

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

15 oktober 1999

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Wetboek der registratie-
, hypotheek- en griffierechten, ter
bevordering van de mobiliteit van
natuurlijke personen**

(ingediend door de heren Yves Leterme
en Dirk Pieters)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

15 octobre 1999

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des droits
d'enregistrement, d'hypothèque et
de greffe afin de favoriser la mobilité
des personnes physiques**

(déposée par MM. Yves Leterme
et Dirk Pieters)

AGALEV-ECOLO	:	Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
CVP	:	Christelijke Volkspartij
FN	:	Front National
PRL FDF MCC	:	Parti Réformateur libéral - Front démocratique francophone-Mouvement des Citoyens pour le Changement
PS	:	Parti socialiste
PSC	:	Parti social-chrétien
SP	:	Socialistische Partij
VLAAMS BLOK	:	Vlaams Blok
VLD	:	Vlaamse Liberalen en Democraten
VU&ID	:	Volksunie&ID21

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 50 0000/000: Parlementair document van de 50e zittingsperiode +
het nummer en het volgnummer
QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden
HA : Handelingen (Integraal Verslag)
BV : Beknopt Verslag
PLEN : Plenum vergadering
COM : Commissievergadering

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 50 0000/000 : Document parlementaire de la 50e
législature, suivi du n° et du n° consécutif
QRVA : Questions et Réponses écrites
HA : Annales (Compte Rendu Intégral)
CRA : Compte Rendu Analytique
PLEN : Séance plénière
COM : Réunion de commission

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers
Bestellingen :
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : alg.zaken@deKamer.be

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants
Commandes :
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : aff.generales@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel is geïnspireerd door het wetsvoorstel nr. 488/1-95/96, ingediend door de heren Arens, Mairesse, Beaufays en Viseur.

Alles wijst erop dat, als de nodige maatregelen niet worden genomen, de vraag naar mobiliteit tijdens de komende decennia nog sterk zal toenemen. Ook het regeerakkoord erkent dit. Vermits de aangroei vooral het wegverkeer betreft, zal dit leiden tot nog langere files dan we vandaag al gewoon zijn. Naast de files zijn er ook nog de te hoge onveiligheid en de geringe verkeersleefbaarheid (met o.a. de milieu- en natuurschade). Deze problemen vereisen een samenhangende aanpak. Zowel de vraagzijde (bestemmingen en grondgebruik, substituten voor communicatie zoals telewerken, reizigersinformatiediensten, economische maatregelen zoals variabilisatie van de autokosten en administratieve maatregelen zoals bedrijfsvervoerplannen) als de aanbodzijde (beheer van het wegverkeer zoals incidentmanagement, vervollediging van het wegennet, voorkeursbehandelingen zoals vrije busbanen, openbaar vervoeroperaties) moeten onderzocht worden.

Een aanpassing van de reglementering inzake registratierechten past hierin en werd ook expliciet vermeld in het regeerakkoord. De registratierechten vormen op dit moment immers vaak een rem om te verhuizen naar een plaats dicht bij het werk. Dit wetsvoorstel wil die rem wegwerken. We beklemtonen dat dit uiteraard geen wondermiddel is. Dit voorstel levert wel een bijdrage tot de oplossing.

Dit voorstel houdt volgende doelstellingen in:

a) het bevorderen van de mobiliteit van alle burgers die, om onverschillig welke reden (professioneel, familiaal of andere), een nieuwe hoofdverblijfplaats wensen aan te kopen, die beter dan de huidige, beantwoordt aan hun noden; dit is mogelijk door de fiscale kosten (in casu de registratierechten) van de nieuwe aankoop te beperken. Zullen deze maatregel kunnen genieten: alle natuurlijke personen zonder onderscheid (loontrekkenden, zelfstandigen, beoefenaars van een vrij beroep, werklozen e.a.), maar niet de rechtspersonen;

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi s'inspire de la proposition de loi n° 488/1 - 95/96, déposée par MM. Arens, Mairesse, Beaufays et Viseur.

Tout indique que, si les mesures adéquates ne sont pas prises, la demande de mobilité continuera d'augmenter fortement au cours des prochaines décennies. L'accord de gouvernement confirme, lui aussi, cette réalité. Etant donné que cette croissance concerne surtout la circulation routière, cette évolution aggravera encore le problème des embouteillages que nous connaissons d'ores et déjà. Au problème des embouteillages s'ajoutent ceux de l'insécurité et du caractère insoutenable de la circulation (compte tenu, entre autres, de ses effets néfastes sur l'environnement). Ces problèmes requièrent une stratégie cohérente qui agisse tant sur la demande (destinations et affectation du sol; modes de travail, tel le télétravail, qui ne nécessitent pas de déplacements; services d'information des voyageurs; mesures économiques, telle la *variabilisation* des frais de voiture, et mesures administratives, tels les plans de transports d'entreprise) que sur l'offre (gestion de la circulation, notamment en cas d'incident; achèvement du réseau routier; mesures de faveur, tel l'aménagement de voies de circulation réservées aux bus; opérations de promotion des transports en commun).

L'adaptation de la réglementation s'appliquant aux droits d'enregistrement s'inscrit dans cette stratégie et elle est même expressément prévue dans l'accord de gouvernement. A l'heure actuelle, les droits d'enregistrement freinent en effet souvent les personnes désireuses de se reloger plus près de leur lieu de travail. La présente proposition de loi vise à remédier à cette situation. Soulignons qu'elle n'est évidemment pas une panacée, mais qu'elle apporte simplement un élément de solution.

La présente proposition de loi poursuit les objectifs suivants:

a) favoriser la mobilité de tous les citoyens qui pour quelque motif que ce soit (professionnel, familial ou autre) souhaitent acheter une nouvelle résidence principale plus appropriée à leurs besoins que celle qu'ils possèdent actuellement, en limitant le coût fiscal du nouvel achat (en l'occurrence les droits d'enregistrement). Pourront bénéficier de cette mesure: toutes les personnes physiques, sans distinction (salariés, indépendants, titulaires d'une profession libérale, chômeurs et autres), à l'exclusion des personnes morales;

b) het bevorderen van de markt van de verkoop van onroerende goederen.

Opdat het fiscale voordeel zou kunnen toegekend worden, is vereist:

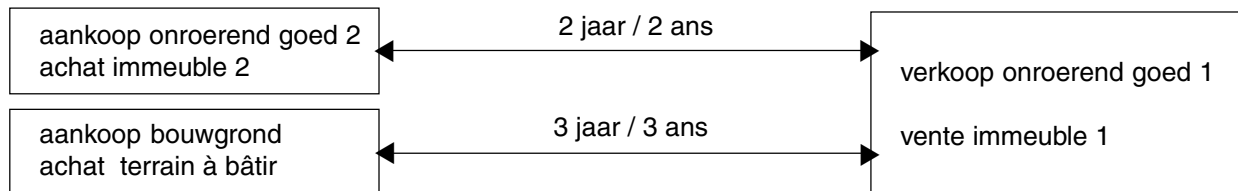
- de wederverkoop van de minder geschikt geworden woning en de aankoop van een vervangend onroerend goed;
- de aanwending van de wederverkochte woning als hoofdverblijfplaats van de wederverkoper en de aanwending als of bestemming tot hoofdverblijfplaats van de verkrijger van het nieuw aangekochte goed, dit om een werkelijke verandering van woonplaats en een werkelijke mobiliteit van personen te garanderen. Het begrip «hoofdverblijfplaats» moet begrepen worden in de zin die het Burgerlijk Wetboek eraan geeft;
- dat de wederverkoop en de nieuwe aankoop vastgesteld zijn bij authentieke akte.

b) favoriser le marché des ventes immobilières.

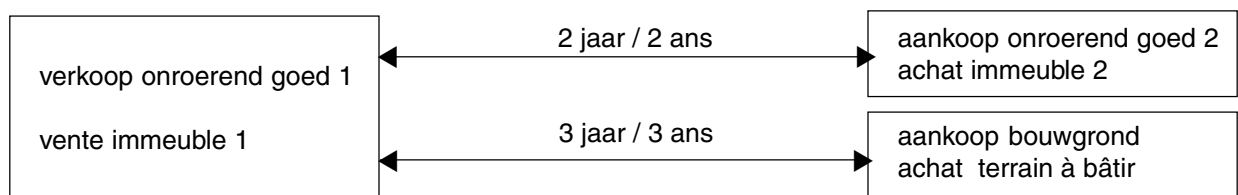
L'octroi de l'avantage fiscal impliquerait nécessairement:

- que l'intéressé revende l'habitation devenue inappropriée et acquière un nouvel immeuble;
- 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.

TERUGGAVE / RESTITUTION



VERREKENING / IMPUTATION



Het fiscaal voordeel bestaat:

- hetzij, wanneer de wederverkoop plaats vond vóór de nieuwe aankoop, in een verrekening van de op het wederverkochte goed geheven rechten met de rechten verschuldigd voor de nieuwe aankoop;
- hetzij, wanneer de wederverkoop plaats vindt na de nieuwe aankoop, in een teruggave van de op de aankoop van de wederverkochte woning geheven rechten.

De verrekening 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. De wederverkoop moet binnen een redelijk geachte termijn van twee jaar (of drie jaar in het geval van een bouwgrond), hetzij voor, hetzij na de nieuwe aankoop geschieden.

De fiscale gunstmaatregel kan slechts van toepassing zijn wanneer het wederverkochte onroerend goed een woning en geen bouwgrond is. Deze voorwaarde is verantwoord door 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 hoofdverblijfplaats is gebruikt, kan de gunstmaatregel toepassing vinden voor wat betreft de rechten geheven op de aankoop van de bouwgrond. De nieuwe aankoop kan daarentegen, behalve een woning, ook een bouwgrond betreffen, mits daarop een woning wordt opgericht die als hoofdverblijfplaats van de verkrijger zal dienen.

Deze fiscale gunstmaatregel is van toepassing wanneer de wederverkochte woning en het nieuw aangekochte onroerend goed onderworpen zijn aan een mutatierecht van hetzij 12,50 pct. (art. 44), hetzij 6 pct. (art. 53, 2° en 57); aldus worden alle onroerende goederen erin betrokken. De toepassing van artikel 212 is daarentegen beperkt tot onroerende goederen waarop het mutatierecht van 12,50 pct. is geheven. Een teruggave op grond van artikel 212 kan niet gecumuleerd worden met een teruggave op grond van artikel 212bis en omgekeerd.

YVES LETERME (CVP)
DIRK PIETERS (CVP)

L'avantage fiscal consiste:

- soit en une imputation des droits perçus sur le bien revendu, sur les droits dus du chef de la nouvelle acquisition, lorsque la revente a lieu avant la nouvelle acquisition;
- soit en une restitution des droits perçus sur l'achat du bien revendu, 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 revente doit intervenir dans un délai, jugé raisonnable, de deux ans (ou de trois ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir) avant ou après la nouvelle acquisition.

L'avantage fiscal ne peut être accordé que si l'immeuble revendu est une habitation, et non un terrain à bâtir. Cette condition se justifie dans la mesure où il doit y avoir transfert effectif de la résidence principale du revendeur. Or, la revente d'un terrain non bâti ne répond pas 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 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.

L'avantage fiscal est accordé lorsque 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), ce afin de viser tous les immeubles. En revanche, l'application de l'article 212 est réservée aux seuls immeubles soumis au droit de mutation de 12,50%. L'application de l'article 212 ne peut être cumulée avec l'application de l'article 212bis et inversement.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In Titel I, Hoofdstuk IV, Afdeling 1, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een als volgt luidende §4*bis*, bestaande uit de artikelen 61*bis*, 61*ter* en 61*quater*, ingevoegd:

«§4*bis*- Verrekening.

Art. 61*bis*. In geval van zuivere en eenvoudige aankoop van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een natuurlijke persoon om er 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, verrekend met zijn wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd op de nieuwe aankoop, zonder dat die verrekening 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. 61*ter*. Aan de in artikel 61*bis* bepaalde verrekening zijn de volgende voorwaarden verbonden:

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

2° de authentieke akte van de nieuwe aankoop bevat een afschrift van het registratierechtsak dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, en vermeldt het wettelijk aandeel 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, vermeldt de natuurlijke persoon uitdrukkelijk:

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

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Un §4*bis*, comprenant des articles 61*bis*, 61*ter* et 61*quater*, libellés comme suit, est inséré dans le titre 1^{er}, chapitre IV, section 1^{re}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe,

«§4*bis* - Imputation.

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

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

2° l'acte authentique de la nouvelle acquisition contiendra 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 et mentionnera 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 énoncera expressément:

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

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 61*bis*.

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

Art. 3

Een artikel 212*bis*, luidend als volgt, wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd:

«Art. 212*bis*. 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, teruggegeven mits de verkoop bij authentieke akte is vastgesteld binnen twee jaar, of drie jaar in geval van de aankoop van een bouwgrond, te rekenen van de datum van de authentieke akte van de nieuwe aankoop.

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, wordt gedaan onderaan de authentieke akte van de verkoop;

2° de authentieke akte van de verkoop bevat een afschrift 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, en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop;

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 prévues à l'alinéa premier, l'acte authentique de la nouvelle acquisition sera enregistré sans l'application de l'article 61*bis*.

Art. 61*quater*. En cas d'inexactitude dans les mentions prévues à l'article 61*ter*, la personne physique sera 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 212*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le même Code:

«Art. 212*bis*. 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 par un acte authentique passé dans un délai de deux ans, ou de trois ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir, à compter de la date de l'acte authentique relatif à la nouvelle acquisition.

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, est faite au pied de l'acte authentique de vente;

2° l'acte authentique de vente contient 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° de authentieke akte van de verkoop bevat tevens een afschrift van het registratierechts dat is aangebracht op de authentieke akte van de nieuwe aankoop, en vermeldt het wettelijk aandeel 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, verklaart de natuurlijke persoon uitdrukkelijk:

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 voorgescreven bij het derde lid, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van de onrechtmatig teruggegeven rechten en van een boete gelijk aan die rechten.

Art. 4

Een artikel 212^{ter}, luidend als volgt, wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd:

«Art. 212^{ter}. De teruggaven bepaald in de artikelen 212 en 212^{bis} mogen niet gecumuleerd worden.»

30 september 1999

YVES LETERME (CVP)
DIRK PIETERS (CVP)

3° l'acte authentique de vente contient également 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 les droits perçus sur cette acquisition;

4° l'acte authentique de revente ou une déclaration certifiée sincère et véritable et signée au pied de l'acte par la personne physique énonce 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 3, la restitution prévue à l'alinéa 1^{er} n'est pas applicable.

En cas d'inexactitude dans les mentions prévues à l'alinéa 3, la personne physique est tenue au paiement des droits restitués indûment ainsi que d'une amende égale à ces droits.».

Art. 4

Un article 212^{ter}, libellé comme suit, est inséré dans le même Code:

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

30 septembre 1999