

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

11 JUNI 1996

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 212
van het Wetboek van de registratie-,
hypotheek- en griffierechten**

AMENDEMENTEN

N^o 1 VAN DE HEREN ARENS EN DUPRE

Opschrift

Het opschrift vervangen door wat volgt :

« Wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten ten einde de mobiliteit van natuurlijke personen te bevorderen ».

N^o 2 VAN DE HEREN ARENS EN DUPRE

Art. 2

Dit artikel vervangen door de artikelen 2 tot 4, luidend als volgt :

« Art. 2. — In titel I, onder hoofdstuk IV, afdeling I, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een als volgt luidende § 4bis ingevoegd die de artikelen 61bis, 61ter en 61quater bevat :

« § 4bis. — Toerekening

Art. 61bis. — In geval van zuivere en eenvoudige aankoop van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een natuurlijke persoon om er

Zie :

- 488 - 95 / 96 :

— N^o 1 : Wetsvoorstel van de heer Arens c.s.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

11 JUIN 1996

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 212
du Code des droits d'enregistrement,
d'hypothèque et de greffe**

AMENDEMENTS

N^o 1 DE MM. ARENS ET DUPRE

Intitulé

Remplacer l'intitulé par ce qui suit :

« Proposition de loi modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de favoriser la mobilité des personnes physiques ».

N^o 2 DE MM. ARENS ET DUPRE

Art. 2

Remplacer cet article par des articles 2 à 4 libellés comme suit :

« Art. 2. — Dans le titre I^{er}, sous le chapitre IV, section I^{re}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est inséré un § 4bis, comprenant des articles 61bis, 61ter et 61quater, rédigé comme suit :

« § 4bis. — Imputation

Art. 61bis. — En cas d'achat non conditionnel d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation par une personne physique dans l'intention d'y établir sa

Voir :

- 488 - 95 / 96 :

— N^o 1 : Projet de loi de M. Arens et consorts.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig de artikelen 44, 53, 2°, of 57 werden geheven op de aankoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, toegerekend op zijn wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd op de nieuwe aankoop, zonder dat die toerekening tot een teruggave aanleiding kan geven en mits die nieuwe aankoop bij authentieke akte is vastgesteld binnen twee jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van de zuivere en eenvoudige wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend.

Art. 61ter. — Aan de in artikel 61bis bepaalde toerekening zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° de toepassing van artikel 61bis moet uitdrukkelijk worden gevraagd in de authentieke akte van de nieuwe aankoop;

2° de authentieke akte van de nieuwe aankoop moet een afschrift bevatten van het registratiereelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, alsmede het wettelijk aandeel vermelden van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die vorige aankoop;

3° in de authentieke akte van de nieuwe aankoop of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan de akte, moet de natuurlijke persoon uitdrukkelijk verklaren :

a) dat de verkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de verkoop;

b) dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed zal vestigen :

— binnen het jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, indien het een woning betreft;

— binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

Indien een van de voorwaarden bepaald in het eerste lid niet is vervuld, wordt de authentieke akte van de nieuwe aankoop geregistreerd zonder toepassing van artikel 61bis.

Art. 61quater. — In geval van onjuistheid in de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 61ter, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van het verschil tussen het gewone recht en het geïnde recht, alsook van een geldboete ten bedrage van dat verschil. ».

Art. 3. — Een artikel 212bis, luidend als volgt, wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Art. 212bis. — In geval van zuivere en eenvoudige verkoop door een natuurlijke persoon van een als zijn hoofdverblijfplaats aangewende woning, na de zuivere en eenvoudige aankoop van een onroerend goed dat hij als nieuwe hoofdverblijfplaats aanwendt of bestemt, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig de artikelen 44, 53, 2°, of 57 werden geheven op de aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht,

résidence principale, sa part légale dans les droits perçus conformément aux articles 44, 53, 2°, ou 57, sur l'achat de l'habitation affectée antérieurement à sa résidence principale ou du terrain à bâtir sur lequel cette habitation est construite, est imputée sur sa part légale dans les droits dus sur la nouvelle acquisition, sans possibilité de restitution, si la nouvelle acquisition est constatée dans un acte authentique passé dans les deux ans de la date de l'acte authentique de la vente non conditionnelle de l'habitation affectée antérieurement à sa résidence principale.

Art. 61ter. — L'imputation prévue à l'article 61bis est subordonnée aux conditions suivantes :

1° l'application de l'article 61bis doit être expressément demandée dans l'acte authentique de la nouvelle acquisition;

2° l'acte authentique de la nouvelle acquisition doit contenir la copie de la relation de l'enregistrement de l'acte authentique d'acquisition de l'habitation vendue ou du terrain à bâtir sur lequel cette habitation est construite, ainsi que la mention de la part légale de la personne physique dans les droits perçus sur cette précédente acquisition;

3° l'acte authentique de la nouvelle acquisition ou une mention certifiée sincère et véritable et signée au pied de l'acte par la personne physique doit énoncer expressément :

a) que l'habitation vendue était affectée à la résidence principale de la personne physique à l'époque de la vente;

b) qu'elle établira sa résidence principale sur le lieu de l'immeuble nouvellement acquis :

— dans l'année de la date de l'acte authentique de l'acquisition, s'il s'agit d'une habitation;

— dans les trois ans de la même date, s'il s'agit d'un terrain à bâtir.

En cas de non respect d'une des conditions prévue à l'alinéa premier, l'acte authentique de la nouvelle acquisition est enregistré sans l'application de l'article 61bis.

Art. 61quater. — En cas d'inexactitude dans les mentions prévues à l'article 61ter, la personne physique est tenue au paiement de la différence entre le droit ordinaire et le droit perçu ainsi que d'une amende égale à cette différence. ».

Art. 3. — Un article 212bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 212bis. — En cas de vente non conditionnelle par une personne physique d'une habitation affectée à sa résidence principale, après l'achat non conditionnel d'un immeuble affecté ou destiné à sa nouvelle résidence principale, sa part légale dans les droits perçus conformément aux articles 44, 53, 2°, ou 57, sur l'achat de l'habitation vendue ou du terrain à bâtir sur lequel cette habitation est construite, lui est restituée si la vente est constatée dans un acte authentique.

teruggegeven mits de verkoop bij authentieke akte is vastgesteld binnen twee of drie jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van de nieuwe aankoop, naargelang het een woning of een bouwgrond betreft.

De teruggave kan nochtans niet meer bedragen dan het bedrag van het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op de nieuwe aankoop.

Aan de teruggave zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° het verzoek tot teruggave, ondertekend door de natuurlijke persoon en de instrumenterende notaris, moet gedaan worden onderaan de authentieke akte van de verkoop;

2° de authentieke akte van de verkoop moet een afschrift bevatten van het registratierelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, alsmede het wettelijk aandeel vermelden van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop;

3° de authentieke akte van de verkoop moet tevens een afschrift bevatten van het registratierelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van de nieuwe aankoop, alsmede het wettelijk aandeel vermelden van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop;

4° in de authentieke akte van wederverkoop of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan de akte, moet de natuurlijke persoon uitdrukkelijk verklaren :

a) dat de wederverkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de nieuwe aankoop;

b) dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed heeft gevestigd of zal vestigen :

— binnen het jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, indien het een woning betreft;

— binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

Indien een van de voorwaarden bepaald in het derde lid niet is vervuld, is de in het eerste lid bepaalde teruggave niet van toepassing.

In geval van onjuistheid in de vermeldingen voorgeschreven bij het derde lid, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van de onrechtmatig teruggegeven rechten en van een geldboete gelijk aan die rechten. »

Art. 4. — Een artikel 212ter, luidend als volgt, wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Art. 212ter. — De teruggaven bepaald in de artikelen 212 en 212bis kunnen niet worden gecumuleerd. » »

tique passé dans un délai de deux ans ou de trois ans à compter de la date de l'acte authentique de la nouvelle acquisition suivant qu'il s'agit d'une habitation ou d'un terrain à bâtir.

La restitution ne peut toutefois excéder le montant de la part légale de la personne physique dans les droits perçus sur la nouvelle acquisition.

La restitution est subordonnée aux conditions suivantes :

1° la demande en restitution, signée par la personne physique et le notaire instrumentant doit être faite au pied de l'acte authentique de vente;

2° l'acte authentique de vente doit contenir la copie de la relation de l'enregistrement de l'acte authentique d'acquisition de l'habitation vendue ou du terrain à bâtir sur lequel cette habitation est construite ainsi que la mention de la part légale de la personne physique dans les droits perçus sur cette acquisition;

3° l'acte authentique de vente doit également contenir la copie de la relation de l'enregistrement de l'acte authentique de la nouvelle acquisition ainsi que la mention de la part légale de la personne physique dans cette acquisition;

4° l'acte authentique de vente ou une déclaration certifiée sincère et véritable et signée au pied de l'acte par la personne physique doit énoncer expressément :

a) que l'habitation vendue était affectée à la résidence principale de la personne physique à l'époque de la nouvelle acquisition;

b) qu'elle a établi ou établira sa résidence principale sur le lieu de l'immeuble nouvellement acquis :

— dans l'année de la date de l'acte authentique de l'acquisition, s'il s'agit d'une habitation;

— dans les trois ans de la même date, s'il s'agit d'un terrain à bâtir.

En cas de non respect d'une des conditions prévues à l'alinéa trois, la restitution prévue par l'alinéa premier n'est pas applicable.

En cas d'inexactitude dans les mentions prévues à l'alinéa trois la personne physique est tenue au paiement des droits restitués indûment ainsi que d'une amende égale à ces droits. »

Art. 4. — Un article 212ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 212ter. — Les restitutions prévues aux articles 212 et 212bis ne peuvent pas être cumulées. » »

VERANTWOORDING

De vervanging van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 212 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten ingediend op 14 maart 1996 (Stuk n° 488/1-95/96), is verantwoord op volgende gronden :

1° Het nieuwe voorstel houdt ten opzichte van het originele ruimere doelstellingen in :

a) het bevorderen van de mobiliteit van *alle* burgers die, *om onverschillig welke reden* (professioneel, familiaal of persoonlijk), een nieuwe hoofdverblijfplaats wensen aan te kopen welke beter dan de huidige beantwoordt aan hun noden; dat is mogelijk door de fiscale kosten van de nieuwe aankoop te beperken. Daarmee worden bedoeld alle natuurlijke personen zonder onderscheid, maar niet de rechtspersonen;

b) het bevorderen van de rotatie van de onroerende goederen zodat er meer worden verkocht.

2° Opdat het fiscaal voordeel kan worden toegekend is vereist :

— de wederverkoop van de minder geschikt geworden woning en de aankoop van een vervangend onroerend goed, teneinde de rotatiesnelheid van de onroerende goederen te bevorderen;

— de aanwending van de wederverkochte woning als hoofdverblijfplaats van de wederverkoper en de aanwending als of bestemming tot hoofdverblijfplaats van de verkrijger van het nieuw aangekochte goed, dit om een werkelijke verandering van woonplaats en dus een werkelijke mobiliteit van personen te garanderen. Het begrip « hoofdverblijfplaats » moet begrepen worden in de zin die er door het Burgerlijk Wetboek wordt aan gegeven;

— dat de wederverkoop en de nieuwe aankoop is vastgesteld bij authentieke akte.

3° Het fiscaal voordeel bestaat, hetzij, wanneer de wederverkoop is gedaan vóór de nieuwe aankoop, in een toerekening van de op het wederverkochte goed geheven rechten op de rechten verschuldigd voor de nieuwe aankoop; hetzij, wanneer de wederverkoop is gedaan na de nieuwe aankoop, in een teruggave van de op de aankoop van de wederverkochte woning geheven rechten.

De toerekening en de teruggave mogen het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in het bedrag van de rechten geheven op de nieuwe aankoop niet te boven gaan. Het wettelijk aandeel stemt overeen met het bedrag van de registratielasten die betrekking hebben op het door de natuurlijke persoon verkregen aandeel in het goed, niettegenstaande ieder andersluidend beding.

De verkoop moet geschieden binnen een redelijk geachte termijn van twee jaar vóór de nieuwe aankoop indien het om een toerekening gaat, of, indien het om een teruggave gaat, binnen twee of drie jaar na de nieuwe aankoop, naargelang hij een woning of een bouwgrond betreft.

4° Het fiscaal voordeel kan slechts van toepassing zijn wanneer het wederverkochte onroerend goed een woning is, en dus niet wanneer het om een bouwgrond gaat. Deze voorwaarde vindt zijn verantwoording in de vereiste van een effectieve verandering van hoofdverblijfplaats van de wederverkoper. De wederverkoop van een bouwgrond heeft daarmee niets te maken. Indien echter vóór de verkoop op een bouwgrond een woning werd opgericht die als

JUSTIFICATION

Le remplacement de la proposition de loi modifiant l'article 212 du Code des droits d'enregistrement déposée le 14 mars 1996 (Doc. n° 488/1-95/96) se justifie pour les raisons suivantes :

1° La nouvelle proposition poursuit des objectifs plus étendus que la proposition précédente :

a) favoriser la mobilité de *tous* les citoyens qui *pour quelque motif que ce soit* (professionnel, familial ou personnel) souhaitent acheter une nouvelle résidence principale plus appropriée à leur besoins que celle qu'ils possèdent actuellement, en limitant le coût fiscal du nouvel achat. Sont ainsi visées toutes les personnes physiques, sans distinction, à l'exclusion des personnes morales;

b) favoriser une plus grande rotation et un nombre plus élevé de ventes immobilières.

2° L'octroi de l'avantage fiscal implique nécessairement :

— la revente de l'habitation devenue inappropriée et un nouvel achat, afin d'accroître la rotation immobilière;

— que l'habitation revendue soit affectée à la résidence principale du revendeur et que l'immeuble nouvellement acquis soit affecté ou destiné à la résidence principale de l'acquéreur, ceci afin d'assurer un transfert effectif du lieu d'habitation et donc une réelle mobilité des personnes. La notion de résidence principale doit être comprise dans le sens que lui donne le Code civil;

— que la revente et l'achat soient constatés par acte authentique.

3° L'avantage fiscal consisterait soit en une imputation des droits perçus sur l'habitation revendue, sur les droits dus sur la nouvelle acquisition, sans possibilité de restitution lorsque la revente a lieu avant la nouvelle acquisition, soit en une restitution des droits perçus sur l'achat de l'habitation revendue lorsque la revente a lieu après la nouvelle acquisition.

L'imputation et la restitution ne peuvent excéder la part légale de la personne physique dans le montant des droits perçus sur la nouvelle acquisition. La part légale correspond au montant des frais d'enregistrement afférent à la quotité acquise dans le bien par la personne physique, nonobstant toute convention contraire.

La vente doit intervenir dans un délai jugé raisonnable, de deux ans avant le nouvel achat s'il s'agit d'une imputation, ou, s'il s'agit d'une restitution, dans un délai de deux ou de trois ans après le nouvel achat suivant qu'il porte sur une habitation ou sur un terrain à bâtir.

4° L'avantage fiscal ne pourrait s'appliquer que dans la mesure où l'immeuble revendu est une habitation, à l'exclusion des terrains à bâtir. Cette condition se justifie dans la mesure où il doit y avoir transfert effectif de la résidence principale du revendeur. Or un terrain non bâti ne permet pas de répondre à ce critère. Si cet immeuble bâti a été acquis à l'origine comme terrain à bâtir, puis construit et occupé comme résidence principale, il bénéficiera de

hoofdverblijfplaats is gebruikt, kan het fiscaal voordeel toepassing vinden wat betreft de rechten geheven op de aankoop van de bouwgrond.

De nieuwe aankoop kan, naast een woning, daarentegen ook een bouwgrond betreffen, mits daarop een woning wordt opgericht die als hoofdverblijfplaats van de verkrijger zal dienen.

5° Het fiscaal voordeel is van toepassing wanneer de wederverkochte woning en het nieuw aangekocht onroerend goed onderworpen zijn aan een mutatierecht van hetzij 12,50 % (artikel 44), hetzij 6 % (artikel 53, 2° en 57); aldus worden ook de bescheiden woningen erin betrokken. De toepassing van artikel 212 is daarentegen beperkt tot onroerende goederen waarop het mutatierecht van 12,50 % is geheven. Een teruggave op grond van artikel 212 kan niet gecumuleerd worden met een teruggave op grond van artikel 212*bis* en omgekeerd.

6° De toekenningsvoorwaarden van het fiscaal voordeel zijn strikt afgebakend, enerzijds om de ontvanger in staat te stellen de toerekening te doen op het ogenblik van de registratie van de akte — die onmiddellijk moet geschieden — en anderzijds om hem in staat te stellen op eenvoudige wijze te controleren of de voorwaarden van de teruggave vervuld zijn. Bovendien beogen ze ook misbruiken in de aanvraag van het fiscaal voordeel tegen te gaan.

l'avantage fiscal pour ce qui concerne les droits perçus sur l'acquisition du terrain.

Par contre, la nouvelle acquisition peut porter soit sur un immeuble bâti, soit sur un terrain à bâtir, pour autant qu'il y soit érigé une habitation affectée à la résidence principale de l'acquéreur.

5° L'avantage fiscal, s'applique dans les cas où l'habitation revendue et l'immeuble nouvellement acquis sont soumis à un droit de mutation soit de 12,50 % (article 44) soit de 6 % (articles 53, 2° et 57), afin de viser également les habitations modestes. Par contre, l'application de l'article 212 est réservée aux seuls immeubles qui sont soumis au droit de mutation de 12,50 %. L'application de l'article 212 ne peut être cumulée avec l'application de l'article 212*bis* et inversement.

6° Les conditions de l'octroi de l'avantage fiscal sont strictement définies d'une part, pour permettre au receveur de procéder à l'imputation au moment de l'enregistrement de l'acte — qui doit être fait immédiatement — et d'autre part pour lui permettre de contrôler facilement si les conditions de la restitution sont remplies. Elles visent également à prévenir tout abus dans la demande de l'avantage fiscal.

J. ARENS
J. DUPRE