

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1959-1960.

SEANCE DU 25 MAI 1960.

Projet de loi modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et le Code des taxes assimilées au timbre.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES (1)
PAR M. **LIGOT**.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi soumis à vos délibérations a été voté par la Chambre des Représentants en sa séance du 12 mai 1960.

Il a pour but de faire disparaître une inégalité entre le régime applicable à la construction des maisons individuelles et celui des appartements.

Les articles 76 du Code des droits d'enregistrements et 61⁴ du Code des taxes assimilées au timbre considèrent conformément au droit civil, comme des ventes immobilières tout contrat à titre onéreux quelles que soient sa nature ou sa qualification par l'effet ou par l'exécution desquels une personne ou plusieurs personnes agissant en commun acquièrent la propriété privative d'un ou plusieurs étages ou parties d'étages d'un bâtiment à construire, en cours de construction ou déjà construit. Par conséquence le droit d'enregistrement

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Pierre De Smet, président; Adam, De Baeck, le baron de Dorlodot, Louis Desmet, Doutrepoint, Godin, Harmegnies, Hougardy, Janssen, Lacroix, Molter, Van Bulck, Van Laeys, van Loenhout, Vermeulen, Vreven, Wiard et Ligot, rapporteur.

R. A 5914.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

284 (Session de 1958-1959) :

1 : Projet de loi;

2 : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :

10 et 12 mai 1960.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1959-1960.

VERGADERING VAN 25 MEI 1960.

Ontwerp van wet tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE FINANCIËN. (1) UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **LIGOT**.

DAMES EN HEREN,

Het thans besproken ontwerp van wet is door de Kamer van Volksvertegenwoordigers ter vergadering van 12 mei 1960 goedgekeurd.

Het heeft tot doel de ongelijkheid op te heffen tussen het regime dat van toepassing is inzake de bouw van eenmanswoningen en dat inzake de bouw van appartementen.

Luidens artikel 76 van het Wetboek der registratie-rechten en artikel 61⁴ van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes wordt, overeenkomstig het burgerlijk recht, als verkoop van een onroerend goed beschouwd elk contract onder bezwarende titel, welke ook de aard of de benaming ervan zij, ten gevolge of bij uitvoering waarvan een of meer gemeenschappelijk optredende personen de privatieve eigendom verkrijgen van een of meer verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een nog op te richten, in opbouw

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Pierre De Smet, voorzitter; Adam, De Baeck, baron de Dorlodot, Louis Desmet, Doutrepoint, Godin, Harmegnies, Hougardy, Janssen, Lacroix, Molter, Van Bulck, Van Laeys, van Loenhout, Vermeulen, Vreven, Wiard en Ligot, verslaggever.

R. A 5914.

Zie :

Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

284 (Zitting 1959-1960) :

1 : Ontwerp van wet;

2 : Verslag.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :

10 en 12 mei 1960.

de 11 % est dû sur le prix convenu entre parties, même s'il s'agit d'un immeuble à construire. De plus celui qui s'engage à livrer l'appartement est considéré comme vendeur et les travaux exécutés pour son compte par des sous-traitants sont passibles de la taxe de facture de 5 % et non de la taxe de 5 ‰ prévue pour les sous-entreprises.

Déjà une circulaire du 16 décembre 1952 avait précisé que l'application des articles précités ne concernait que les parties communes à ériger dans les immeubles dont la propriété est divisée par étages ou partie d'étages, le régime ordinaire restant applicable pour les travaux à effectuer aux parties privatives de chaque appartement.

Malgré cette interprétation, de nombreuses critiques se sont élevées dont la principale était la différence d'imposition considérable entre la construction d'une maison sur un terrain acheté et l'achat d'un appartement dans un immeuble à construire ou en cours de construction.

L'application de l'article 76 du Code des droits d'enregistrement s'est révélée fort compliquée par suite de son imprécision.

Le présent projet de loi tend à remédier à cet état de choses.

Les articles 1 à 3 du projet modifient le Code des droits d'enregistrement de façon à exclure du champ d'application de ces droits les conventions ayant pour objet des bâtiments à ériger.

L'article 4 ajoute un alinéa à l'article 60 du Code des taxes assimilées au timbre.

La taxe de facture sera dorénavant appliquée à tout contrat translatif à titre onéreux de la propriété d'un bâtiment dans la mesure où ce contrat porte sur des constructions à ériger.

L'article 5 modifie l'article 61² du Code des taxes assimilées au timbre en permettant à la personne qui construit ou fait construire un bâtiment en vue de le vendre de n'avoir à payer que la taxe de 5 ‰ pour tous les travaux de construction qu'il confie à un sous-traitant.

Le § 2 que l'article 5 ajouté à l'article 61² stipule que le constructeur pourra bénéficier de la réduction à 5 ‰ sur le coût des travaux à exécuter à des bâtiments qu'il n'a pas encore vendus.

Pour éviter les abus le texte impose au constructeur l'obligation de faire savoir à l'administration par une déclaration écrite, qu'il destine les appartements à la vente.

S'il leur donne une autre destination il devra payer dans le mois une taxe de 5 % sans déduction de la taxe de 5 ‰ déjà perçue.

zijnde of reeds opgericht gebouw. Bijgevolg is het registratierecht van 11 % verschuldigd op de tussen partijen overeengekomen prijs, zelfs indien het een nog op te trekken onroerend goed betreft. Daarenboven wordt hij die zich verbindt om het appartement te leveren, als verkoper beschouwd en de voor zijn rekening door onderaannemers uitgevoerde werken worden belast met de factuurtaxe van 5 % en niet met de taxe van 5 ‰ die voor de onderaannemingen is gesteld.

Bij een aanschrijving van 16 december 1952 was er reeds op gewezen dat voormelde artikelen slechts gelden voor de op te richten-gemene delen van onroerende goederen waarvan de eigendom per verdiepingen of gedeelten van verdiepingen is verdeeld, terwijl het gewone regime toepasselijk blijft op de werken uit te voeren aan de privatieve delen van elk appartement.

Niettegenstaande deze interpretatie werd heel wat kritiek uitgebracht, voornamelijk op het aanzienlijk verschil in belasting tussen de bouw van een huis op een aangekocht terrein en de aankoop van een appartement in een op te richten of in aanbouw zijnde onroerend goed.

De toepassing van artikel 76 van het Wetboek der registratierechten is zeer ingewikkeld gebleken als gevolg van de onnauwkeurigheid van de tekst.

Het thans besproken ontwerp van wet heeft tot doel deze toestand te verhelpen.

De artikelen 1 tot 3 wijzigen het Wetboek der registratierechten zodanig dat deze rechten niet meer van toepassing zijn op de overeenkomsten in verband met nog op te richten gebouwen.

Bij artikel 4 wordt artikel 60 van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes met een lid aangevuld.

De factuurtaxe zal voortaan toepasselijk zijn op elk contract waarbij de eigendom van een gebouw onder bezwarende titel wordt overgedragen, voor zoverre dit contract betrekking heeft op nog op te richten gebouwen.

Artikel 5 wijzigt artikel 61² van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes in deze zin dat de persoon die een gebouw opricht of laat oprichten met de bedoeling het te verkopen, slechts de taxe van 5 ‰ dient te betalen op de bouwwerken die hij aan een onderaannemer toevertrouwt.

Luidens § 2, die bij artikel 5 aan artikel 61² wordt toegevoegd, kan de taxe tot 5 ‰ worden verminderd ten voordele van de bouwer, voor de kostprijs van de werken die uit te voeren zijn aan gebouwen die hij nog niet heeft verkocht.

Ter voorkoming van misbruiken is bepaald dat de bouwer bij een schriftelijke verklaring aan de administratie dient te laten weten dat hij de bedoeling heeft de appartementen te verkopen.

Indien hij aan deze gebouwen een andere bestemming geeft, zal hij binnen de maand een taxe van 5 % hebben te betalen zonder dat de reeds geïnde taxe van 5 ‰ wordt afgetrokken.

L'administration disposera d'une présomption résultant du premier enrôlement de la contribution foncière au nom de la personne qui construit ou fait construire.

Les dispositions nouvelles entraînent la suppression de l'article 61 ⁴ du Code des taxes assimilées au timbre, ce qui est réalisé par l'article 6.

Le régime prévu par l'article 61 ² du Code des taxes assimilées au timbre sera également applicable aux maisons particulières érigées en vue de la vente.

Le projet de loi mettra fin à une inégalité fiscale qui s'avérait injustifiable.

Le projet ainsi que le présent rapport ont été adoptés à l'unanimité.

Le Rapporteur,
J. LIGOT.

Le Président,
Pierre DE SMET.

De administratie zal over een vermoeden beschikken op grond van de eerste inkohiering van de grondbelasting op naam van de persoon die bouwt of laat bouwen.

De nieuwe bepalingen sluiten in dat artikel 61 ⁴ van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes wordt opgeheven; dit gebeurt bij artikel 6.

Het bij artikel 61 ² van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes bepaalde regime zal mede toepasselijk zijn op particuliere huizen, gebouwd met het oog op verkoop.

Het ontwerp van wet zal een einde maken aan een fiscale ongelijkheid die niet te rechtvaardigen was.

Het ontwerp alsmede dit verslag zijn met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
J. LIGOT.

De Voorzitter,
Pierre DE SMET.