	408
458. Goederen verkregen in onverdeeldheid . . . . .	408
459. Gedeeltelijke uitbating . . . . .	408
460. Oprichten van een woning . . . . .	408
461. Ruil — Ruilverkaveling — Teeltwissel . . . . .	409
462. Uitbating door de echtgeno(o)t(e), wettelijk samenwonende partner of afstammeling . . . . .	409
463. Uitbating uit hoofde van een recht voortvloeiende uit de koopakte . . . . .	409
464. Blote eigendom . . . . .	410
465. Goed verkregen in onverdeeldheid . . . . .	410
466. Verkrijging onder opschortende voorwaarde . . . . .	410
467. Rouwkoop . . . . .	411
468. Gebrek aan uitbating te wijten aan een geval van overmacht . . . . .	411
469. a) Overlijden van de verkrijger of zijn/haar echtgeno(o)t(e) . . . . .	412
470. b) Ziekte van de verkrijger of zijn/haar echtgeno(o)t(e) . . . . .	412
471. c) Verhuurd goed . . . . .	413
472. d) Verplichting om een overeenkomst na te leven . . . . .	414
473. e) Onteigening voor algemeen nut . . . . .	414
474. f) Geldgebrek van de koper . . . . .	414
475. g) Uitoefening door de verkoper van een beding van wederinkoop . . . . .	414
476. Dwingende redenen van familiale, medische, professionele of sociale aard . . . . .	414
477. Bewijslast . . . . .	414
478. Gevolg van het gebrek aan uitbating . . . . .	414
479. Beperkte boeten en vermeerderingen — Barema . . . . .	415

**AFDELING III  
Vlaams Gewest**

*§ 1. — Overeenkomsten die in aanmerking komen voor vermindering*

480. Verlaagd tarief van 5 procent . . . . .	415
481. Overeenkomsten die in aanmerking komen voor het verlaagde tarief . . . . .	416

*§ 2. — Begrenzing van het kadastrale inkomen van de verkregen goederen  
en van de reeds bezeten goederen*

482. Maximale kadastrale inkomen . . . . .	416
483. Kleine landeigendom waarvan een gedeelte voor bewoning is aangewend . . . . .	417
484. Grond . . . . .	417
485. Uitzondering voor goederen door de verkrijger of zijn/haar echtgeno(o)t(e) verkregen uit de nalatenschap van hun ascendenten . . . . .	418
486. In aanmerking te nemen kadastrale inkomen . . . . .	419

*§ 3. — Vormvereisten voor de toekenning van de verlaging*

487. Verklaringen af te leggen vóór registratie . . . . .	419
488. Verkoop gevolgd door commandoverklaring . . . . .	419
489. Verkrijging bij sterkmaking . . . . .	419
490. Verkrijging onder opschortende voorwaarde . . . . .	420
491. Neerlegging onder de minuten . . . . .	420
492. Voorkooprecht van de pachter . . . . .	420
493. Uittreksel uit de kadastrale leger . . . . .	420
494. Onjuiste vermelding inzake het kadastrale inkomen van het onroerende bezit . . . . .	420
495. Gebrek aan vervulling van de vormvereisten . . . . .	421

Nummers	Bladz.
496. Vereiste om duidelijk aan te geven welke gunstmaatregelen men vraagt .....	421
497. Aansprakelijkheid van de notaris.....	421
<i>§ 4. — Vereiste van uitbating van de verkregen goederen</i>	
498. Begrip « uitbating » en gebrek aan uitbating te wijten aan een geval van overmacht ( <i>verwijzing</i> ) .....	422
<p style="text-align: center;"><b>HOOFDSTUK V</b>  <b>VERKOOP AAN PERSONEN DIE HUN BEROEP MAKEN</b>  <b>VAN DE AANKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN MET HET OOG</b>  <b>OP DE VERKOOP ERVAN</b></p>	
499. Wettelijke bepalingen .....	422
499-1. Synthetische tabel voor de drie Gewesten .....	422
<b>AFDELING I</b> <b>Waals Gewest</b>	
500. Algemeen principe .....	423
<i>§ 1. — Grondvereisten</i>	
501. Overzicht .....	423
502. Overeenkomsten waarop het verlaagde recht van toepassing is .....	424
503. Uitsluiting van openbare verkopen .....	424
504. Vaststelling van de overeenkomst bij authentieke akte .....	425
505. Overeenkomst onder opschortende voorwaarde — Authentieke akte verleden vóór de betaling van het evenredige recht .....	426
506. Aankoop door de beroepspersoon als naamlener voor een ander .....	426
507. Uitsluiting van landgoederen waarvan de waarde 350 maal het kadastrale inkomen niet overschrijdt .....	426
508. Enige overeenkomst slaande op meerdere landgoederen .....	427
509. Enige overeenkomst slaande op landgoederen én andere goederen .....	427
510. Enige overeenkomst slaande op goederen onderworpen aan verschillende tarieven .....	427
511. Controle van de verkoopwaarde .....	428
<i>§ 2. — Voorafgaande vereisten te vervullen door de verkrijger</i>	
512. Voorafgaande vereisten te vervullen door de verkrijger .....	428
513. Personen die hun beroep maken van de aankoop van onroerende goederen met het oog op de verkoop ervan .....	428
514. Fusies van vennootschappen .....	429
515. Splitsingen van vennootschappen .....	429
516. Economisch samenwerkingsverband .....	430
517. Beroepsverklaring .....	430
518. Zekerheden .....	431
519. Aard van de zekerheden .....	431
520. Belastingplichtige wiens woonplaats of maatschappelijke zetel is gevestigd buiten de Europese Economische Ruimte .....	432
521. Af te leggen verklaring en te stellen garanties vóór de registratie .....	433
<i>§ 3. — Uitoefening van het beroep</i>	
522. Aantonen, bij het verstrijken van een termijn van vijf jaar, van een reeks weder-verkopen .....	433
523. Reeks wederverkopen : begrip .....	434
524. Aankoop van onroerende goederen na het verstrijken van de termijn van 5 jaar, zo er geen reeks van wederverkopen is geweest .....	436

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

*§ 4. — Vormvereisten*

525. Vormvoorwaarden .....	436
526. Verwerving onder opschortende voorwaarde .....	437

*§ 5. — Vereiste van wederverkoop binnen de tien jaar*

527. Verplichting tot wederverkoop binnen de tien jaar .....	437
528. Termijn — Vertrek .....	437
529. Wederverkoop : begrip .....	438
530. Invloed van een schenking, een inbreng in vennootschap, een verkoop aan een andere beroepspersoon .....	440
531. Invloed van een verdeling of van een afstand van een onverdeeld aandeel .....	440
532. Verkrijging gedeeltelijk onderworpen aan het verlaagde recht .....	441
533. Vernietiging of ontbinding van de overeenkomst .....	442
534. Vervroegde betaling van het normale recht .....	442
535. Berekening van het normale verschuldigde recht — Verklaring .....	442
536. Gebrek aan wederverkoop van goederen verkregen door ruil .....	443

*§ 6. — Diversen*

537. Prijsbewimpeling .....	444
538. Informatieplicht van personen die de beroepsverklaring hebben afgelegd .....	444
539. Beperkte boeten — Barema .....	444

**AFDELING II  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

540. Toepassing van artikel 62 tot 71 van het Wetboek .....	444
541. Verlaagd tarief van 8 procent .....	445
542. Ruimtelijk toepassingsgebied van de nieuwe bepalingen .....	445

**AFDELING III  
Vlaams Gewest**

543. Toepassing van artikel 62 tot 71 van het Wetboek .....	445
544. Verlaagd tarief van 4 procent .....	446
545. Ruimtelijk toepassingsgebied van de nieuwe bepalingen .....	446
546. Verplichting tot wederverkoop binnen 8 jaar .....	446
547. Verwijzing .....	446

**HOOFDSTUK VI  
RUIL VAN ONGEBOUWDE LANDGOEDEREN**

548. Historiek .....	447
549. Ongebouwde landgoederen : begrip .....	448
550. Ruil van een in België gelegen onroerend goed tegen een in het buitenland gelegen onroerend goed .....	449
551. Onverdeeld aandeel .....	449
552. Maximale verkoopwaarde .....	450
553. Toepassingsvoorwaarden van het stelsel van artikel 72 e.v. W. Reg. ....	451
554. Kadastraal uittreksel .....	451
555. Verklaring en bijlage met betrekking tot de uitbating van de goederen .....	452
556. Ruil onder opschortende voorwaarde .....	452
557. Berekening van het recht .....	453
558. Vruchtgebruik en blote eigendom .....	453
559. Tekort vastgesteld in de waardering van de verkoopwaarde van de geruilde goederen	454

Nummers	Bladz.
560. Tekort vastgesteld in het waardeverschil .....	454
561. Overwaardering van de loten .....	455
562. Bewimpeling van de opleg .....	455
563. Barema van vermindering van de boeten .....	455
564. Ruil van landgoederen, minnelijk of gerechtelijk .....	456

**HOOFDSTUK VII  
MEENEEMBAARHEID  
STELSEL VAN TOEPASSING IN HET VLAAMSE GEWEST**

565. Algemeenheden .....	456
566. Rechten die het voorwerp kunnen uitmaken van verrekening of van terugave .....	458
567. Grondvereisten .....	462
568. Ononderbroken keten .....	466
568-1 Een individueel recht .....	469
568-2 Grenzen aan de meeneembaarheid .....	471
568-3 Excedent .....	472
569. Geen cumul van abatement en meeneembaarheid .....	476
570. Cumul van meeneembaarheid en terugave van artikel 212 W. Reg./Vl. ....	477
571. Vormvereisten – Beginselen .....	481
571-1. Vormvoorwaarden in geval van meeneembaarheid door verrekening	
a) Verwerving van de vorige woning met toepassing van registratierechten (art. 61 <sup>3</sup> W. Reg./Vl.) .....	482
571-2. b) Verwerving van de vorige woning volledig met toepassing van BTW (art. 61 <sup>3</sup> <i>juncto</i> 61 <sup>6</sup> W. Reg./Vl.) .....	483
571-3. Vormvoorwaarden in geval van meeneembaarheid door terugave	
a) Verwerving van de vorige woning met toepassing van registratierechten (art. 212bis W. Reg./Vl.) .....	485
571-4. b) Verwerving van de vorige woning volledig met toepassing van BTW (art. 212bis <i>juncto</i> art. 61 <sup>6</sup> W. Reg./Vl.) .....	485

**TITEL IV  
AKTEN ONDERWORPEN  
AAN HET ALGEMENE VASTE RECHT**

572. Inleiding .....	488
----------------------	-----

**HOOFDSTUK I  
COMMANDVERKLARING**

573. Algemeenheden .....	488
--------------------------	-----

**AFDELING I  
Commandverklaring in het burgerlijke recht**

574. Verkoop met commandverklaring : begrip .....	489
575. Burgerrechtelijke gevolgen van de regelmatige commandverklaring .....	489
576. Analyse van de verkoop met commandverklaring .....	490
577. Verkoop aan een persoon die bij de toewijzing of bij het sluiten van de verkoop verklaart te handelen voor rekening van een ander .....	490
578. Vereisten waaraan de commandverklaring is onderworpen in het burgerlijke recht	491

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**AFDELING II  
Commandverklaring in het registratierecht**

579. Commandverklaring en registratierechten .....	491
580. Tweeledig stelsel van de registratierechten .....	492
581. Koopovereenkomst .....	494
582. Pachter die zijn voorkooprecht uitoefent .....	494
583. Opeenvolgende commandverklaringen .....	494
584. Commandverklaring in voordeel van de verkoper .....	494
585. Licitatie met toewijzing aan een mede-litant .....	495
586. Licitatie met toewijzing aan een derde die commandverklaart ten behoeve van een mede-litant .....	495
587. Afstand van onverdeelde aandelen tussen mede-eigenaars, onderworpen aan het verkooprecht .....	495
588. Personen ten behoeve van wie een commandverklaring kan plaatsvinden	
a) Onbekwamen .....	496
b) Op te richten vennootschap .....	496
589. Zuivere en eenvoudige commandverklaring .....	497
590. Toepassingen .....	497
591. Commandverklaring voor een gedeelte van de gekochte goederen .....	499
592. Commandverklaring voor een onverdeeld aandeel .....	499
593. Vruchtgebruik en blote eigendom .....	500
594. Commandverklaring voor een onverdeeld aandeel .....	500
595. Afzonderlijke commandverklaringen voor de grond en voor de opstallen .....	500
596. Bedingen met betrekking tot de betaling van de prijs .....	501

**AFDELING III  
Commandverklaring bij vrijwillige verkoop  
van onroerende goederen**

597. Vereisten : overzicht .....	501
598. <i>Eerste vereiste</i> — Voorbehoud van het recht tot commandverklaring .....	502
599. <i>Tweede vereiste</i> — Authentieke akte .....	502
600. <i>Derde vereiste</i> — Registratie of betekening — Termijn .....	503
601. Registratie van de verklaring .....	505
602. Betequing bij deurwaardersexploit .....	505
603. Visum van het repertorium .....	506

**AFDELING IV  
Commandverklaring bij de toewijzingen  
geregeld in het Gerechtelijk Wetboek**

604. De toewijzingen geregeld in het Gerechtelijk Wetboek .....	506
605. Begrip « commandverklaring » .....	508
606. Registratierecht .....	508
607. Toewijzing na uitvoerend beslag op onroerend goed (art. 1590 Ger. W.) .....	510
608. Toewijzing op verzoek van de curator van een faillissement (art. 1190 Ger. W.) .....	511
609. Toewijzingen beoogd in artikel 1186 tot 1189 van het Gerechtelijk Wetboek .....	511
610. Toewijzingen volgend op een vordering tot gerechtelijke uitonverdeeldheidstrening (nieuw recht en overgangsrecht) .....	511
611. Toewijzingen ten gevolge van een hoger bod op vrijwillige vervreemding .....	512

**AFDELING V  
Onregelmatige omstandigheden**

612. Commandverklaring die als wederverkoop wordt beschouwd .....	513
613. Commandverklaring regelmatig naar burgerlijk recht, onregelmatig naar fiscaal recht — Indeplaatsstelling van kopers .....	513
614. Onregelmatige commandverklaring, zelfs naar burgerlijk recht .....	515
615. Aansprakelijkheid van de notaris .....	515

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**HOOFDSTUK II  
WEDERVERKOOP TEN GEVOLGE VAN ROUWKOOP OF OPBOD**

616. Wederverkoop ten gevolge van rouwkoop .....	515
617. Handelingen die niet vallen onder toepassing van artikel 159, 2 <sup>o</sup> , W. Reg.....	516
618. Beding van rouwkoop bedongen in een verkoop uit de hand .....	517
619. Wederverkoop ten gevolge van opbod .....	517

**HOOFDSTUK III  
VERKRIJGING VAN VRUCHTGEBRUIK DOOR DE BLOTE EIGENAAR**

620. Tekst .....	518
621. Wijzen van verkrijging van blote eigendom .....	519
622. Beoogde overeenkomsten .....	519
623. Blote eigenaar-rechtsopvolger van een eerdere blote eigenaar die het recht op de verkoopwaarde van de volle eigendom heeft betaald.....	520

**HOOFDSTUK IV  
OVERDRACHTEN TEN BEZWARENDE TITEL  
DIE AANLEIDING GEVEN TOT HEFFING VAN BELASTING  
OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE**

624 à 626. Afstand van op te richten, in oprichting zijnde of nieuw opgerichte gebouwen <i>(verwijzing)</i> .....	520
--	-----

**TITEL V  
KOSTELOZE REGISTRATIE**

627. Inleiding .....	521
----------------------	-----

**HOOFDSTUK I  
BEPALINGEN GEMEENSCHAPPELIJK AAN DE DRIE GEWESTEN**

**AFDELING I  
Minnelijke akten ten bate van bepaalde personen  
uit hoofde van hun hoedanigheid**

628. Wettelijke bepaling .....	521
629. Beoogde personen .....	522
630. Bij naam genoemde of gelijkgestelde personen.....	522
631. Op generieke wijze aangeduid personen.....	522
632. Beoogde akten.....	523
633. Vereisten .....	523

**AFDELING II  
Uitsluitend voor onderwijs aangewende goederen**

634. Wettelijke bepaling .....	523
635. Beoogde personen.....	524

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
636. Vlaamse Gemeenschap .....	524
637. Franstalige Gemeenschap .....	524
638. Beoogde akten .....	525
639. a) Exclusief karakter .....	525
640. b) Gemeenschaps- of gesubsidieerd onderwijs .....	525
641. c) Voorwaarde .....	526

**AFDELING III  
Minnelijke overdrachten voor algemeen nut**

642. Wettelijke bepaling .....	526
643. Op generieke wijze aangeduiden personen .....	526
644. Beoogde akten .....	527
645. Vereisten .....	527
646. Procedure .....	527

**AFDELING IV  
Wederafstand na onteigening**

647. Wettelijke bepaling .....	529
648. Administratiefrechtelijke principes .....	529
649. Registratierechtelijke principes .....	530

**AFDELING V  
Ruilverkaveling, herverkaveling  
en afgedankte bedrijfsruimten**

650. Wettelijke bepaling .....	530
651. Ruilverkaveling en herverkaveling ten gevolge van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening .....	531
652. Ruilverkaveling van landgoederen .....	531
653. Afgedankte bedrijfsruimten .....	532

**AFDELING VI  
Vreemde Staten en internationale instellingen**

654. Verkrijging door vreemde Staten met het oog op de vestiging van hun diplomatieke of consulaire vertegenwoordiging .....	532
655. Internationale instellingen — Vreemde instellingen .....	533

**AFDELING VII  
Andere bijzondere bepalingen**

656. Vereniging van kolenmijnconcessies .....	533
657. Oorlogsschade .....	533

**HOOFDSTUK II  
BIJZONDERE BEPALINGEN PER GEWEST**

**AFDELING I  
Bepalingen eigen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

658. Inleiding .....	533
659. Uitbreiding tot de Brusselse Maatschappij voor Waterbeheer .....	534
660. Beperking van het toepassingsgebied inzake schenkingen .....	534

**AFDELING II  
Bepalingen eigen aan het Vlaamse Gewest**

661. Principes .....	535
----------------------	-----

Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013

Nummers	Bladz.
---------	--------

**TITEL VI  
TERUGGAVEN**

**HOOFDSTUK I**

**GEDEELTELIJKE TERUGGAVE IN GEVAL VAN WEDERVERKOOP  
BINNEN EEN KORTE TERMIJN**

662. Historiek .....	536
663. Wettelijke bepalingen .....	537
664. Principes .....	539

**AFDELING I**

**Verwerving van een onroerend goed bij authentieke akte  
waarop het verkooprecht werd geheven**

665. Verkoop .....	539
666. Toewijzing na rouwkoop .....	540
667. Akte in de hand .....	540
668. Ruil .....	540
669. Inbreng in vennootschap .....	541
670. Verrichtingen die fiscaal met een verkoop worden gelijkgesteld .....	542
671. Verkrijgingsakte kosteloos geregistreerd ingevolge de insolvabiliteit van de notaris .....	542
672. Verkoop gelijkgesteld met een legaat voor de heffing van de successierechten .....	542
673. De verkrijging werd vastgesteld bij authentieke akte .....	543

**AFDELING II  
Wederverkoop**

674. Begrip « wederverkoop » .....	543
675. Wederverkoop op beslag .....	544
676. Opeenvolgende wederverkopen .....	544
677. Wederverkoop van een goed verkregen aan het verlaagde tarief .....	544
678. Opeenvolgende verkopen door dezelfde eigenaar — Wederinkoop .....	545
679. Wederverkoop onderworpen aan het registratierecht voor de grond en aan de belasting over de toegevoegde waarde voor de constructies .....	545
680. Ruil .....	546
681. Inbreng in vennootschap .....	546
682. Verrichtingen fiscaal gelijkgesteld met verkopen .....	547
683. Wederverkoop van onroerende goederen verkregen door de verkoper of door zijn rechtsvoorgangers .....	548
684. Rechthebbende van de teruggave .....	548
685. Ontbinding van de overeenkomst wegens niet-uitvoering van de voorwaarden .....	549
686. Verkoop met recht van wederinkoop .....	549
687. Onteigening voor algemeen nut .....	550
688. Afstand van de wegbedding aan de gemeente .....	550
689. Verdeling en afstand van onverdeelde aandelen tussen mede-eigenaars .....	550
690. Wederverkoop bij authentieke akte .....	497

**AFDELING III  
Wederverkoop binnen de twee jaar volgend op de datum  
van de authentieke verkrijgingsakte**

691. Berekening van de termijn .....	551
692. Bewijs van de datum van verkrijging .....	552

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
693. Vermoeden van verkoop (art. 188 W. Reg.) .....	552
694. Goed verkocht door de Staat .....	553
695. Wederverkoop na verkrijging met commandverklaring .....	553
696. Verkrijging van het goed door meerdere opeenvolgende overeenkomsten .....	554
697. Opschortende voorwaarde .....	554

**AFDELING IV**  
**Modaliteiten van vaststelling van het terug te geven bedrag**

698. Terug te geven bedrag .....	555
699. Kosteloosheid van de registratie .....	557
700. Vlaams Gewest — Invloed van de meeneembaarheid .....	557
701. Invloed van de ontoereikendheid vastgesteld met betrekking tot de prijs en de lasten vermeld in de akten .....	559
702. Gedeeltelijke wederverkoop .....	559
703. Hout wederverkocht na aankoop van de grond .....	560
704. Bebouwd onroerend goed wederverkocht na afbraak .....	561
705. Wederverkoop van vruchtgebruik na aankoop van de volle eigendom .....	561
706. Wederverkoop van blote eigendom na aankoop van volle eigendom .....	561
707. Aankoop van blote eigendom gevolgd door wederverkoop .....	562
708. Verwijnintresten .....	562

**AFDELING V**  
**Vorm van het verzoek tot teruggave**

709. Mogelijkheid om het verzoek op te nemen in de akte van wederverkoop .....	563
710. Vermeldingen aan de voet van de akte .....	563

**HOOFDSTUK II**  
**TERUGGAVE (OF KWIJTSCHELDING**  
**VAN HET EVENREDIGE RECHT) IN GEVAL VAN VERNIETIGING**  
**OF ONTBINDING VAN EEN KOOPOVEREENKOMST**

**AFDELING I**  
**Algemeenheden**

711. Basisprincipes in geval van <i>minnelijke</i> vernietiging of ontbinding van een koopakte .....	564
712. Theorie van de schijnbare overgang .....	565
713. Vergelijking tussen de gerechtelijke vernietiging en de gerechtelijke ontbinding .....	566

**AFDELING II**  
**Regeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

§ 1. — *Nietigheid van de overeenkomst*

714. Wettelijke bepaling .....	567
715. Toepassingsvereisten .....	567
716. Gerechtelijke nietigverklaring .....	567
717. Nietigverklaring in het voordeel van een derde .....	568
718. Vernietiging in der minne .....	568
719. Gevolgen van de vaststelling van een minnelijke vernietiging .....	569

§ 2. — *Ontbinding van de overeenkomst*

720. Wettelijke bepaling .....	569
721. Toepassingsvereisten .....	569
722. Gerechtelijke ontbinding .....	570

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
723. Recht verschuldigd op de ontbonden overeenkomst .....	570
724. Uitzondering — Vordering in rechte binnen het jaar van de overeenkomst .....	570
725. Ontbinding in der minne .....	571
726. Samenvattende tabel .....	571
727. Bijzonderheden van het uitdrukkelijk ontbindende beding .....	571
<b>AFDELING III</b>	
<b>Regeling in het Waalse Gewest</b>	
728. Wettelijke bepalingen .....	572
729. Verwijzing .....	575
730. Principes van toepassing in geval van minnelijke vernietiging of ontbinding.....	575
731. Inwerkingtreding .....	576
732. Akten en overeenkomsten beoogd door artikel 159bis W. Reg./W.....	576
733. Toepassingsvereisten in geval van minnelijk tenietdoen van de overeenkomst a) De tenietgedane overeenkomst werd niet geregistreerd .....	576
734. b) De tenietgedane overeenkomst werd reeds aan het evenredige recht onderworpen .....	577
735. Vorm van de akten — Vergoeding .....	577
736. Voorwaarden die dienen vervuld te zijn in geval van toepassing van een uitdrukkelijk ontbindend beding a) De tenietgedane overeenkomst werd nog niet geregistreerd aan het evenredige recht .....	577
737. b) De ontbonden overeenkomst werd reeds geregistreerd aan het evenredige recht .....	578
738. Hypothese dat de oorspronkelijke overeenkomst onderworpen is aan een opschorrende voorwaarde .....	579
739. Gerechtelijke vermindering van de koopprijs — Gedeeltelijke terugval .....	580
<b>AFDELING IV</b>	
<b>Regeling van toepassing in geval het onroerend goed is gelegen in het Vlaamse Gewest</b>	
740. Wettelijke bepalingen .....	580
741. Principes van toepassing in geval van minnelijke vernietiging of ontbinding.....	581
742. Beoogde overeenkomsten .....	582
743. Vereisten a) Gelijktijdige aanbieding ter registratie, binnen de voor de registratie van de compromis voorziene termijn (4 maand), van de compromis en van de akte houdende vernietiging of ontbinding in der minne .....	582
744. b) Gelijktijdige aanbieding ter registratie, buiten de termijn voorzien voor de registratie van de compromis (4 maand), van de compromis en van de akte houdende vernietiging of ontbinding in der minne .....	583
745. c) Niet-gelijkijdige aanbieding ter registratie van de compromis en van de akte houdende vernietiging of ontbinding in der minne .....	583
746. Hypothese van een compromis die een nog hangende opschorrende voorwaarde bevat .....	584
747. Overzichtstabel .....	585

**TITEL VII**  
**TYPEBEDINGEN EN INCIDENTEN**  
**OP HET VLAK VAN DE REGISTRATIERECHTEN**

Tabellen .....	587
----------------	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**DEEL III**  
**BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE**

**INLEIDING**

748. Registratierechten of BTW .....	595
749. BTW, een Europese belasting .....	595
750. De meeste Europese regels zijn bindend – Sommige andere zijn optioneel .....	595
751. Het BTW-stelsel ten aanzien van onroerende goederen is optioneel en/of afwijkend .....	595
752/753. Federale belasting en gewestelijke belasting – Gevolgen voor de begrotingen .....	595
754. Methodologie .....	596

**TITEL I**  
**BEOOGDE GOEDEREN**

**HOOFDSTUK I**  
**EUROPEES RECHT**

755. Lichamelijke onroerende goederen .....	597
---	-----

**HOOFDSTUK II**  
**BELGISCH RECHT**

756. Gebouw, gedeelte van een gebouw en bijhorend terrein .....	598
---	-----

**HOOFDSTUK III**  
**IN BELGIE DAADWERKELIJK BEOOGDE GOEDEREN**

**AFDELING I**  
**Aard**

757. Gebouw en gedeelte van een gebouw .....	600
758. Grond behorend bij een gebouw of een gedeelte van een gebouw .....	600
759. Bouwgrond .....	603
760. Besluit .....	603

**AFDELING II**  
**Termijn**

*§ 1. — Nieuwe gebouwen*

761. Nieuw opgerichte gebouwen .....	604
--------------------------------------	-----

*§ 2. — Bestaande verbouwde gebouwen*

762. Algemeenheden .....	604
763. <i>Eerste geval</i> : ingrijpende wijziging .....	604
764. <i>Tweede geval</i> : geen ingrijpende wijziging .....	606
765. <i>Derde geval</i> : belangrijke wijziging en waarde van de werken .....	606

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**TITEL II  
HOEDANIGHEID VAN DE OVERDRAGER**

**HOOFDSTUK I  
EUROPEES RECHT**

766. « Normale » BTW-plichtige .....	608
767. « Toevallige » (of « incidentele ») BTW-plichtige .....	608

**HOOFDSTUK II  
BELGISCH RECHT**

768. Normale BTW-plicht .....	609
769. Toevallige BTW-plicht .....	609

**HOOFDSTUK III  
IN BELGIE DAADWERKELIJK BEOOGDE PERSONEN**

770. Inleiding .....	610
----------------------	-----

**AFDELING I  
Niet-toevallige BTW-plichtige of bouwpromotor**

771. Algemeenheden .....	610
772. Sociale huisvestingsmaatschappijen .....	611
773. Belang om als bouwpromotor te worden beschouwd .....	611

**AFDELING II  
Toevallige BTW-plichtige**

*§ 1. — Algemeenheden*

774. Andere BTW-plichtigen dan bouwpromotoren .....	611
775. Niet BTW-plichtige en BTW-plichtige die optreedt anders dan in de uitoefening van een economische activiteit .....	612

*§ 2. — Keuze*

776. Algemeenheden .....	613
777. Tijdstip en vorm van de keuze .....	613

*§ 3. — Betaling en terugvordering van de BTW*

778. Aangifte	
a) Algemeenheden en tijdstip .....	615
b) Aantal aangiften .....	615
780. Tijdstip van betaling .....	615

**AFDELING III  
Bijzondere gevallen**

781. Tijdelijke handelsvennootschappen .....	615
782. BTW-eenheid .....	616

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**TITEL III  
BELASTBARE HANDELINGEN**

**HOOFDSTUK I  
EUROPEES RECHT**

783. Levering.....	617
784. Gelijkstellingen met een levering van goederen .....	617
785. Gelijkstellingen met lichamelijke goederen.....	617
786. Leveringen aan zichzelf of ontrekkingen .....	617
787. Levering van goederen en diensten.....	618

**HOOFDSTUK II  
BELGISCH RECHT**

788. Levering van goederen.....	618
789. Gelijkstellingen met lichamelijke goederen.....	618
790. Gewone leveringen aan zichzelf of gewone ontrekkingen van gebouwen en van de bijkorende grond.....	618
791. Bouwpromotor – Bijzondere leveringen aan zichzelf of bijzondere ontrekkingen van gebouwen en van de bijkorende grond alsook van de rechten die daarop betrekking hebben .....	619

**HOOFDSTUK III  
DAADWERKELIJK BELASTBARE HANDELINGEN**

**AFDELING I**

**Levering en vestiging, overdracht of wederoverdracht van een zakelijk recht**

**§ 1. — Voorafgaande voorwaarden**

792. Levering.....	620
793. Vestiging, overdracht of wederoverdracht van een zakelijk recht .....	620

**§ 2. — Overeenkomst**

794. Algemeenheden.....	620
795. Aard van de overeenkomst .....	620
796. Bezwarende titel .....	620

**§ 3. — Leveringen**

797. Zuivere en eenvoudige verkoop.....	621
798. Verkoop onder ontbindende voorwaarde en verkoop met uitgestelde eigendoms-overdracht .....	621
799. Verkoop onder opschortende voorwaarde .....	621
800. Ruil.....	621
801. Inbetalinggeving.....	621
802. Inbreng in vennootschap.....	621
803. Verdeling en met verdeling gelijkgestelde afstanden .....	622
804. Vereffening van vennootschappen .....	622
805. Onteigening.....	622

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

*§ 4. — Zakelijke rechten*

806. Beoogde zakelijke rechten .....	622
807. Beoogde handelingen .....	622

**AFDELING II**

**Leveringen gelijkgesteld met algemene belastbare handelingen  
of algemene onttrekkingen**

808. Onttrekking van een goed om het ten kosteloze titel over te dragen .....	623
809. Aanwending van een goed als bedrijfsmiddel .....	623
810. Onder zich hebben van een goed in geval van beëindiging van een economische activiteit .....	623

**AFDELING III**

**Leveringen gelijkgesteld met bijzondere belastbare handelingen  
of bijzondere onttrekkingen**

810-1. Beoogde gevallen .....	624
811. Niet-overdracht van het gebouw na afloop van de termijn .....	624
812. Niet-overdracht of niet-wederoverdracht van een zakelijk recht na afloop van de termijn .....	624
813. Bijzonder geval : verkoop onder opschortende voorwaarde en termijn .....	625
814. Dubbele onttrekking .....	625

**TITEL IV**

**TIJDSTIP VAN DE BELASTBARE HANDELING**

**HOOFDSTUK I  
EUROPEES RECHT**

815. Termijn om een handeling betreffende een onroerend goed aan de belasting te onderwerpen .....	626
--	-----

**HOOFDSTUK II  
BELGISCH RECHT**

816. Termijn om een handeling betreffende een gebouw en de bijhorende grond aan het BTW-stelsel te onderwerpen .....	626
817. Opmerking .....	628
818. Tijdstip van levering in het algemeen .....	628
819. Tijdstip van levering voor nieuwe gebouwen en de bijhorende grond .....	628

**HOOFDSTUK III  
IN BELGIE DAADWERKELIJK TOEGEPASTE TERMIJN  
EN TIJDSTIP VAN DE HANDELING**

820. Algemeenheden .....	628
821. Onttrekkingen .....	629

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
822. Begrippen « inbezitneming » en « ingebruikneming ».....	629
823. Gehele of gedeeltelijke inbezitneming .....	629
824. Verbouwde gebouwen : ononderbroken inbezitneming of ingebruikneming.....	630
825. Gebruik als kijkwoning .....	630
826. Aanvang van de periode .....	631
827. Bewijs van het tijdstip van vervreemding.....	631

**TITEL V  
BELASTBAAR FEIT EN TIJDSTIP VAN VERSCHULDIGDHEID**

**HOOFDSTUK I  
EUROPEES RECHT**

828. Definities .....	632
829. Algemeenheden.....	632
830. Opeenvolgende afrekeningen of betalingen.....	632
831. Voorschot.....	632
832. Facturatie .....	632

**HOOFDSTUK II  
BELGISCH RECHT**

833. Algemeenheden .....	633
--------------------------	-----

**HOOFDSTUK III  
BELASTBAAR FEIT EN VERSCHULDIGDHEID VAN DE BTW  
TEN AANZIEN VAN HANDELINGEN BETREFFENDE GEBOUWEN**

834. Algemene regel .....	633
835. Subsidiaire oorzaak	
a) Gehele of gedeeltelijke betaling van de prijs en voorschot .....	633
b) Facturatie (nieuwe regel en overgangsperiode) .....	634
837. Uiterste datum van verschuldigdheid .....	634
838. Bijzonder geval (afwijking) : handeling gesteld door een andere persoon dan een bouwpromotor .....	635
839. Onttrekkingen.....	635

**TITEL VI  
MAATSTAF VAN HEFFING**

**HOOFDSTUK I  
EUROPEES RECHT**

840. Definitie : normale waarde.....	636
--------------------------------------	-----

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
841. Algemeenheden .....	636
842. Ontrekkingen .....	636
843. In de maatstaf van heffing op te nemen elementen .....	636
844. Niet in de maatstaf van heffing op te nemen elementen .....	637
845. Antimisbruikmaatregel .....	637
846. Diverse bepalingen .....	637

**HOOFDSTUK II  
BELGISCH RECHT**

847. Algemene regel .....	637
848. Niet in de maatstaf van heffing op te nemen elementen .....	638
849. Commissionair .....	638
850. Maatstaf van heffing van het gebouw en van de grond .....	638
851. Opeising en onteigening .....	638
852. Normale waarde .....	638
853. Onttrekking en verbruiklening .....	638
854. Antimisbruikbepaling .....	639
855. Ruil .....	639
856. Minimale maatstaf van heffing .....	639
857. Schattingssprocedure .....	639
858. In aanmerking te nemen tijdstip .....	639

**HOOFDSTUK III  
MAATSTAF VAN HEFFING TEN AANZIEN VAN BELASTBARE  
HANDELINGEN BETREFFENDE GEBOUWEN**

859. Algemeenheden .....	639
860. Prijs bestaande uit geld .....	639
861. Uitsluiting van de grond .....	640
862. Prijs die niet, of niet geheel, bestaat uit een bedrag in geld .....	640
863. Minimale maatstaf van heffing .....	640
864. Onteigening .....	641
865. Vervreemding met uitgestelde eigendomsoverdracht .....	641
866. Overdracht tegen een lijfrente .....	641
867. Vestiging, overdracht en wederoverdracht van een zakelijk recht voor bepaalde duur .....	641
868. Vestiging, overdracht en wederoverdracht van een zakelijk recht voor onbepaalde duur .....	641

**TITEL VII  
TARIEF**

**HOOFDSTUK I  
EUROPEES RECHT**

869. Algemeenheden .....	642
870. Wijziging van het tarief .....	642
871. Normaal tarief .....	642
872. Verlaagde tarieven .....	642

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**HOOFDSTUK II  
BELGISCH RECHT**

873. Algemeenheden.....	643
874. Normaal tarief en verlaagd tarief .....	643
875. Verlaagd tarief van 6 % : huisvesting voor personen met een handicap, instellingen voor personen met een handicap en huisvesting in het kader van het sociaal beleid .....	643
876. Verlaagd tarief van 12 % : woningen in het kader van het sociaal beleid .....	644

**HOOFDSTUK III  
TARIEVEN TEN AANZIEN VAN HANDELINGEN  
BETREFFENDE GEBOUWEN**

877. Normaal tarief.....	645
878. Verlaagd tarief van 6 % .....	645
879. Verlaagd tarief van 12 % .....	646
879-1. Regularisatie van het voordeel van het verlaagde tarief van 6 % op een schijf van 50.000 € bij de verwerving of het bouwen van een privé-woning of de vestiging, overdracht of wederoverdracht van een zakelijk recht op een dergelijke woning..	646

**TITEL VIII  
VRIJSTELLINGEN**

**HOOFDSTUK I  
EUROPEES RECHT**

880. Vrijstellingen met algemene draagwijdte .....	649
881. Keuze voor belastingheffing .....	649
882. Afwijking .....	649
883. Vrijstellingen in het kader van internationale betrekkingen.....	650

**HOOFDSTUK II  
BELGISCH RECHT**

884. Vrijstellingen met algemene draagwijdte .....	650
885. Specifieke vrijstellingen voor onroerende goederen .....	650
886. Vrijstellingen in het kader van internationale betrekkingen.....	651

**HOOFDSTUK III  
VRIJSTELLINGEN TEN AANZIEN VAN HANDELINGEN  
BETREFFENDE GEBOUWEN**

887. Specifieke vrijstelling en belasting betreffende onroerende goederen .....	652
888. Vrijstellingen met een algemene draagwijdte .....	652
889. Vrijstellingen in het kader van internationale betrekkingen.....	653

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

<b>TITEL IX HANDELING BUITEN DE WERKINGSSFEER</b>
---

<b>HOOFDSTUK I EUROPEES RECHT</b>
---------------------------------------

890. Gehele of gedeeltelijke algemeenheid van goederen .....	655
--	-----

<b>HOOFDSTUK II BELGISCH RECHT</b>
--

891. Algemeenheid van goederen of bedrijfsafdeling .....	655
--	-----

<b>HOOFDSTUK III PRAKTISCHE TOEPASSING IN BELGIE</b>
--

892. Doelstelling van de niet-behandeling als levering van goederen (of als diensten) .....	656
893. Begrip « algemeenheid van goederen » en « bedrijfsafdeling ».....	656
894. Overdracht ten kosteloze titel.....	657
895. Vorm van de overdracht .....	658
896. Gevolgen voor de overdrager ten aanzien van de overdracht van gebouwen en van de bijhorende grond .....	658
897. Gevolgen ten aanzien van de aftrek in hoofde van de overdrager.....	658
898. Gevolgen ten aanzien van de aftrek in hoofde van de overnemer .....	658

<b>TITEL X AFTREK</b>
---------------------------

<b>HOOFDSTUK I EUROPEES RECHT</b>
---------------------------------------

899. Ontstaan van het recht op aftrek .....	659
900. Draagwijdte van het recht op aftrek .....	659
901. Evenredige aftrek .....	659
902. Berekening van de evenredige aftrek .....	660
903. Vaststelling van de evenredige aftrek .....	660
904. Beperkingen van het recht op aftrek .....	660
905. Wijze van uitoefening van het recht op aftrek	
a) Algemeenheden .....	661
b) Aanrekening en afwijking ten aanzien van de toevallige (of « incidentele ») verkoop van nieuwe gebouwen .....	661
907. Toestaan van aftrek .....	661
908. Belastingkrediet .....	661
909. Herziening van de aftrek : algemeenheden .....	662
910. Herziening van de bijzondere aftrek voor bedrijfsmiddelen .....	662

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

HOOFDSTUK II	
BELGISCH RECHT	

911. Bevoegdheidsdelegatie .....	663
912. Ontstaan van het recht op aftrek	
a) Algemeenheden .....	663
913. b) Bijzondere bepaling ten aanzien van handelingen betreffende nieuwe gebouwen en en de bijhorende grond .....	663
914. Draagwijdte van het recht op aftrek	
a) Algemeenheden .....	663
915. b) Goederen onroerend uit hun aard en bedrijfsmiddelen .....	664
916. Verhoudingsgetal en werkelijk gebruik .....	664
917. Berekening van het verhoudingsgetal .....	664
918. Vaststelling van het verhoudingsgetal .....	664
919. Wijze van uitoefening van het recht op aftrek	
a) Algemeenheden .....	665
920. b) Bijzondere bepaling ten aanzien van handelingen betreffende gebouwen en de bijhorende grond verricht door een toevallige BTW-plichtige .....	666
921. Toerekening van de aftrek	
a) Algemeenheden .....	666
922. b) Bijzondere bepaling ten aanzien van handelingen betreffende gebouwen en de bijhorende grond verricht door een toevallige BTW-plichtige .....	666
923. Gedeeltelijke aftrek en algemene herziening .....	666
924. Herziening van de aftrek voor andere belastingen dan die welke werden geheven betreffende een bedrijfsmiddel .....	667
925. Herziening van de aftrek voor belastingen die werden geheven betreffende een bedrijfsmiddel	
a) Definities .....	667
926. b) Tijdsvakken .....	668
927. c) Gevallen die aanleiding geven tot herziening .....	668
928. d) Wijze van berekening en verplichtingen .....	669
929. Vaststelling van het verhoudingsgetal voor bedrijfsmiddelen en herzieningen .....	669

HOOFDSTUK III	
AFTREK EN HERZIENING TEN AANZIEN VAN BELASTBARE HANDELINGEN BETREFFENDE GEBOUWEN	

AFDELING I	
Algemeenheden	
930. Neutraliteit .....	670
931. Volledige en onmiddellijke aftrek <i>versus</i> latere aftrek .....	670
932. Noodzakelijk onderscheid .....	671

AFDELING II	
Bouwpromotor en andere beroepspersonen	

933. Verwijzingen .....	671
934. Beoogde personen .....	671
935. Volledige aftrek : de uitzondering .....	671
936. Gedeeltelijke aftrek : de regel .....	672

§ 1. — *Gedeeltelijke aftrek: algemeen verhoudingsgetal*

937. Regel van toepassing op alle verkregen goederen en diensten .....	672
--	-----

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

<i>§ 2. — Gedeeltelijke aftrek : werkelijk gebruik</i>	
938. Keuze van de belastingplichtige of opgelegde regel .....	672
939. Te volgen procedure .....	672
940. Wijze van aftrek volgens de regel van het werkelijk gebruik .....	672
<i>§ 3. — Tijdstip van aftrek</i>	
941. Verschillende tijdstippen .....	675

<i>§ 4. — Onttrekking en herziening</i>	
942. Algemeen .....	676
943. Algemene onttrekkingen .....	676
944. Onttrekkingen aan het einde van de termijn .....	678

**AFDELING III  
Toevallige BTW-plichtige**

945. Draagwijdte van het recht op aftrek : algemeen .....	679
946. Overdracht van het geheel in volle eigendom .....	679
947. Vestiging van een zakelijk recht .....	679
948. Overdracht of wederoverdracht van een zakelijk recht .....	679
949. Tijdstip van aftrek .....	680
950. Onttrekking of herziening van de aftrek .....	680

**AFDELING IV  
Overdracht van een algemeenheid van goederen of van een bedrijfsafdeling**

951. Herziening van de aftrek van BTW die werd geheven op de verkrijging, de verbouwing of de verbetering van gebouwen .....	681
952. Aftrek van BTW voor de diensten gebruikt in het kader van een overdracht .....	681
953. Aftrek van BTW op goederen en diensten gebruikt in het kader van een overdracht door de overdrager .....	682
954. Gevolgen voor de overnemer .....	683

<b>TITEL XI</b> <b>VERPLICHTINGEN EN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS</b> <b>VOOR DE INVORDERING VAN DE BTW</b>
---

<b>HOOFDSTUK I</b> <b>ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN DE PROCEDURE</b> <b>EN JURIDISCH KADER</b>
--

955. Inleiding .....	684
----------------------	-----

**AFDELING I**  
**Ontstaansgeschiedenis van de procedure**

*§ 1. — Aanvankelijk stelsel*

956. Occulte hypotheek van de Schatkist .....	684
---	-----

*§ 2. — Wet van 27 december 1950*

957. Fiscale verwittigingen per post .....	684
--	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

*§ 3. — Wet van 8 augustus 1980*

958. Uitbreidning tot de invordering van de belasting over de toegevoegde waarde . . . . .	685
959. Ministerieel besluit van 17 oktober 1980 . . . . .	686
960. Parallelle evolutie met de procedure van toepassing inzake directe belastingen . . . . .	686

*§ 4. — Programmawetten van 24 december 2002 en 22 december 2003*

961. Elektronische fiscale berichten . . . . .	687
962. Koninklijke besluiten van 31 maart 2003 . . . . .	687
963. Ministeriële besluiten van 14 mei 2003 . . . . .	688
964. Bekrachtiging door de wetgever . . . . .	688

*§ 5. — De hervorming van 2007*

965. Elektronische fiscale berichten gekoppeld aan de elektronische sociale berichten . . . . .	688
966. Koninklijk besluit van 25 februari 2007 . . . . .	689
967. Ministeriële besluiten van 26 februari 2007 . . . . .	641
968. Afwezigheid van bekrachtiging door de wetgever . . . . .	690

*§ 6. — Programmawet van 27 april 2007*

969. Procedurele aanpassingen . . . . .	690
970. Uitvoering door de wet . . . . .	691

*§ 7. — Wet van 24 juli 2008*

971. Coördinatie en bevestiging . . . . .	692
---	-----

**AFDELING II  
Juridisch kader**

972. Toepasselijke bepalingen . . . . .	692
---	-----

**HOOFDSTUK II  
MEDEDELING VAN DE HOEDANIGHEID VAN BELASTINGPLICHTIGE**

973. Inleiding . . . . .	693
--------------------------	-----

**AFDELING I  
Plichten van de notaris**

974. Opsomming . . . . .	693
975. Ondervraging van de vervreemder of hypotheksteller . . . . .	693
976. Voorlezing van de artikelen 62, § 2, en 73 van het W. BTW . . . . .	694
977. Vermeldingen in de akte . . . . .	695

**AFDELING II  
Plichten van de hypotheksteller of vervreemder**

978. Begrip « belastingplichtige » . . . . .	696
979. Antwoorden . . . . .	697
980. Sancties . . . . .	697

**HOOFDSTUK III  
HET FISCAAL BERICHT**

981. Inleiding . . . . .	697
--------------------------	-----

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**AFDELING I**  
**Verzender van het fiscaal bericht**

982. Drie categorieën personen .....	698
--------------------------------------	-----

*§ 1. — Notarissen*

983. Beginselen .....	698
984. Optreden van meerdere notarissen bij een akte .....	699

*§ 2. — Andere personen bevoegd om authenticiteit te verlenen*

985. Politieke overheden .....	700
986. Ambtenaren van aankoopcomités .....	700

*§ 3. — Banken en kredietinstellingen*

987. Rechtvaardiging van de toegelaten afwijkingen – Hypothecaire volmacht .....	700
988. Toegelaten afwijkingen .....	701
989. Modaliteiten .....	701
990. Aansprakelijkheden .....	702

**AFDELING II**  
**Toepassingsgebied**

991. Eigenaars en vruchtgebruikers van het verkochte of gehypothekeerde goed .....	702
992. Voorwerp van de akte .....	703
993. Aard van de akte .....	704
994. Akten van vervreemding .....	704
995. Praktische toepassingen .....	706
a) Huwelijkcontract .....	706
b) Wijziging van het huwelijksvermogensstelsel .....	706
c) Basisakte van appartementsmede-eigendom of van verkaveling .....	706
d) Ruil .....	707
e) Venootschapsakten .....	707
f) Verenigingen zonder winstoogmerk en stichtingen .....	707
g) Inbetalinggeving .....	707
h) Huur .....	708
i) Erfpacht en leasing .....	708
j) Multi-eigendom en time-sharing .....	708
k) Verzaking aan natrekking en recht van opstal .....	708
l) Schenking en inbreng om niet .....	708
m) Ouderlijke boedelverdeling .....	708
n) Schenking tussen echtgenoten van toekomstige goederen tijdens het huwelijk .....	708
o) Afstand van een ondergrondse inneming .....	708
p) Erfdienstbaarheden .....	709
q) Rechten van gebruik en bewoning .....	709
r) Opschortende en ontbindende voorwaarden of termijnen .....	709
s) Omzetting van vruchtgebruik .....	709
t) Verlenging van een zakelijk recht .....	709
u) Openbare verkoop bij licitatie .....	709
v) Verzaking aan een zakelijk recht .....	709

**AFDELING III**  
**Verzending van het fiscaal bericht**

996. Samenvatting .....	710
-------------------------	-----

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

<i>§ 1. — Gewone wijze : via elektronische weg</i>	
997. Bestemmeling van het fiscaal bericht .....	710
998. Wijze van verzending – Ontvangstbewijs .....	711
999. Termijn .....	711

*§ 2. — Verzending per post*

1000. Bestemmeling van het fiscaal bericht .....	711
1001. Wijze van verzending .....	711
1002. Vervaldatum van het bericht .....	712

*§ 3. — Samenloop van de elektronische verzending en de verzending per post*

1003. Hetwelk van de twee heeft voorrang ? .....	712
--	-----

**HOOFDSTUK IV**

**DE FISCALE KENNISGEVING**

1004. Inleiding .....	713
-----------------------	-----

**AFDELING I**  
**Verzender van de kennisgeving**

1005. De door de Koning aangewezen ambtenaar .....	713
--	-----

**AFDELING II**  
**Gegevens die ter kennis kunnen worden gebracht**

1006. De BTW-schuldvordering .....	713
------------------------------------	-----

**AFDELING III**  
**Het belang van de Schatkist**

1007. Het belang van de Schatkist : begrip .....	714
1008. Beoordeling door de ontvanger .....	714
1009. Administratieve praktijk .....	715

**AFDELING IV**  
**Procedure**

1010. Voorafgaande : het dwangbevel .....	716
1011. Vorm .....	716
1012. Termijn .....	716

**AFDELING V**  
**Motivering van de kennisgeving**

1013. Controverse – Arrest van het Hof van Cassatie van 10 november 2000 .....	718
--	-----

**AFDELING VI**  
**Gevolgen van de kennisgeving**

1014. Uitvoerend beslag onder derden .....	719
1015. Bewarend beslag onder derden .....	720
1016. Verzet tegen de prijs en rangregeling .....	721

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

<b>HOOFDSTUK V DE FISCALE INLICHTINGEN</b>
--

1017. Inleiding.....	721
----------------------	-----

**AFDELING I**

**Wanneer dienen de fiscale inlichtingen te worden verstrekt ?**

1018. Ontoereikendheid van de bedragen waarop beslag onder derden werd gelegd .....	721
---	-----

**AFDELING II**

**Verstrekken van de fiscale informatie**

*§ 1. — Gewone wijze : via elektronische weg*

1019. Bestemming van de fiscale inlichtingen .....	721
1020. Wijze van verzending – Ontvangstbewijs .....	722
1021. Termijn .....	722

*§ 2. — Verzending per post*

1022. Beperking van het gebruik van deze wijze van verzending.....	723
1023. Bestemming van de fiscale inlichtingen .....	723
1024. Wijze van verzending.....	723
1025. Termijn .....	724

*§ 3. — Samenloop van de elektronische verzending en de verzending per post*

1026. Hetwelk van de twee heeft voorrang ?.....	724
---	-----

<b>HOOFDSTUK VI DE INSCHRIJVING VAN DE WETTELIJKE HYPOTHEEK</b>
---

1027. Inleiding.....	725
----------------------	-----

**AFDELING I**

**Inschrijving**

1028. Eigenmachtige beslissing van de ontvanger .....	725
1029. Wijze van inschrijving.....	725

**AFDELING II**

**Gevolgen en bijzonderheden van de wettelijke hypotheek**

1030. Berekening van de termijn .....	726
1031. Inschrijving binnen acht dagen .....	727
1032. Inschrijving na acht dagen .....	727
1033. Situatie van de niet-ingeschreven schuldeisers.....	728

**AFDELING III**

**Burgerrechtelijke en fiscale gevolgen van de keuze van partijen**

1034. Akten van vervreemding.....	728
1035. Hypothecair krediet.....	729
1036. Raadgevings- en informatieplicht van de notaris.....	729

*Bijgewerkt tot en met 1 augustus 2013*

Nummers	Bladz.
---------	--------

**HOOFDSTUK VII**

**NOTARIELE AANSPRAKELIJKHEID**

<b>AFDELING I</b>	
<b>Algemeen stelsel</b>	
1037. Algemene kenmerken van de aansprakelijkheid van de notaris .....	730
1038. Aansprakelijkheid van openbare orde .....	731
1039. Buitenantwerpelijke aansprakelijkheid .....	731
1040. Persoonlijke aansprakelijkheid, geen zakelijke aansprakelijkheid .....	731
1041. Subsidiaire aansprakelijkheid .....	732
1042. Beperkte aansprakelijkheid .....	733
1043. Verjaring van de aansprakelijkheidsvordering .....	733
<b>AFDELING II</b>	
<b>Bijzonder stelsel</b>	
1044. Indeplaatsstelling van aansprakelijkheid in bepaalde gevallen .....	734
<b>AFDELING III</b>	
<b>Correctionele straffen en administratieve geldboeten</b>	
1045. Correctionele straffen .....	734
1046. Administratieve boeten .....	734
<b>Bibliografie</b> .....	<b>735</b>
<b>Wetteksten</b> .....	<b>741</b>

*Mis à jour au 1<sup>er</sup> août 2013*

