

RECHT IN DE ONDERNEMING

Als ondernemer krijgt u met heel wat juridische aspecten te maken. Om een helder inzicht te krijgen in deze soms moeilijke materie wijst Crivits & Persyn u graag de weg. In onze nieuwsbrief belichten we elke maand een recent juridisch topic dat relevant kan zijn voor u en uw onderneming. Voor meer specifiek advies of een antwoord op concrete vragen staan we u graag persoonlijk te woord.

In Recht in de Onderneming nr. 39 - 27 oktober 2015:

Vertraging of uitblijven notariële verkoopakte: wat met de fiscale gevolgen?

Bij aankoop van een onroerend goed moet de notariële verkoopakte verleden worden binnen vier maanden na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.

Die termijn is er om fiscale redenen: de fiscus wil de belasting die verbonden is aan een verkoop op korte termijn innen. Maar soms loopt het verlijden van de notariële akte vertraging op of wordt de verkoop in zijn geheel afgeblazen. Dit heeft gevolgen op fiscaal vlak.

Gezien de complexiteit van de regelgeving en het vaak verregaande formalisme lijsten we een en ander nog eens op. De inning van de belasting is sinds 1 januari 2015 trouwens een Vlaamse in plaats van federale bevoegdheid. Hiermee gaan een aantal procedurele wijzigingen gepaard, die we hier ook toelichten.

[Lees meer...](#)

Komende seminars bij Crivits & Persyn

In onze nieuwsbrief houden we u voortaan graag op de hoogte van de seminars en events waaraan onze advocaten deelnemen. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of event bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be

[Lees meer...](#)



Fiscale steun voor start-ups

De programmawet van 10 augustus 2015 heeft een aantal interessante fiscale steunmaatregelen in petto voor jonge KMO's.

Zo maken deze ondernemingen aanspraak op een gedeeltelijke vrijstelling van doorstorting van de bedrijfsvoorheffing die verschuldigd is op de bezoldigingen van werknemers. Naar gelang de omvang van de onderneming bedraagt deze vrijstelling 10% dan wel 20%.

Daarnaast wilt de wetgever via een zogenaamde tax shelter het verschaffen van risicokapitaal aan start-ups fiscaal aanmoedigen. De natuurlijke persoon die investeert in het kapitaal van een KMO kan zo genieten van een

Vertraging of uitblijven notariële verkoopakte: wat met de fiscale gevolgen?



Frede Van In
Advocaat
frede.van.in@crivits-persyn.be

Bij aankoop van een onroerend goed moet de notariële verkoopakte verleden worden binnen vier maanden na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.

Die termijn is er om fiscale redenen: de fiscus wil de belasting die verbonden is aan een verkoop op korte termijn innen. Maar soms loopt het verlijden van de notariële akte vertraging op of wordt de verkoop in zijn geheel afgeblazen. Dit heeft gevolgen op fiscaal vlak.

Gezien de complexiteit van de regelgeving en het vaak verregaande formalisme lijsten we een en ander nog eens op. De inning van de belasting is sinds 1 januari 2015 trouwens een Vlaamse in plaats van federale bevoegdheid. Hiermee gaan een aantal procedurele wijzigingen gepaard, die we hier ook toelichten.

Principes

De fiscus vestigt een belasting op elke verkoop van onroerend goed. Vroeger werd dit het 'registratierecht op de overdracht van onroerend goed' genoemd, omdat deze belasting geheven werd op het moment van het registreren van een akte. Sinds de overheveling van deze bevoegdheid naar Vlaanderen spreken we van het 'verkooprecht'.

Het bedrag van de verschuldigde belasting wordt evenredig vastgesteld op 10% van de waarde van het goed. Er bestaan echter ook verminderingen, bijvoorbeeld voor een klein beschrijf.

Een overeenkomst tot overdracht van een onroerend goed moet binnen vier maanden worden aangeboden op het registratiekantoor. Naar aanleiding daarvan wordt de belasting verschuldigd. Als de verkoop met opschortende voorwaarden gesloten is, loopt de termijn van vier maanden pas vanaf het moment dat die voorwaarden vervuld zijn.

Doorgaans zorgt de notaris voor de registratie en de fiscale afhandeling. Bij het verlijden van de notariële akte betaalt de koper het bedrag van de belasting aan de notaris, die dan zorgt voor de registratie van de akte en

belastingvermindering van 30% of zelfs 45% in de personenbelasting. De KMO kan op deze manier tot maximum € 250.000 ophalen tijdens haar bestaan. Een aantal vennootschappen worden evenwel uitgesloten van deze gunstregeling, waaronder managementvennootschappen, vastgoedvennootschappen, beleggings- en financieringsvennootschappen.

Tot slot voorziet de programmawet dat een natuurlijk persoon die een lening afsluit ter financiering van een crowdfundingproject van een startende onderneming, kan genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing op de interesten van de leningen.



Langere opzeggingstermijnen voor bouwsector vanaf 2018

Met de Wet op het eenheidsstatuut werden de bestaande verschillen tussen arbeiders en bedienden op het vlak van de te respecteren opzeggingstermijnen weggewerkt. Vanaf 1 januari 2014 zouden voor de bedienden een kortere termijn en voor de arbeiders een langere termijn gelden. Omdat de wetgever vreesde dat de langere termijnen voor bepaalde sectoren een negatieve impact op de werkgelegenheid zou hebben, voorzag zij voor deze sectoren tijdelijk in afwijkende, kortere, opzeggingstermijnen. Deze uitzondering geldt in principe nog tot 31 december 2017, behalve

regeling van de belasting aan de fiscus.

Boete voor laattijdige registratie

Als het verlijden van de notariële akte vertraging oploopt, geldt ten aanzien van de fiscus nog steeds de viermaandeterminj. De partijen moeten er dan zelf voor zorgen dat de overeenkomst ter registratie wordt aangeboden en de rechten worden betaald, anders is er een fiscale boete ('verhoging') verschuldigd. Sinds de overheveling naar het Vlaamse niveau bedraagt die boete 20% van de belasting.

Eventuele laattijdigheid wordt in de praktijk weliswaar vaak omzeild door bij de uiteindelijke registratie enkel te verwijzen naar de notariële verkoopakte, zonder de datum van het compromis te noemen, waardoor de fiscus niet op de hoogte is van de laattijdigheid. Toch bestaat de kans dat de fiscus alsnog lucht krijgt van de laattijdige registratie, bijvoorbeeld als later tussen de partijen een geschil over het compromis ontstaat, waarover dan een vonnis wordt uitgesproken. Wie elk risico op een boete wil uitsluiten, doet er dan ook goed aan, als de notariële akte om welke reden dan ook wordt uitgesteld, de onderhandse verkoopovereenkomst wel al aan te bieden op het registratiekantoor en het verkooprecht te betalen.

Bijzondere regeling voor vernietiging of ontbinding van een verkoop

Vaak is het niet tijdig verlijden van de notariële akte een voorbode van het afspringen van de verkoop. In dat geval gelden bijzondere regimes.

Op burgerrechtelijk vlak werkt de vernietiging of ontbinding retroactief: de verkoop wordt ongedaan gemaakt en wordt geacht nooit te hebben bestaan. Dit is echter niet zo ten aanzien van de fiscus: die ziet zowel het initiële akkoord als de daaropvolgende vernietiging of ontbinding als een belastbare overdracht. De belasting is dus principieel tweemaal verschuldigd.

Een uitzondering hierop gold vroeger alleen als de vernietiging of ontbinding door de rechter werd uitgesproken en de procedure daartoe gestart werd binnen het jaar na de verkoopovereenkomst. Men kon de betaalde belasting dan terugkrijgen via een verzoek tot teruggave. Als de contractpartijen zonder tussenkomst van de rechtbank wilden afzien van de verkoop, verkozen ze doorgaans het compromis eenvoudig te verscheuren in plaats van de verkoop en de daaropvolgende ontbinding te registreren. Met alle risico op een boete van dien, als er later toch een conflict tussen de partijen zou ontstaan en de fiscus zo alsnog kennis zou krijgen van de verscheurde verkoop.

Sinds 2007 heeft de Vlaamse regelgever voorzien dat de ontbinding of vernietiging ook minnelijk tussen de partijen kan worden vastgesteld, met vrijstelling van het evenredig verkooprecht. In dat geval is er enkel een bijzonder vast recht van tien euro verschuldigd op elk van de aktes. Deze

voor de bouwsector waar deze uitzondering onbepaald in de tijd geldt.

Het Grondwettelijk Hof heeft nu met haar arrest van 17 september 2015 een einde gemaakt aan deze in de tijd onbepaalde uitzondering voor de bouwsector. Het Hof stoorde zich aan het feit dat de uitzondering van onbepaalde duur is en dit een nieuw onderscheid tussen werknemers invoert, zonder gegronde reden. De vernietiging impliceert in principe dat voortaan ook voor de bouwsector de gewone opzeggingstermijnen gelden. Maar om te vermijden dat werkgevers plots met veel langere opzeggingstermijnen worden geconfronteerd, tolereert het Hof dat de verkorte termijnen nog tot 31 december 2017 van toepassing blijven.

Werkgevers in de bouwsector mogen er dan ook van uitgaan dat zij zich nog tot 31 december 2017 op de kortere opzeggingstermijnen kunnen beroepen.



Uitbetaling loon in cash wordt vanaf 1 oktober 2016 verder beperkt

Op vandaag kan men kiezen hoe het loon wordt betaald: ofwel via overschrijving op een rekening, ofwel via een cashbetaling. Deze keuze wordt beslist (I) door de ondernemingsraad, of (II) bij ontstentenis van ondernemingsraad of eenparige

regeling geldt echter principieel alleen wanneer de initiële verkoopovereenkomst binnen de termijn van vier maanden is aangeboden. Ze geldt dus niet voor laattijdig aangeboden overeenkomsten, al wordt dit via de mogelijkheid van een verzoek tot teruggave wel gemilderd.

In de praktijk kunnen zich de volgende situaties voordoen:

1 . De verkoop en de minnelijke ontbinding worden samen aangeboden binnen de viermaandentermijn.

In dit geval moet op elke akte het vast recht van tien euro betaald worden.

2. De verkoopovereenkomst wordt binnen de viermaandentermijn aangeboden z o n d e r dat er al een minnelijke ontbindingsovereenkomst is.

In dit geval is het evenredige verkooprecht verschuldigd. Dit kan dan worden teruggevorderd op het moment dat de navolgende ontbindingsakte wordt geregistreerd. In de praktijk kan het wel bijzonder lang duren voor de fiscus het eerder betaalde registratierecht ook daadwerkelijk terugstort. Deze werkwijze is dan ook niet optimaal.

3 . Beide overeenkomsten worden buiten de viermaandentermijn aangeboden.

In dit geval zijn principieel het evenredig recht op de initiële verkoop, het vast recht van tien euro voor de ontbindingsakte én de boete wegens laattijdigheid verschuldigd. Via een verzoek tot teruggave kan de evenredige belasting dan echter teruggevorderd worden, en bovendien werd in een Omzendbrief voorzien dat als dat verzoek samen met de verkoop- en de ontbindingsovereenkomst wordt aangeboden, onmiddellijk compensatie intreedt. Er zijn dan dus geen rechten te betalen. Ook de boete vervalt, aangezien die berekend wordt op basis van de verschuldigde belasting, die nihil bedraagt als gevolg van de compensatie.

Slotsom: als beide akten niet binnen de viermaandentermijn kunnen worden aangeboden, wat vaker het geval is, dan is de meest efficiënte werkwijze de beide akten tegelijk in te dienen, samen met een verzoek tot teruggave.

Het geheel is duidelijk bijzonder formalistisch. Bovendien gelden strikte toepassingsvoorwaarden om van de gunstregeling gebruik te kunnen maken. Zo onder meer moet de minnelijke ontbinding van minder dan een jaar na de afgesloten koop dateren.

Procedurele wijzigingen sinds 1 januari 2015

Hoewel het registratierecht al sinds 2002 een gewestbelasting is, gebeurde de inning tot vorig jaar nog steeds federaal, en dit 'onderhands' op het moment dat de akte op het bevoegde registratiekantoor werd aangeboden.

Sinds 1 januari 2015 gebeurt de inning op Vlaams niveau. De

beslissing, door een akkoord tussen de werkgever en de vakbondsafvaardiging, of (III) bij ontstentenis van vakbondsafvaardiging, door een akkoord tussen de werkgever en de meerderheid van de werknemers.

Is er geen van bovenstaande beslissingen of akkoorden, dan gebeurt een betaling in cash tenzij de werknemer schriftelijk instemt met een betaling op zijn rekening. Heel vaak zal de arbeidsovereenkomst bepalen dat het loon via overschrijving op een rekening betaald wordt.

Vanaf 1 oktober 2016 wordt de betaling via overschrijving het principe. Een cashbetaling zal enkel nog mogelijk zijn wanneer er een cao is of een impliciet akkoord of gebruik in de sector. Deze akkoorden en gebruiken zullen wel vastgesteld en kenbaar gemaakt moeten worden volgens een nog te bepalen procedure.



Voor het eerst schadevergoeding tot herstel toegekend door de Raad van State

In eerdere nieuwsbrieven hebben we de gewijzigde wetgeving van begin 2014 toegelicht met betrekking tot de werking en bevoegdheden van de Raad van State. Eén van de belangrijkste nieuwigheden betrof de mogelijkheid voor de Raad van State om zelf een schadevergoeding toe te kennen

overeenkomsten moeten nog altijd op het (federale) registratiekantoor worden aangeboden om daar in de registers te worden opgenomen, maar dit kantoor stuurt de akte vervolgens door naar Vlabel (de Vlaamse Belastingdienst). Dit agentschap berekent de verschuldigde belasting, kohiert ze in, maakt een aanslagbiljet op naam van de belastingplichtige op en int de belasting (weliswaar nog steeds via de notaris, als er een optreedt). De betaling van de belasting gebeurt dus niet meer gelijktijdig met de registratie.

Tot op vandaag bestaat er rond registratierechten regelgeving op zowel federaal als gewestelijk niveau. Daardoor blijft het geheel een vrij ingewikkeld kluwen.

[top](#)

Komende seminaries bij Crivits & Persyn



Crivits & Persyn Advocaten

advocaten@crivits-persyn.be

In onze nieuwsbrief houden we u voortaan graag op de hoogte van de seminaries en events waaraan onze advocaten deelnemen. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of event bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be

Veiligheid bij het laden en lossen van chemicaliën (25 november 2015)

Essenscia Vlaanderen, de Belgische federatie van de chemische industrie en life sciences, organiseert op 25 november 2015 de Delta Process Academy. Die dag zal mr. Chris Persyn een workshop "Veiligheid bij het laden en lossen van chemicaliën" geven, betreffende arbeidsveiligheid en aansprakelijkheid.

Locatie: Martinushoeve, Spaanse Molenstraat 44 te Zandvliet (Antwerpen)
Meer info: www.essenscia.be

Juridische aspecten i.v.m. welzijn op het werk (15 december 2015)

Op 15 december geeft mr. Charline Bulteel in samenwerking met Syntra West een uiteenzetting omtrent de inleiding tot het arbeidsongevallenrecht, dit in het kader van de cyclus 'Preventieadviseur niveau 2'.

aan de persoon die schade heeft geleden door een onrechtmatige overheidsbeslissing. Die persoon heeft met andere woorden niet meer de verplichting om voor zijn/haar schadevergoeding een aparte procedure bij de burgerlijke rechter aanhangig te maken, maar kan er voortaan voor kiezen om dergelijk verzoek aan de Raad van State zelf richten, volgend op een vernietigingsprocedure tegen de griefhoudende (overheids)beslissing.

Met een arrest van 2 oktober 2015 (nr. 232.416) heeft de Raad van State voor het eerst een dergelijke schadevergoeding tot herstel toegekend. Aan een bewakingsagent was door de bevoegde federale administratie onterecht een identificatiekaart als bewakingsagent geweigerd, hetgeen aanleiding gaf tot een schorsingsarrest van de Raad van State. Daarna heeft de overheid deze weigeringsbeslissing ingetrokken en alsnog met een latere, nieuwe beslissing de identificatiekaart uitgereikt. De betrokkene vroeg daarop aan de Raad van State een schadevergoeding voor morele schade, alsook voor de loonderving die hij heeft geleden doordat hij zonder de betreffende kaart gedurende een bepaalde periode een lager loon had verdiend.

De Raad van State weigerde de morele schadevergoeding, maar kende wel een bedrag toe voor de loonderving, vermeerderd met de gerechtelijke interest. De morele schadevergoeding werd geweigerd omdat er door de schorsing en intrekking van de bestreden beslissing en het nemen van een nieuwe beslissing (met toekenning

Locatie: Syntra West, Doorniksesteenweg 220, 8500 Kortrijk
Meer info: specifieke doelgroep

[top](#) van de kaart) uiteindelijk een gunstig gevolg is geweest, waardoor de morele schade is hersteld. Het valt af te wachten of deze rechtspraak zich in de toekomst ook zal bestendigen. In elk geval zal de Raad van State een eigen interpretatie over het (financiële) herstel aan de benadeelde blijven hanteren, hetgeen kan en zal afwijken van de wijze waarop burgerlijke rechtbanken schadevergoedingen toekennen. Voor de rechtzoekende blijft het dus van belang om de rechtspraak van de Raad van State in dit verband verder op te volgen, zodat hij beter kan inschatten bij welke gerechtelijke instantie hij zijn gebeurlijk schadevergoedingsverzoek instelt.

www.crivits-persyn.be

Ezelstraat 25 B-8000 BRUGGE | T +32(0)50 33 82 91 | F +32(0)50 47 16 59 | advocaten@crivits-persyn.be

CVBA CRIVITS & PERSYN ADVOCATENKANTOOR | ONDERNEMINGSNR. 0446.760.521
