

Wat zijn de fiscale consequenties als er als een SCI opgericht is en de aandeelhouders besluiten het onroerend goed te verkopen of als één van de aandeelhouders zijn aandelen verkoopt ?

Hieronder beschrijf ik een aantal situaties. Het is geen volledig beeld en er kunnen nog andere belastingen of verplichtingen zijn.

Als één van de aandeelhouders uit de SCI stapt en zijn aandelen verkoopt is 5% registratierecht en taxe sur la plus-value in geval van meerwaarde verschuldigd. De overdracht kan “sous seing privé” geschieden of door een notaris en moet binnen een maand bij de belastingdienst geregistreerd worden.

Bij verkoop van het onroerend goed door de SCI, worden de “notariskosten” door de koper betaald. De aandeelhouders moeten in geval van meerwaarde taxe sur la plus-value betalen over hun aandeel in de SCI (zie mijn artikel over SCI en plus-value).

Als het onroerend goed eenmaal verkocht is, en er geen andere onroerende goederen in de SCI aanwezig zijn, heeft de SCI geen activiteit meer en is het beter de SCI te (laten) ontbinden en te vereffenen.

Na ontbinding en vereffening worden de activa (of passiva) van de SCI onverdeeld eigendom van de aandeelhouders. Het is mogelijk deze onverdeeldheid voort te laten duren door een “convention d’indivision” voor 5 jaar op te laten stellen bij de notaris.

Als de activa worden verdeeld tussen de aandeelhouders zijn er verschillende mogelijkheden:

Als er meerdere aandeelhouders zijn, en de goederen door de SCI waren verworven (acquêt social) is na het ontbinden van de SCI alleen droit de partage van 2,5% verschuldigd en eventueel droit de soulte (als één van de aandeelhouders een groter deel toegediend krijgt dan zijn aandeel in de SCI of in geval van meerwaarde moet hij over het overschot droit de mutation à titre onéreux betalen (ongeveer 5%). Hier kan nog de taxe de publicité foncière bijkomen van ongeveer 0,714%.

Als het onroerend goed door één van de aandeelhouders was ingebracht en weer eigendom van die aandeelhouder wordt (hij neemt het huis terug) is geen droit de mutation of droit de partage verschuldigd, alleen een taxe de publicité foncière van 0,70% (+ taxe additionnelle de 2,14%, donc taux global de 0,71498%). Dit is ook het geval als er maar één aandeelhouder over is en er al eerder een verdeling/verkoop plaatsgevonden heeft.

Als het onroerend goed aan een andere aandeelhouder wordt toebedeeld dan de aandeelhouder die het ingebracht heeft, is in principe droit de mutation verschuldigd.

Deze handelingen moet binnen een maand bij de belastingdienst geregistreerd worden.

Na ontbinding en vereffening moet de SCI ook binnen 60 dagen belastingaangifte doen van inkomsten en eventuele meerwaarde die bij de verdeling is vrijgekomen.

Er zijn natuurlijk nog veel andere situaties en het is altijd verstandig een specialist te raadplegen.