



ACTUALIA, EXPERTISE

Onttrekking vastgoed aan BVBA met uitstel van registratiebelasting: nog tot 1 januari 2020!

23/12/2019 / Reageer / IMPOSTO Tax Lawyers

Een van de pijlers van de hervorming van het vennootschapsrecht is de afschaffing van het kapitaal in de BV en CV. Een breuk met het oude vennootschapsrecht die zich ook in het fiscaal recht laat voelen, en niet steeds op neutrale wijze. Zo sneuvelt de mogelijkheid om een onroerend goed via een kapitaalvermindering met uitstel van registratiebelasting aan een bvba te onttrekken. De Vlaamse Belastingdienst geeft echter nog enig respijt: er is de tijd tot 1 januari 2020 om een onroerend goed alsnog via een kapitaalvermindering aan een bvba te onttrekken met uitstel van registratiebelasting.

WVV: afschaffing kapitaal voor BV en CV

In het **nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV)** is de kapitaalvereiste voor de besloten vennootschap (BV) en coöperatieve vennootschap (CV) geschrapt. De BV en CV zijn voortaan net zoals de VOF en de gewone commanditaire vennootschap kapitaallose vennootschappen. Het bestaand kapitaal van deze vennootschappen wordt omgevormd naar een onbeschikbare eigenvermogensrekening, en bijkomende inbrengen maken voortaan reserves uit.

Decreet 21 december 2018: aanpassing VCF aan nieuw vennootschapsrecht

Door het Decreet van 21 december 2018 (B.S. 28.12.2018) werd de Vlaamse Codex Fiscaliteit aan het nieuwe vennootschapsrecht aangepast, ook voor wat betreft de **registratiebelasting op de verkrijging van onroerend goed uit een vennootschap**. Deze wijzigingen aan de VCF gelden **vanaf 1 mei 2019**, zijnde de inwerkingtreding van het nieuwe vennootschapsrecht.

Verkrijging onroerend goed uit vennootschap: verkooprecht algemene regel

De verkrijging op welke wijze ook door één of meer vennoten van een in België gelegen onroerend goed uit een vennootschap wordt in principe aan het verkooprecht onderworpen. Dit is de **algemene regel voor zowel kapitaalvennootschappen als personenvennootschappen**, en vormt een belangrijk fiscaal aandachtspunt bij de structurering van onroerend goed. **Enkel voor personenvennootschappen** worden op deze algemene regel enkele uitzonderingen gemaakt.

Onder **kapitaalvennootschappen** werden de naamloze vennootschap, commanditaire vennootschap op aandelen en coöperatieve vennootschap begrepen. In het nieuwe vennootschapsrecht is de commanditaire vennootschap op aandelen echter gesneuveld en is de kapitaalvereiste voor de coöperatieve vennootschap geschrapt. Met ingang van 1 mei 2019 gelden **enkel nog de naamloze vennootschap en Europese vennootschap** als kapitaalvennootschappen voor de toepassing van de registratiebelasting.

De **coöperatieve vennootschap** wordt vanaf 1 mei 2019, net zoals de **BV, VOF en commanditaire vennootschap**, aangemerkt als **personenvennootschap** voor de toepassing van de registratiebelasting. Ook de CV kan dus voortaan aanspraak maken op de uitzonderingen in de registratiebelasting voor personenvennootschappen.

Verkrijging onroerend goed uit personenvennootschap door alle vennoten: uitstel van belasting

Een van de uitzonderingsregimes voor personenvennootschappen betreft de verkrijging van onroerende goederen door **alle vennoten** van de personenvennootschap in verhouding tot hun aandelenbezit **ingevolge een gehele of gedeeltelijke vereffening van de vennootschap**.

Op de verkrijging van het onroerend goed uit de vennootschap is in dat geval slechts het **vast recht** verschuldigd. Deze verkrijging is immers noch overdragend noch aanwijzend, en bijgevolg niet onderworpen aan evenredige registratiebelasting.

De heffing van de registratiebelasting wordt uitgesteld tot aan de **latere toebedeling van het onroerend goed aan een of meer vennoten**.

- Kwam de verkrijgende vennoot bij de vereffening van de vennootschap in aanmerking voor één van de uitzonderingsgevallen voorzien in artikel 2.9.1.0.4., tweede lid V.C.F. (verkrijging zelf ingebracht onroerend goed of verkrijging onroerend goed door de vennootschap verworven met betaling van het verkooprecht op het moment dat de verkrijgende vennoten reeds deel uitmaakten van de vennootschap), dan wordt de toebedeling belast volgens haar **gemeenschappelijke aard**. Is de latere toebedeling het gevolg van een uitoverdeeldheidtrekking dan wordt de toebedeling in dat geval aan het verdeelrecht van 2,5% onderworpen. -
- Kwam de verkrijgende vennoot echter niet in aanmerking voor één van de uitzonderingsgevallen dan wordt de toebedeling overeenkomstig het algemeen geldend regime aan de **verkoopbelasting** onderworpen. -
- Blijven de verkrijgende vennoten ongewijzigd in **onverdeelde mede-eigendom** dan vindt er geen belastbaar feit en bijgevolg geen belastingheffing plaats, ook niet wanneer zij hun onverdeelde delen overdragen aan een derde (zonder wijziging van hun onderlinge eigendomsverhouding).

Uitstelregeling: ook nog voor kapitaalvermindering in bvba?

Tot voor 1 mei 2019 werd in de VCF bepaald dat de uitstelregeling ook van toepassing was op een **reële kapitaalvermindering in de bvba**. In het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen wordt voor de BV echter het kapitaal, en dus de mogelijkheid tot een kapitaalvermindering, afgeschaft. In het licht hiervan heeft de Vlaamse decreetgever er bij de aanpassing van de VCF voor geopteerd de **term "kapitaalvermindering" in de uitstelregeling te schrappen**. In de huidige tekst is de uitstelregeling enkel van toepassing op de "gehele of gedeeltelijke vereffening van de vennootschap".

Tot 1 januari 2020 zijn er echter nog steeds bvba's met een kapitaal, en dus de mogelijkheid om een kapitaalvermindering door te voeren. De omvorming van het kapitaal in een onbeschikbare eigen vermogensrekening wordt, behoudens eerdere "opt-in" van het nieuwe vennootschapsrecht, immers pas vanaf 1 januari 2020 van kracht.

Daarom heeft VLABEL in haar **standpunt 19037 van 29 april 2019** beslist dat de uitstelregeling bij wijze van **overgangsmaatregel** van toepassing blijft voor bvba's die **tijdens de overgangsperiode én voor een "opt-in"** van het nieuwe vennootschapsrecht overgaan tot een **kapitaalvermindering**. Deze overgangsperiode loopt van 1 mei 2019 tot en met 31 december 2019; van zodra de bvba door een "opt-in" een BV is geworden, komt de overgangsmaatregel te vervallen.

Uitstelregeling: niet voor vereffening éénmansvennootschap!

Volgens de wettekst geldt de **uitstelregeling enkel** indien de **verkrijging** gebeurt **door alle vennoten** van de betrokken personenvennootschap, dus door meer dan één vennoot.

VLABEL bevestigt in haar **standpunt nr. 18052 van 25 juli 2018** dat geen toepassing van de uitstelregeling kan worden gemaakt bij de **vereffening-ontbinding van een eenmans-bvba**. In dat geval ontstaat er immers geen situatie waarbij het onroerend goed van de vennootschap wordt afgegeven aan alle vennoten samen, naar verhouding van hun participatie in de vennootschap, en waarbij de vennoten later kunnen overgaan tot een effectieve toedeling van het onroerend goed.

In dat geval wordt de verkrijging van het onroerend goed **onmiddellijk aan de toepasselijke registratiebelasting onderworpen**.

- Kan toepassing worden gemaakt van de **uitzonderingsregeling** voorzien in artikel 2.9.1.0.4., tweede lid V.C.F. (zie hierboven) dan wordt de verkrijging belast volgens haar **gemeenrechtelijke aard**. Aangezien bij een vereffening-verdeling de verkrijging niet voortvloeit uit een overeenkomst tussen de vennoot en de vennootschap, is op deze verkrijging geen verkoop- of verdeelrecht verschuldigd. De verkrijging wordt in dat geval onderworpen aan het **vast recht, ongeacht of de betrokken vennoot het uitgebrachte onroerend goed in onverdeeldheid bezat met de vennootschap**.
- Kan geen toepassing van de uitzonderingsregeling voorzien in artikel 2.9.1.0.4., tweede lid V.C.F. dan wordt de verkrijging van het onroerend goed ingevolge een liquidatie of kapitaalvermindering van een éénmans-bvba overeenkomstig het **algemeen regime aan het verkooprecht** onderworpen.

Auteurs: Anouck Sandra (advocaat-vennoot) & Stoffel Werbrouck (advocaat)