

**DROITS D'ENREGISTREMENT SUR LA CONSTITUTION  
D'UNE HYPOTHEQUE SUR UN BIEN IMMEUBLE SITUE  
EN BELGIQUE**

**REGISTRATIERECHTEN OP DE VESTIGING VAN EEN  
HYPOTHEEK OP EEN IN BELGIE GELEGEN  
ONROEREND GOED**

<b>1. IDENTIFICATION DE L'IMPOT</b>	<b>1. IDENTIFICATIE VAN DE BELASTING</b>
<b><u>A. Description</u></b>	<b><u>A. Beschrijving</u></b>
<p>Un prêt hypothécaire est une garantie pour le prêteur ou le créancier, puisqu'il donne le droit de vendre une propriété publiquement si l'emprunteur ne respecte pas son engagement de remboursement.</p> <p>Un impôt de 1% est prélevé sur la constitution d'une hypothèque.</p>	<p>Een hypotheek is een waarborg voor de kredietgever of schuldeiser, ze geeft immers het recht om een onroerend goed openbaar te verkopen indien de kredietnemer haar verbintenis tot terugbetaling niet vervult.</p> <p>Op de vestiging van een hypotheek wordt een belasting van 1% geheven.</p>
<b><u>B. Compétences de la Région de Bruxelles-Capitale</u></b>	<b><u>B. Bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</u></b>
<p>Compétente pour modifier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le taux d'imposition</li><li>- la base d'imposition</li><li>- les exonérations</li></ul> <p>Le service de l'impôt est effectuée par le SPF Finances qui reverse les recettes à la Région de Bruxelles-Capitale.</p>	<p>Bevoegd om het volgende te wijzigen :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de aanslagvoet</li><li>- de belastbare grondslag</li><li>- de vrijstellingen</li></ul> <p>De dienst van de belasting wordt door de FOD Financiën uitgevoerd, waarbij de opbrengst aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt doorgestort.</p>
<p><a href="#">Art. 4, §1er de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989.</a></p>	<p><a href="#">Art. 4, §1 van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989.</a></p>
<b><u>C. Base légale</u></b>	<b><u>C. Wettelijke basis</u></b>

<p>- Article 3 à 5 de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989 ;</p> <p>- Article 1 à 43 ; 87 à 94 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (reprenant les diverses modifications régionales via les ordonnances et arrêtés gouvernementaux de la Région de Bruxelles-Capitale).</p>	<p>- Artikel 3 tot 5 van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989 ;</p> <p>- Artikel 1 tot 43 ; 87 tot 94 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (dat de verschillende gewestelijke wijzigingen via de ordonnanties en regeringsbesluiten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevat).</p>
<p><b><u>D. Quelle Région est compétente?</u></b></p>	<p><b><u>D. Welk Gewest is bevoegd?</u></b></p>
<p>L'impôt est affecté aux régions en fonction de sa localisation. Ainsi, une propriété située dans la région de Bruxelles-Capitale est soumise aux droits d'enregistrement bruxellois.</p> <p>Toutefois, si par un même acte, les biens immeubles sont situés dans plusieurs régions, l'impôt est localisé dans la région où se trouve la partie des biens ayant le revenu cadastral le plus élevé.</p>	<p>De belasting wordt aan de gewesten toegewezen in functie van haar lokalisatie. Op een onroerend goed dat gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn dus Brusselse registratierechten verschuldigd.</p> <p>Echter indien, in één en dezelfde akte, onroerende goederen in meerdere gewesten gelegen zijn, wordt de belasting gelokaliseerd in het gewest waarin de goederen met het hoogste gezamenlijk kadastraal inkomen gelegen zijn.</p>
<p><a href="#">Art. 5, §1 &amp; 2 (7°) de la loi spéciale de financement du 16 janvier 1989.</a></p>	<p><a href="#">Art. 5, §1 &amp; 2 (7°) van de bijzondere financieringswet van 16 januari 1989.</a></p>
<p><b><u>E. Base d'imposition</u></b></p>	<p><b><u>E. Belastbare grondslag</u></b></p>
<p>Le droit d'enregistrement est perçu sur la constitution d'une hypothèque sur un bien immeuble situé en Belgique. La taxe est calculée à raison de 110% sur base du capital emprunté</p>	<p>Het recht is verschuldigd op de vestiging van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed. De belasting wordt berekend op het ontleende kapitaal tegen 110 %.</p>
<p><a href="#">Art. 93 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.</a></p>	<p><a href="#">Art. 93 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.</a></p>
<p><b><u>F. Redevables</u></b></p>	<p><b><u>F. Belastingplichtigen</u></b></p>
<p>Toute personne voulant constituer une hypothèque, un gage sur fonds de commerce ou un privilège agricole doit le faire via un acte notarié, lequel est soumis aux droits d'enregistrement.</p>	<p>Elke persoon die een hypotheek, een inpandgeving van een handelszaak of een landbouwvoorrecht wilt vestigen, moet dat doen via een notariële akte, die onderhevig is aan de registratierechten.</p>

<b>G. Tarif d'imposition</b>		<b>G. Belastingtarief</b>
<b>Types d'actes</b>	Tarif d'imposition / Belastingtarief	<b>Soorten akten</b>
1° Constitution d'hypothèque sur un immeuble	<b>1 %</b>	1° Vestiging van een hypotheek op een onroerend goed
2° Constitution d'hypothèque sur un navire n'étant pas destiné par nature au transport maritime  <b>Remarque :</b> les navires destinés au transport maritime et qui, dès lors, ne sont pas soumis à ces droits d'enregistrement, doivent être inscrits dans le Registre belge des navires maritimes.  Une attestation ou une preuve doit cependant être jointe à l'acte notarié. De plus, l'acte doit également mentionner que le navire est destiné au transport maritime.	<b>0,50 %</b>	2° Vestiging van een hypotheek op een schip dat niet naar zijn aard voor het zeevervoer bestemd is  <b>Opmerking:</b> schepen die voor zeevervoer bestemd zijn en die aldus niet aan dit registratierecht onderworpen hoeven te worden, dienen in het Belgisch register der zeeschepen ingeschreven te zijn.  Een attest of bewijs hiervan moet echter wel bij de notariële akte gevoegd worden. In de akte dient bovendien ook te worden vermeld dat het schip voor het zeevervoer bestemd is.
3° Constitution d'un gage sur fonds de commerce	<b>0,50 %</b>	3° Inpandgeving van een handelszaak
4° Constitution d'un privilège agricole	<b>0,50 %</b>	4° Vestiging van een landbouwvoorrecht
<b><u>I. Déclaration</u></b>		<b><u>I. Aangifte</u></b>
Toute constitution d'hypothèque, de gage sur fonds de commerce ou de privilège agricole doit être enregistré par le biais d'un acte notarié.		Elke vestiging van een hypotheek, inpandgeving van een handelszaak of een landbouwvoorrecht moet verplicht geregistreerd worden via een notariële akte.
<a href="#">Art. 19 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.</a>		<a href="#">Art. 19 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.</a>

<u>J. Délai de paiement</u>	<u>J. Betalingstermijn</u>
<p>Le délai d'enregistrement des actes notariés pour la constitution d'une hypothèque sur un bien immeuble situé en Belgique est de 15 jours. L'administration n'enregistrera l'acte qu'après le paiement des droits dus.</p> <p>Dans la pratique, l'obligation d'enregistrement et de paiement des droits incombe au notaire. Avant d'établir l'acte, le notaire demandera aux parties concernées de lui avancer le montant des droits dus.</p>	<p>Notariële akten voor de vestiging van een hypotheek van onroerende goederen gelegen in België, moeten binnen de 15 dagen geregistreerd worden.</p> <p>In de praktijk is het de notaris die de akte ter registratie moet aanbieden en de rechten zal moeten betalen aan de administratie. Vooraleer hij de akte opmaakt, zal hij doorgaans de betrokken partijen vragen het bedrag van de verschuldigde rechten voor te schieten.</p>
<p><i>Art. 32 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.</i></p>	<p><i>Art. 32 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.</i></p>

**ÉVOLUTION DES DROITS CONSTATÉS PAR ANNÉE BUDGÉTAIRE**  
**EVOLUTIE VAN DE VASTGESTELDE RECHTEN PER BEGROTINGSJAAR**

2018	2019	2020	2021	2022	2023
31.223.430,76	28.209.548,81	43.154.854,10	31.709.381,07	38.201.017,76	39.140.560,96

<a href="#"><u>DISCLAIMER</u></a>	<a href="#"><u>DISCLAIMER</u></a>
Dernière mise à jour : 16 mai 2024 par JAE	Laatst bijgewerkt op : 16 mei 2024 door JAE