

## **De registratie van een huurcontract**

=====

Registratie van huurovereenkomsten (ook voor studentenverblijven die dienen als 2de verblijfplaats) is wel degelijk verplicht! Onderstaand vindt u meer informatie over het nut en de te volgen procedure betreffende deze verplichting.

Teven dient er een omstandige (afzonderlijke) plaatsbeschrijving te worden opgesteld uiterlijk tijdens de eerste maand van bewoning, dit op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening.

Deze plaatsbeschrijving dient te worden gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst en samen ermee voor registratie te worden aangeboden.

- 1. Wie moet een huurcontract laten registreren?**
- 2. Wat houdt de registratie van een huurcontract in en waar dient deze toe?**
- 3. Waar moet ik laten registreren?**
- 4. Hoe kan ik laten registreren?**
- 5. Wanneer moet ik laten registreren?**
- 6. Moet ik een lopend huurcontract gesloten voor 1 januari 2007 laten registreren?**
- 7. Hoeveel kost de registratie?**
- 8. Wat als ik niet laat registreren?**
- 9. Nog meer vragen?**

### **1. Wie moet een huurcontract laten registreren?**

- **huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is tot huisvesting van een gezin of van één persoon**

Vanaf 1 januari 2007 is de verhuurder verplicht om dergelijk huurcontract (bv. woninghuur, ...) te laten registreren.

Ook de huurder kan (maar moet niet) dergelijk huurcontract laten registreren indien hij/zij dat wenselijk acht.

- **andere huurcontracten**

Voor de registratie van alle andere huurcontracten van onroerende goederen zoals bedrijfsgebouwen, gronden, parkings,... verandert er niets : de verhuurder en de huurder zijn verplicht te laten registreren.

### **2. Wat houdt de registratie van een huurcontract in en waar dient deze registratie toe ?**

De registratie van een huurcontract betekent dat het bevoegde registratiekantoor de belangrijkste gegevens van het schriftelijke huurcontract inschrijft in een register.

Die inschrijving wordt bevestigd met een stempel die geplaatst wordt op het huurcontract.

Het huurcontract krijgt door deze registratie een zogenaamde 'vaste datum'.

Bovendien wordt het contract 'bindend voor derde partijen'. Dit is belangrijk voor huurder en verhuurder.

Zo is, indien het huurcontract voor huisvesting is bestemd en deze woning als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, de huurder vanaf deze 'vaste datum' wettelijk beschermd tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar bij een verkoop van het verhuurde onroerend goed. Het huurcontract zal de nieuwe eigenaar-verhuurder dus binden.

Tegelijk heeft de verhuurder het voordeel dat door de registratie van een huurcontract van onroerende goederen die deels voor beroepsdoeleinden en deels voor bewoning worden gebruikt, de inkomstenbelasting voor ieder gedeelte afzonderlijk vastgesteld en afzonderlijk belast wordt. Bij gebrek aan registratie zijn de volledige nettohuurinkomsten belastbaar.

### **3. Waar moet ik laten registreren?**

Het huurcontract moet worden geregistreerd op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het verhuurde onroerend goed gelegen is.

U kan het bevoegde registratiekantoor met alle nuttige informatie (openingsuren, e-mailadres, telefoonnummer, ...) vinden:

- ofwel door te surfen naar:

<http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.php?lang=nl>

Nadat u deze link heeft gebruikt, klikt u:

1/ in de linkse kolom op "bevoegdheden"

2/ daarna, in de selectielijst Administratie op "AKRED"

3/ daarna, in de lijst van de bevoegdheden op "Registreren van huurcontracten van onroerende goederen"

4/ en tot slot geeft u de postcode en eventueel de straat in waar het verhuurde onroerende goed gelegen is. Door op de gevonden straat of gemeente te klikken verkrijgt u alle informatie over het bevoegde registratiekantoor.

- ofwel door contact te nemen met het contactcenter van Financiën (lokaal tarief) op het nummer 0257-257 57 en dit tussen 8 en 17u. elke werkdag.

### **4. Hoe kan ik laten registreren?**

Het door huurder en verhuurder ondertekende contract of een kopie van het door huurder en verhuurder ondertekende contract moet worden aangeboden ter registratie.

Het door de verhuurder en de huurder ondertekende huurcontract bevat minstens volgende vermeldingen:

- de naam en het adres van de verhuurder
- de naam van de huurder
- de datum waarop de huur ingaat
- de huurprijs (prijs en lasten)

- de omschrijving van het onroerend goed, bij voorkeur (maar niet verplicht) met vermelding van de kadastrale legger en het perceelnummer.

Er zijn nu verschillende mogelijkheden om het contract ter registratie aan te bieden:

Mogelijkheid 1: De verhuurder mailt een digitale kopie in pdf-formaat van het door beide partijen ondertekende huurcontract naar het bevoegde registratiekantoor. Het mailadres van dit kantoor vindt u onder vraag 3. Gelieve in de e-mail de adresgegevens van de verhuurder te vermelden indien deze verschillend zijn van de gegevens opgenomen in het huurcontract. De verhuurder ontvangt immers daarna het geregistreerd huurcontract per post.

Mogelijkheid 2: De verhuurder stuurt het huurcontract in twee exemplaren ondertekend door beide partijen via de post op naar het bevoegde registratiekantoor. Het postadres van dit kantoor vindt u onder vraag 3. Gelieve in de correspondentie de adresgegevens van de verhuurder te vermelden indien deze verschillend zijn van het adres opgenomen in het huurcontract. De verhuurder ontvangt immers daarna het geregistreerd huurcontract per post.

Mogelijkheid 3: De verhuurder verzendt het huurcontract ondertekend door beide partijen aan het bevoegde registratiekantoor per fax. Het faxnummer van dit kantoor vindt u onder vraag 3. Gelieve op de fax de adresgegevens van de verhuurder te vermelden indien deze verschillend zijn van het adres opgenomen in het huurcontract. De verhuurder ontvangt immers daarna het geregistreerd huurcontract per post.

Mogelijkheid 4: De verhuurder meldt zich persoonlijk aan bij het bevoegde registratiekantoor met het huurcontract (in 2 exemplaren) ondertekend door beide partijen. Het adres van dit kantoor vindt u onder vraag 3. U krijgt ter plaatse het geregistreerd huurcontract terug.

## **5. Wanneer moet ik laten registreren?**

De verhuurder moet het huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is tot huisvesting van een gezin of van één persoon registreren binnen de twee maanden te rekenen vanaf de ondertekening van het huurcontract door de verhuurder en de huurder (zie ook vraag 6).

De andere huurcontracten moeten worden geregistreerd binnen de 4 maanden.

## **6. Moet ik een lopend huurcontract gesloten voor 1 januari 2007 laten registreren?**

Lopende huurcontracten afgesloten voor 1 januari 2007 die betrekking hebben op onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon, en die nog niet geregistreerd zijn, moeten geregistreerd worden en dit voor 1 juli 2007. Indien u deze contracten uiterlijk 30 juni 2007 registreert is er geen boete verschuldigd, na 30 juni 2007 dient er een boete van 25 euro betaald te worden.

## **7. Hoeveel kost de registratie?**

De registratie van een huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is tot huisvesting van een gezin of van één persoon, wordt vanaf 1 januari 2007 kosteloos, zelfs indien het niet om de hoofdverblijfplaats gaat van

de huurder. Vroeger bedroeg dit 25 euro registratierecht en 5 euro per fiscale zegel.

Voor de registratie van andere huurcontracten zijn er wel registratierechten verschuldigd.

Indien in hetzelfde contract een onroerend goed wordt gehuurd deels voor huisvesting en deels voor andere doeleinden (vb. winkel) is de registratie niet kosteloos. Worden er echter twee afzonderlijke contracten opgemaakt (één voor de huisvesting en één voor de andere doeleinden) zal het contract dat uitsluitend slaat op de huisvesting kosteloos worden geregistreerd.

### **8. Wat als ik niet laat registreren?**

Als een huurcontract voor een woning-hoofdverblijfplaats afgesloten voor een periode langer dan drie jaar niet binnen de termijn (zie vraag 5 en 6) geregistreerd is, kan de huurder het contract beëindigen zonder opzegtermijn. Bovendien zijn bij niet-registratie van huurcontracten van woningen die deels voor beroepsdoeleinden en deels voor bewoning worden gebruikt, de volledige nettohuurinkomsten voor de verhuurder belastbaar (zie vraag 2). Vandaar dat de verhuurder er alle baat bij heeft te registreren. Voor alle duidelijkheid: ook de huurder kan (maar moet niet) een huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is tot huisvesting van een gezin of van één persoon laten registreren indien hij/zij dat wenselijk acht.

### **9. Nog meer vragen?**

Bel (aan lokaal tarief) naar het contactcenter van Financiën op 0257-257 57 en dit tussen 8 en 17u. elke werkdag.