

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1997 - 1998 (*)

9 APRIL 1998

WETSONTWERP

**tot wijziging van de artikelen 55, 60,
61¹ en 61² van het Wetboek van regis-
tratie-, hypotheek- en griffierechten**

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIEN EN DE BEGROTING (1)**

**UITGEBRACHT DOOR
DE HEER JOSEPH ARENS**

(1) Samenstelling van de commissie
Voorzitter : de heer Didden (M.)

A. — Vaste leden
C.V.P. HH. Didden, Leterme,
Pieters,
Mevr. Van Haesendonck.
P.S. HH. Demotte, Dufour,
Moriau.
V.L.D. HH. Daems, De Grauwe,
Desimpel.
S.P. HH. Schoeters, Suykens.

P.R.L.- Mevr. Cornet,
F.D.F. H. Reynders.
P.S.C. H. Arens.

Vl. H. Huysentruyt.
Blok
Agalev/H. Tavernier.
Ecolo

B. — Plaatsvervangers
C.V.P. H. Ansoms, Mevr.
D'Hondt, HH. Eyskens,
Van Erps, Van Parys.
P.S. HH. Canon, Delizée,
Henry, Meureau.
V.L.D. HH. Huts, Lano, Van
Aperen, van den Abeelen.
S.P. Mevr. Croes-Lieten, HH.
Schellens, Van Gheluwe.

P.R.L.- HH. de Donnée,
F.D.F. Maingain, Michel.
P.S.C. Mevr. Cahay-André,
H. Fournaux.
Vl. Mevr. Colen,
Blok H. Van den Eynde.
Agalev/ HH. Detienne, Viseur.
Ecolo

C. — Niet-stemgerechtigd lid

V.U. H. Olaerts.

Zie:

- 1434 - 97 / 98:

– N° 1: Ontwerp overgezonden door de Senaat.

(*) Vierde zitting van de 49^{de} zittingsperiode

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1997 - 1998 (*)

9 AVRIL 1998

PROJET DE LOI

**modifiant les articles 55, 60, 61¹ et 61²
du Code des droits d'enregistrement
d'hypothèque et de greffe**

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES ET DU BUDGET (1)**

**PAR
M. JOSEPH ARENS**

(1) Composition de la commission
Président : M. Didden (M.).

A. — Titulaires
C.V.P. MM Didden, Leterme,
Pieters,
Mme Van Haesendonck.
P.S. MM. Demotte, Dufour,
Moriau.
V.L.D. MM. Daems, De Grauwe,
Desimpel.
S.P. MM. Schoeters, Suykens.

P.R.L.- Mme Cornet,
F.D.F. M. Reynders.
P.S.C. M. Arens.

Vl. M. Huysentruyt.
Blok
Agalev/M. Tavernier.
Ecolo

B. — Suppléants
C.V.P. M. Ansoms, Mme
D'Hondt, MM. Eyskens,
Van Erps, Van Parys.
P.S. MM. Canon, Delizée,
Henry, Meureau.
V.L.D. MM. Huts, Lano, Van
Aperen, van den Abeelen.
S.P. Mme Croes-Lieten, MM.
Schellens, Van Gheluwe.

P.R.L.- MM. de Donnée,
F.D.F. Maingain, Michel.
P.S.C. Mme Cahay-André,
M. Fournaux.
Vl. Mme Colen,
Blok M. Van den Eynde.
Agalev/MM. Detienne, Viseur.
Ecolo

C. — Membre sans voix délibérative

V.U. M. Olaerts.

Voir:

- 1434 - 97 / 98:

– N° 1: Projet transmis par le Sénat.

(*) Quatrième session de la 49^{ème} législature

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 24 maart 1998.

I. INLEIDING VAN DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN FINANCIËN EN BUITENLANDSE HANDEL

Dit wetsontwerp vloeit voort uit een wetsvoorstel dat de heer Ph. Charlier op 11 maart 1996 in de Senaat had ingediend.

Dit ontwerp strekt ertoe een bijkomende voorwaarde op te leggen om een verminderd registratietarief van 6 procent te verkrijgen bij de aankoop van een bescheiden woning: de kopers moeten van die woning hun hoofdverblijfplaats maken, en de koper of diens echtgeno(o)t(e) moet zich kunnen laten inschrijven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister van de gemeente waar hij of zij verblijft.

II. ALGEMENE BESPREKING

De heer Tavernier is van oordeel dat de registratierechten die bij de verkoop van vastgoed worden geïnd, te hoog liggen en een bijzonder negatieve weerslag hebben op de mobiliteit in ons land. Dat verklaart waarom vele burgers ervan afzien te verhuizen, terwijl ze in een andere streek werk zouden kunnen vinden of een andere woning zouden kunnen kopen die beter is afgestemd op de evolutie van hun gezinsstructuur.

Daarom verheugt de spreker zich over het onlangs door de minister van Financiën aangekondigde voorstellen om de inschrijvingsrechten te verlagen, teneinde de flexibiliteit om beroepsredenen aan te moedigen (*De Standaard*, 21-22 maart 1998).

Zo een dergelijke maatregel er komt, moet dan niet tegelijk werk worden gemaakt van een vermogensbelasting om het verlies aan belastinginkomsten te compenseren? Wat is de opvatting van de regering ter zake?

De heer Tavernier verwijst naar de discussie die daarover werd gevoerd tijdens de bespreking van het wetsontwerp dat later de wet zou worden van 26 juli 1996 strekkende tot realisatie van de budgettaire voorwaarden tot deelname van België aan de Europese Economische en Monetaire Unie (verslag van de heren Arens en Desimpel, Stuk nr. 608/10, blz. 215 en blz. 246 tot 273).

De heer Daems vraagt of de regering van plan is de registratierechten nog vóór het einde van deze parlementaire zittingsperiode te verlagen.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné le présent projet de loi au cours de sa réunion du 24 mars 1998.

I. EXPOSE INTRODUCTIF DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DES FINANCES ET DU COMMERCE EXTERIEUR

Le présent projet de loi résulte d'une proposition de loi déposée au Sénat le 11 mars 1996 par M. Ph. Charlier.

Ce projet vise à imposer une condition supplémentaire pour pouvoir bénéficier de la réduction à 6% du droit d'enregistrement applicable en cas d'acquisition d'une habitation modeste: les acquéreurs doivent faire de cette habitation leur résidence principale et l'acquéreur ou son conjoint doit obtenir son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers de la commune de résidence.

II. DISCUSSION GENERALE

M. Tavernier estime que les droits d'enregistrement perçus lors de la vente de biens immobiliers sont trop élevés et ont un impact particulièrement négatif sur la mobilité dans notre pays. Pour cette raison, beaucoup de personnes renoncent en effet à déménager alors qu'ils pourraient peut-être obtenir un emploi dans une autre région ou qu'ils auraient l'occasion d'acheter une nouvelle habitation mieux adaptée à l'évolution de leur cellule familiale.

C'est pourquoi l'intervenant se réjouit de l'intention exprimée récemment par le ministre des Finances de réduire le taux des droits d'enregistrement afin de favoriser la mobilité professionnelle (*De Standaard*, 21-22 mars 1998).

Si une telle mesure était prise, ne devrait-on pas instaurer simultanément un impôt sur le patrimoine afin de compenser la perte de recettes fiscales? Quelle est la position du gouvernement en la matière?

M. Tavernier renvoie à la discussion à ce sujet lors de l'examen du projet, devenu la loi du 26 juillet 1996 visant à réaliser les conditions budgétaires de la participation de la Belgique à l'Union économique et monétaire européenne (rapport de MM. Arens et Desimpel, doc. n°608/10, notamment pp. 215 et 246 à 273).

M. Daems demande si le gouvernement envisage de réduire les droits d'enregistrement avant la fin de la présente session parlementaire.

Ook hij vindt dat de hoge registratierechten de mobiliteit sterk belemmeren. Voor wie, bijvoorbeeld, een dubbele transactie uitvoert (verkoop van een woning om een andere te verwerven), kunnen de verschuldigde registratierechten leiden tot een verlies van 25% van het bedrag van de gehele transactie.

Bijgevolg is het voor vele burgers materieel onmogelijk te verhuizen, ook al zou een verhuizing hen aan een nieuwe baan kunnen helpen.

Tot slot merkt de spreker op dat die toestand er in bepaalde gevallen nog op verergert, indien de bij de overdracht van vastgoed gerealiseerde meerwaarde ook nog eens wordt belast.

Met betrekking tot dit wetsontwerp vraagt de spreker zich af of de verplichte inschrijving van de koper of diens echtgeno(o)t(e) in het bevolkings- of het vreemdelingenregister, als voorwaarde toereikend is om alle vormen van misbruik uit te sluiten.

Mevrouw van Haesendonck stelt vast dat dit wetsontwerp de voorwaarde inzake bewoning weer invoert, die bij de artikelen 149 en 151 van de wet van 22 december 1989 houdende fiscale bepalingen was afgeschaft. Hoe staat het met de andere voorwaarden, met name inzake verbouwingswerken?

De minister bevestigt dat dit wetsontwerp een bijkomende voorwaarde oplegt om een verminderd registratietarief te verkrijgen (de koper moet van de woning zijn hoofdverblijfplaats maken en ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister). Aan de andere ter zake geldende voorwaarden wordt echter niets gewijzigd; zij blijven dus van kracht.

Wat een eventuele vermindering of afschaffing van de registratierechten betreft, teneinde de mobiliteit van de werknemers op de arbeidsmarkt te stimuleren, verwijst de minister naar het wetsvoorstel dat de heer Arens c.s. daarover heeft ingediend (Stuk nr. 488/1 - 95/96). Hij herinnert er evenwel aan dat een en ander het akkoord van de drie gewesten vereist. Tot nu toe heeft alleen het Vlaams Gewest positief gereageerd.

Overigens merkt de minister op dat de invoering van een vermogensbelasting ertoe zou leiden dat de onroerende goederen eens te meer worden getroffen. Derhalve verdient het de voorkeur een formule te zoeken waarbij de bezitters van aanzienlijke vermogens in kapitaalopbrengsten een grotere bijdrage zouden moeten leveren.

De heer Tavernier constateert dat de regering de registratie- en successierechten over het algemeen voorstelt als componenten van een vermogensbelasting. Zij gebruikt dat argument om aan te tonen dat de daaruit voortvloeiende ontvangsten vergelijkbaar zijn met de inkomsten uit de vermogensbelasting die in sommige andere Europese landen wordt geheven.

Il considère lui aussi que le niveau élevé des droits d'enregistrement constitue un frein important à la mobilité. Ainsi, lors d'une opération double (vente d'une habitation pour en acquérir une autre), le paiement des droits d'enregistrement entraîne une perte de l'ordre de 25% du montant global de la transaction.

Beaucoup de personnes se voient ainsi dans l'impossibilité matérielle de déménager même si ce déménagement pouvait leur permettre de trouver un nouvel emploi.

Enfin, l'orateur fait remarquer que dans certains cas, la perception d'un impôt sur les plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers peut encore aggraver la situation.

Concernant le présent projet de loi, l'intervenant se demande si la condition imposant l'inscription de l'acquéreur ou de son conjoint dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers sera suffisante pour empêcher toute forme d'abus.

Mme Van Haesendonck constate que le présent projet de loi réintroduit la condition d'occupation qui avait été supprimée par les articles 149 et 151 de la loi du 22 décembre 1989 portant des dispositions fiscales. Qu'en est-il des autres conditions, notamment en matière de travaux de transformation?

Le ministre confirme que le présent projet de loi introduit une condition supplémentaire pour l'octroi du taux réduit (l'acquéreur doit faire de l'habitation sa résidence principale et être inscrit dans le registre de la population ou le registre des étrangers), sans toutefois modifier les autres modalités prévues en la matière, qui restent donc d'application.

Concernant une éventuelle réduction ou suppression des droits d'enregistrement en vue de favoriser la mobilité des travailleurs sur le marché de l'emploi, le ministre renvoie à la proposition de loi de M. Arens et consorts (Doc. n°488/1 - 95/96). Il rappelle toutefois que l'accord des trois régions est requis. Or, à ce jour, seule la Région flamande a réagi positivement.

Par ailleurs, le ministre fait remarquer que l'instauration d'un impôt sur le patrimoine frapperait à nouveau les biens immobiliers. Il serait donc préférable de rechercher une formule permettant de faire contribuer davantage les détenteurs de grosses fortunes mobilières.

M. Tavernier constate que le gouvernement présente généralement les droits d'enregistrement et les droits de succession comme étant des composantes d'un impôt sur la fortune. Il utilise cet argument pour démontrer que les recettes perçues en ces matières sont comparables aux recettes de l'impôt sur la fortune prélevé dans un certain nombre d'autres pays européens.

Dat argument blijkt echter minder sluitend te zijn, als het wordt aangewend ter schraging van de beslissing om de registratierechten te verlagen. Moet dat verlies aan inkomsten bijgevolg niet worden gecompenseerd door de invoering van een bijkomende belasting op vermogens in kapitaalopbrengsten?

De minister ziet geen verband tussen enerzijds, de eventuele vermindering van de registratierechten met als doel de mobiliteit om beroepsredenen te stimuleren (en met een overigens geringe impact op de begroting), en anderzijds, het meer algemene vraagstuk van de invoering van een vermogensbelasting, waarbij reële praktische problemen opduiken als men wil dat ze op rechtvaardige wijze wordt geïnd.

De heer Dufour benadrukt de noodzaak om belastingplichtigen die slechts één bescheiden woning bezitten, te ontzien.

Hij herinnert eraan dat hij al heeft voorgesteld de reële huurinkomsten onder de personenbelasting te doen vallen, vanaf de derde verhuurde woning.

De heer Dufour merkt op dat sommige huisbazen verschillende tientallen, zo niet honderden, woningen bezitten: eenkamerflats of appartementen die soms niet eens aan de meest elementaire hygiënische voorschriften voldoen en die ze verhuren aan mensen die armoede lijden.

De spreker kant zich tegen een nieuwe perequatie van het kadastraal inkomen, omdat soortgelijke maatregel voornamelijk mensen zou treffen die het niet breed hebben.

Tevens beklemtoont hij de noodzaak van een doeltreffender aanpak van fraude inzake inkomsten uit kapitaal.

De minister stelt vast dat tot op heden nog geen meerderheid werd gevonden voor het voorstel om de reële huurinkomsten te belasten.

De heer Dufour antwoordt bevestigend op de vraag van *de heer Van Aperen* of de eigenaar de onderhoudskosten van zijn woning als beroepskosten zou mogen inbrengen, mocht worden beslist de huurinkomsten te belasten in het kader van de personenbelasting.

De heer Tavernier haalt het voorbeeld aan van iemand die een woning koopt waarvan het kadastraal inkomen lager ligt dan 30.000 frank. Voor het sluiten van de verkoopakte, vraagt de notaris bij de administratie van het kadaster het kadastraal inkomen van de betrokken woning op, teneinde na te gaan of de koper daadwerkelijk recht heeft op een verminderd registratietarief.

Enkele maanden na de aankoop ontvangt de koper een rechtzettingsbericht waarin staat dat het kadastraal inkomen met terugwerkende kracht wordt

Cependant, cet argument s'avérera moins probant si l'on décide de réduire les droits d'enregistrement. Ne faudra-t-il dès lors pas compenser cette perte de recettes par l'introduction d'un impôt supplémentaire sur le capital mobilier?

Le ministre estime qu'il n'existe aucun lien entre, d'une part, une éventuelle réduction des droits d'enregistrement afin d'encourager la mobilité professionnelle (opération dont l'impact budgétaire est d'ailleurs très limité) et, d'autre part, la problématique plus vaste de l'instauration d'un impôt sur la fortune, qui soulève des difficultés pratiques réelles si l'on souhaite que cet impôt soit prélevé de manière juste.

M. Dufour insiste sur la nécessité d'épargner les contribuables qui sont propriétaires d'une seule habitation modeste.

Il rappelle avoir déjà proposé de taxer les revenus locatifs réels à l'impôt des personnes physiques et ce, à partir de la troisième habitation donnée en location.

M. Dufour fait remarquer que des individus propriétaires de plusieurs dizaines, voire centaines d'habitations louent à des prix exorbitants, à des personnes dans le besoin, des petits studios ou appartements ne répondant parfois pas aux conditions d'hygiène les plus élémentaires.

L'intervenant se déclare opposé à une nouvelle péréquation du revenu cadastral car cette mesure toucherait principalement les propriétaires de condition modeste.

Il insiste également sur la nécessité de lutter plus efficacement contre la fraude en matière de revenus mobiliers.

Le ministre constate qu'à ce jour, la proposition visant à imposer les revenus locatifs réels n'a pas obtenu l'assentiment d'une majorité.

A la question de *M. Van Aperen* de savoir si dans l'hypothèse où les revenus locatifs réels étaient imposés à l'IPP, le propriétaire serait autorisé à déduire en tant que frais professionnels les coûts liés à l'entretien de son habitation, *M. Dufour* répond par l'affirmative.

M. Tavernier cite l'exemple d'une personne qui acquiert une habitation dont le revenu cadastral est inférieur à 30.000 francs. Avant la conclusion de l'opération, le notaire demande à l'Administration du cadastre de lui indiquer le montant du revenu cadastral de l'habitation visée afin de s'assurer que l'acquéreur peut effectivement bénéficier du taux réduit en matière de droits d'enregistrement.

Quelques mois après l'achat, l'acquéreur reçoit un avis de rectification indiquant que le montant du revenu cadastral est majoré avec effet rétroactif et que

verhoogd en dat de verkoopakte een te lage aankoop-prijs vermeldt. Aldus verliest de koper zijn recht op een verminderd tarief en wordt hij verplicht hogere registratierechten te betalen.

Uiteraard heeft een dergelijke beslissing aanzienlijke financiële gevolgen voor de koper. Bovendien wordt ze als onrechtvaardig gevoeld, aangezien de administratie heeft verzuimd de notaris van die wijziging in kennis te stellen, terwijl die daarover nochtans inlichtingen was komen vragen alvorens de verkoopakte te verlijden.

De minister antwoordt dat de administratie de bestaande wettelijke bepalingen naar behoren heeft toegepast.

De heren Olaerts en Dufour zijn de mening toegedaan dat het kadastraal inkomen niet mag worden herzien bij de verkoop van een onroerend goed, waardoor een verhoging van de registratierechten in die gevallen onmogelijk wordt.

De minister verwijst naar de voorwaarden inzake de herziening van het kadastraal inkomen, zoals die zijn vastgelegd in de artikelen 488 en volgende van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

In het door de heer Tavernier aangehaalde voorbeeld, is het uitblijven van een herziening wellicht te wijten aan de verkoop van het goed.

Daarenboven bevestigt de minister dat de herziening van het kadastraal inkomen, overeenkomstig de wet, terugwerkende kracht heeft.

De heer Daems kan het er volkomen mee eens zijn dat het kadastraal inkomen met terugwerkende kracht wordt herzien, voorzover de administratie de te volgen procedure correct toepast en, in geval van een verkoop, de koper in kennis stelt van de wijziging waartoe werd beslist.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

Art. 1 tot 3

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt en ze worden eenparig aangenomen.

Art. 4

De heer Daems stelt vast dat artikel 61¹ van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals dat wordt gewijzigd bij artikel 4 van dit ontwerp, het volgende bepaalt: «Indien de vermindering vervalt bij gebreke van inschrijving binnen de termijn en gedurende de tijd bepaald in artikel 60, tweede lid, is de verkrijger, naast het aanvullende recht, een daaraan gelijke vermeerdering verschuldigd. De minister van Financiën kan evenwel van die vermeerdering geheel of gedeeltelijk afzien.»

le prix d'achat mentionné dans l'acte de vente est trop peu élevé. L'acquéreur perd ainsi son droit au bénéfice du taux réduit et est invité à payer des droits d'enregistrement plus élevés.

Une telle décision a évidemment des conséquences financières importantes pour l'acquéreur et est, en outre, ressentie comme injuste dans la mesure où l'administration a omis d'informer le notaire de cette modification alors qu'il s'était renseigné avant la passation de l'acte de vente.

Le ministre répond que l'administration a appliqué correctement les dispositions légales existantes.

MM. Olaerts et Dufour sont d'avis que le revenu cadastral ne peut être revu à l'occasion de la vente d'un bien immobilier, si bien que les droits d'enregistrement ne peuvent être majorés dans ce cas.

Le ministre renvoie aux conditions fixées en matière de révision des revenus cadastraux par les articles 488 et suivants du Code des impôts sur les revenus 1992.

Dans l'exemple cité par M. Tavernier, la révision n'a probablement pas eu lieu à cause de la vente du bien.

Le ministre confirme en outre que conformément à la loi, la révision du revenu cadastral a lieu avec effet rétroactif.

M. Daems peut parfaitement concevoir que la révision du revenu cadastral soit appliquée avec effet rétroactif pour autant que l'administration applique correctement la procédure en vigueur et notifie la modification prévue à l'acquéreur en cas de vente.

III. DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Articles 1^{er} à 3

Ces articles ne donnent lieu à aucun commentaire. Ils sont adoptés à l'unanimité.

Article 4

M. Daems constate que l'article 61¹ du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, tel que modifié par l'article 4 du présent projet, prévoit qu'«en cas de perte de la réduction pour défaut d'inscription dans le délai et pendant la durée prévus à l'article 60, alinéa 2, il est dû par l'acquéreur outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant. Le ministre des Finances peut toutefois accorder remise totale ou partielle de cet accroissement.»

Aangezien ter zake objectieve en precieze criteria bestaan, vraagt de spreker zich af waarom de wetgever het nuttig acht in een dergelijke mogelijkheid tot kwijtschelding te voorzien.

De minister stipt aan dat die bepaling al in de huidige wetgeving is opgenomen. Bovendien slaat ze niet alleen op het ene geval dat door de vorige spreker werd aangehaald (en waarin de beoordelingsmarge inderdaad zo goed als onbestaande is), maar ook op andere gevallen waarin de aan het aanvullende recht gelijke vermeerdering geheel of gedeeltelijk kan worden kwijtgescholden.

*
* *

Artikel 4 wordt eenparig aangenomen.

Art. 5

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt en het wordt eenparig aangenomen.

*
* *

Het gehele wetsontwerp wordt eenparig aangenomen.

De rapporteur,

J. ARENS

De voorzitter,

M. DIDDEN

Dans la mesure où il existe des critères objectifs et précis en la matière, l'intervenant demande pourquoi le législateur juge utile de prévoir une telle possibilité de remise.

Le ministre indique que cette disposition figure déjà dans la législation actuelle. Elle ne se limite toutefois pas au seul cas évoqué par l'orateur précédent (pour lequel il n'y a effectivement aucune marge d'appréciation) mais se rapporte également à d'autres cas pour lesquels il peut y avoir remise totale ou partielle de l'accroissement égal au droit complémentaire.

*
* *

L'article 4 est adopté à l'unanimité.

Article 5

Cet article ne donne lieu à aucune observation. Il est adopté par le même vote.

*
* *

L'ensemble du projet de loi est adopté à l'unanimité.

Le rapporteur,

J. ARENS

Le président,

M. DIDDEN