

## Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1959-1960.

7 APRIL 1960.

### WETSONTWERP

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 FIMMERS.

DAMES EN HEREN.

Het regime toepasselijk inzake registratierechten en  
factuurtaxen op de afstand van appartementen in een nog  
op te richten, of in voltooiing zijnde, of reeds afgewerkte  
appartementengebouw heeft aanleiding gegeven tot vele  
discussies.

Anderzijds verschilde dit regime van datgene toepas-  
selijk op de verkrijging van een nog op te richten, of in  
ruwbouw zijnde eenmanswoning.

Het doel van het ontwerp dat thans aan uw bespreking  
wordt onderworpen is dan ook dubbel. Enerzijds wil het  
het regime der appartementen verduidelijken en anderzijds  
wil het dit regime in overeenstemming brengen met dat der  
eenmanswoningen.

#### (1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Dequae.

A. — Leden : de heren Barbé, De Saeger, Devillers, Eeckman, Fim-  
mers, Herbiet, Kiebooms, Lamalle, Lavens, Parisis, Saint-Remy, Schot,  
— Boutet, Denis, De Sweemer, Detiège, Leburton, Merlot, Paque,  
Tielemans, Van Hoorick. — De Clercq, Piron.

B. — Plaatsvervangers : de heren Counson, Discry, Gillès de Péli-  
chy, Lefère, Posson, Van den Daele. — Cools, Grégoire, Martel,  
Namèche, Van Acker (A.). — Grootjans.

Zie :

284 (1958-1959) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

## Chambre des Représentants

SESSION 1959-1960.

7 AVRIL 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. FIMMERS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le régime en vigueur en matière de droits d'enregistre-  
ment et de taxe de facture pour les cessions d'appartements  
dans des immeubles à appartements à construire, en cours  
de parachèvement ou déjà construits, a donné lieu à de  
nombreuses discussions.

Ce régime, par ailleurs, différait de celui qui s'applique  
à l'acquisition d'une maison individuelle à construire ou en  
cours de construction.

Le projet actuellement soumis à vos délibérations pour-  
suit, dès lors, un double objectif : d'une part, il entend pré-  
ciser le régime applicable aux appartements et, d'autre part,  
il tend à mettre ce régime en concordance avec celui s'appli-  
quant aux maisons individuelles.

#### (1) Composition de la Commission :

Président : M. Dequae.

A. — Membres : MM. Barbé, De Saeger, Devillers, Eeckman, Fim-  
mers, Herbiet, Kiebooms, Lamalle, Lavens, Parisis, Saint-Remy, Schot,  
— Boutet, Denis, De Sweemer, Detiège, Leburton, Merlot, Paque,  
Tielemans, Van Hoorick. — De Clercq, Piron.

B. — Suppléants : MM. Counson, Discry, Gillès de Pélitchy, Lefère,  
Posson, Van den Daele. — Cools, Grégoire, Martel, Namèche, Van  
Acker (A.). — Grootjans.

Voir :

284 (1958-1959) :

— N° 1 : Projet de loi.

### Huidige toestand.

Wanneer iemand een huis wil laten bouwen, moet hij aan de Staat betalen: het registratierecht — in principe 11 % — op de aankoop prijs van de grond en de factuurtaxe van 5 % op de prijs die met de hoofdaannemer wordt overeengekomen voor het oprichten van het gebouw. In de betrekkingen tussen de hoofdaannemer en de onderaannemers die met een deel der werken belast worden, is een factuurtaxe van 5 % verschuldigd.

De toestand ziet er helemaal anders uit voor de personen die de eigendom van een appartement in een op te richten of in opbouw zijnde onroerend goed willen verkrijgen. Krachtens een wettelijke bepaling, die in de fiscale wetboeken staat, wordt inderdaad als verkoop van onroerende goederen beschouwd, voor het geheel, elk contract onder bezwarende titel, welke ook de aard of de benaming ervan zij, tengevolge of bij uitvoering waarvan een of meer samen optredende personen de privative eigendom van een of meer verdiepingen van een op te richten of reeds opgericht gebouw verkrijgen (Wetboek der registratierechten, artikel 76; Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes, art. 61<sup>4</sup>). Bijgevolg is het registratierecht van 11 % verschuldigd op het contract tussen de hoofdaannemer en de persoon die eigenaar van een appartement wil worden, zelfs indien het gaat om een op te richten gebouw; in de betrekkingen tussen de hoofdaannemer, die als verkoper wordt aangezien, en de aannemers, die met de uitvoering van sommige werken belast zijn, is de factuurtaxe van 5 % eisbaar.

### Verantwoording van de huidige toestand.

Hoe verantwoordt zich dergelijk bijzonder regime, dat ingevoerd werd bij koninklijk besluit van 30 november 1939, n° 64? De bestaansredenen ervan zijn uiteengezet in het verslag aan de Koning dat het voormeld koninklijk besluit voorafgaat en kunnen als volgt worden ontleed: volgens een bepaalde theorie van burgerlijk recht, waardoor men zich heeft laten leiden, maakt het contract, dat ertoe strekt een appartement in een op te richten gebouw te doen verkrijgen, een verkoop van een toekomstig goed uit; verder, door in al de gevallen de persoon die zich tot het levèren van een appartement verbindt, met een verkoper gelijk te stellen, worden alle moeilijkheden vermeden wat betreft de heffing van de factuurtaxe in de betrekkingen tussen de hoofdaannemer en die welke door hem met de uitvoering der werken worden belast. Van onderaanneming kan er inderdaad slechts sprake zijn in zover de bestellingen door de hoofdaannemer worden gedaan wanneer hij zelf reeds contracten afgesloten heeft; welnu, zoals men weet, wordt er over de appartementen beschikt zowel vóór de aanvang van de bouwwerken als tijdens het optrekken van het gebouw en ook zelfs na de voltooiing van het gebouw.

### Kritiek op het huidige regime.

Bedoeld bijzonder regime heeft scherpe kritiek uitgelokt, zodra het werd tot stand gebracht:

1°) wegens het verschil tussen, eensdeels, de fiscale lasten welke drukken op hen die appartementen bouwen en, anderdeels, die welke voor de oprichters van huizen gelden.

2°) Verder heeft de ondervinding sommige moeilijkheden aan het licht doen komen, waarvan wij hier de voornaamste opsommen:

### Situation actuelle.

Lorsqu'une personne désire se faire construire une maison, elle doit payer à l'Etat le droit d'enregistrement — en principe 11 % — sur le prix d'achat du terrain et la taxe de facture de 5 % sur le prix convenu avec l'entrepreneur principal pour la construction du bâtiment. Dans les rapports entre l'entrepreneur principal et les sous-entrepreneurs qui sont chargés de l'exécution d'une partie des travaux, il est dû une taxe de facture de 5 %.

La situation des personnes qui désirent devenir propriétaires d'un appartement dans un immeuble à construire ou en cours de construction est réglée autrement. En effet, par suite de l'existence dans les codes fiscaux d'une disposition légale, tout contrat à titre onéreux, quelles que soient sa nature ou sa qualification, par l'effet ou par l'exécution duquel une personne ou plusieurs personnes agissant en commun acquièrent la propriété privative d'un ou de plusieurs étages d'un bâtiment à construire ou déjà construit (Code des droits d'enregistrement, art. 76: Code des taxes assimilées au timbre, art. 61<sup>4</sup>) est réputé vente d'immeubles pour le tout. Par conséquent, le contrat entre l'entrepreneur principal et la personne qui désire devenir propriétaire de l'appartement rend exigible le droit d'enregistrement de 11 %, même s'il s'agit d'un bâtiment à construire; dans les rapports entre l'entrepreneur principal, considéré comme vendeur, et les entrepreneurs auxquels il confie l'exécution de certains travaux, la taxe de facture de 5 % est due.

### Justification de la situation actuelle.

Quelle est la justification d'un tel régime particulier, instauré par l'arrêté royal du 30 novembre 1939, n° 64? Les raisons de l'existence de ce régime sont exposées dans le rapport au Roi précédant cet arrêté royal et se résument comme suit: d'une part, on s'en est tenu à certaine théorie de droit civil qui voit une vente de chose future dans le contrat qui a pour objet de procurer un appartement dans un immeuble à construire; d'autre part, en considérant dans tous les cas celui qui s'engage à fournir l'appartement comme un vendeur, on évitait toutes difficultés quant à la perception de la taxe de facture dans les rapports entre l'entrepreneur principal et ceux auxquels il s'adresse pour l'exécution des travaux. Il n'y a sous-entreprise, en effet, que dans la mesure où les commandes de l'entrepreneur principal sont faites lorsqu'il a lui-même contracté et on sait que des appartements sont vendus tantôt avant le commencement des travaux de construction, tantôt en cours de construction et même après l'achèvement du bâtiment.

### Critique du régime actuel.

Dès sa mise en application, le régime particulier en question a donné lieu à de vives critiques:

1°) à cause de la différence entre les charges fiscales qui grèvent les constructeurs d'appartements et celles prévues pour les constructeurs de maisons.

2°) en outre, des difficultés se sont révélées à l'expérience; en voici les principales:

a) Betwistingen zijn gerezen nopens het toepassingsgebied van de wettelijke fictie, dit is bij het bepalen van de werken die op fiscaal gebied luidens deze fictie als verkoop van een onroerend goed behandeld worden. De voormelde wetsbepalingen werden door een aanschrijving van 16 december 1952 aldus geïnterpreteerd dat het erin voorzien bijzondere regime alleen de gemene delen van het in appartementen aangelegd gebouw betreft en dat het gewoon regime verder toepasselijk is op de werken aan de privative delen van ieder appartement. Zulk onderscheid geeft echter steeds aanleiding tot moeilijkheden. Hoever gaan eigenlijk de gemene delen en waar beginnen de privative delen?

b) Om bedrog te voorkomen heeft de wetgever in 1939 een zeer algemene regel willen instellen, maar hij heeft dan ook tevens in uitzonderingen moeten voorzien (art. 76, 1<sup>o</sup> tot 3<sup>o</sup>, van het Wetboek der registratierechten). Welnu, de toepassing van deze uitzonderingen is uiterst moeilijk wegens de complexiteit van de desbetreffende overeenkomsten.

c) Ook — en dit is wel het voornaamste verwijt dat men kan maken — brengt het huidige regime mede dat het voor onroerende verkopen gevestigd registratierecht geheven wordt op overeenkomsten die zonder gevolg blijven omdat de appartementen in werkelijkheid niet worden opgetrokken, hetzij ingevolge het feit dat de aannemer slechte zaken heeft gedaan, hetzij wegens elke andere reden. Dat verwijt treft de factuurtax niet daar deze slechts eisbaar wordt naargelang van de uitvoering van het bouwcontract.

Ondanks de verzachting die er in 1952 werd aangebracht, geeft het in 1939 ingevoerd regime steeds aanleiding tot kritiek.

#### Nieuw regime.

Gelet op de hierboven uiteengezette beschouwingen stelt de Regering dan ook voor, dat regime te vervangen door een ander dat ertoe strekt een gelijkmaking te brengen in de fiscale last tussen de oprichters van huizen en de oprichters van appartementen, en zulks door de heffingsgrondslag van het registratierecht te beperken tot de op het ogenblik van de overeenkomst werkelijk bestaande goederen en door de op te richten gebouwen geheel aan het stelsel der factuurtax te onderwerpen.

Ziehier een voorbeeld waarbij de draagwijdte van het voorgesteld nieuw regime wordt toegelicht.

Geval van een aannemer die een appartementsgebouw wil oprichten, met het voornemen de appartementen te verkopen.

*1<sup>ste</sup> geval:* Wanneer appartementen afgestaan worden vooraleer de bouwwerken begonnen zijn, betaalt de verkrijger het registratierecht van 11 % op de prijs van zijn aandeel in de grond; wat de kostprijs van het bouwen van het appartement betreft, moet hij de factuurtax van 5 % betalen.

*2<sup>de</sup> geval:* Wanneer appartementen afgestaan worden terwijl het gebouw nog in opbouw is, betaalt de verkrijger het registratierecht van 11 % op de prijs die betrekking heeft op zijn aandeel in de grond en de reeds bestaande constructies; voor het deel dat nog moet opgericht worden, zal de overeenkomst de factuurtax van 5 % eisbaar maken.

*3<sup>de</sup> geval:* En wanneer de appartementen, op het ogenblik dat ze afgestaan worden, reeds voltooid zijn, is natuurlijk het registratierecht van 11 % op de gehele prijs verschuldigd, aangezien het dan uitsluitend om een verkoop van onroerende goederen gaat.

a) Des contestations ont surgi à propos du champ d'application de la fiction légale, c'est-à-dire, à propos de la détermination des travaux qui, en vertu de ladite fiction, sont visés sous la qualification fiscale de vente d'immeuble. Une circulaire du 16 décembre 1952 a interprété les dispositions légales en question en ce sens, que le régime particulier qu'elles établissent ne concerne que les parties communes du bâtiment divisé en appartements; le régime ordinaire reste applicable en ce qui concerne les travaux aux parties privatives de chaque appartement. Cette distinction est cependant constamment source de difficultés. Où s'arrêtent les parties communes et où commencent les parties privatives?

b) En établissant une règle qu'il a voulue très générale pour éviter la fraude, le législateur de 1939 a dû prévoir une série d'exceptions (art. 76, 1<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup>, du Code des droits d'enregistrement), dont l'application est extrêmement difficile à cause de la complexité des conventions en cause.

c) Enfin, — et c'est bien le principal grief qu'on puisse faire valoir — le régime existant aboutit à la perception du droit d'enregistrement de vente immobilière pour des conventions qui restent sans suite parce que les appartements ne sont pas effectivement construits, soit que les affaires de l'entrepreneur aient périclité, soit pour toute autre raison. La taxe de facture, exigible seulement au fur et à mesure de l'exécution du contrat de construction, n'encourt pas ce reproche.

Malgré l'adoucissement intervenu en 1952, le régime instauré en 1939 est toujours l'objet de critiques.

#### Régime nouveau.

Eu égard aux considérations qui viennent d'être exposées, le Gouvernement propose dès lors de remplacer ce régime par un autre, qui tend à égaliser la charge fiscale pour les constructeurs de maisons et les constructeurs d'appartements, en limitant la base du droit d'enregistrement aux biens existant effectivement au moment de la convention et en plaçant entièrement les constructions à ériger sous le régime de la taxe de facture.

Voici un exemple qui permet de se rendre compte de la portée du nouveau régime proposé:

Cas d'un entrepreneur qui décide de construire un immeuble à appartements, en vue de la vente de ceux-ci.

*1<sup>er</sup> cas:* Si des appartements sont cédés avant le commencement des travaux de construction, l'acquéreur paie le droit d'enregistrement de 11 % sur le prix de sa quote-part dans le terrain; pour le coût de la construction de l'appartement, il doit payer la taxe de facture de 5 %.

*2<sup>me</sup> cas:* Si des appartements sont cédés alors que le bâtiment est encore en cours de construction, l'acquéreur doit payer le droit d'enregistrement de 11 % sur le prix afférent à sa part dans le terrain et dans les constructions déjà existantes; en tant qu'elle porte sur la partie restant à ériger la convention rendra exigible la taxe de facture de 5 %.

*3<sup>me</sup> cas:* Enfin, si, au moment de la cession des appartements, ceux-ci sont achevés, c'est évidemment le droit d'enregistrement de 11 % qui est dû sur l'entière du prix, puisqu'il s'agit uniquement d'une vente d'immeubles.

In de betrekkingen tussen de hoofdaannemer en de personen op wie hij beroep doet voor de uitvoering van sommige werken, is de taxe van 5 % toepasselijk zonder onderscheid naargelang de appartementen vóór de aanvang der werken of tijdens het uitvoeren ervan aan derde personen worden afgestaan. Doch om misbruik te voorkomen, bepaalt de voorgestelde tekst dat de toepassing der factuurtaxe van 5 % in de betrekkingen tussen de oprichter en de onderaannemers, voor de werken welke eerstgenoemde laat uitvoeren aan door hem nog niet verkochte gebouwen, ondergeschikt is aan de afgifte aan het bestuur van een verklaring waardoor de oprichter zijn inzicht kenbaar maakt om van de nieuwe bepaling te genieten. Verder bepaalt de tekst ook dat indien de oprichter, in plaats van het gebouw te verkopen, het tot een andere bestemming aanwendt, hij de taxe van 5 % moet betalen op het bedrag der facturen van de onderaannemers, zonder afrekening van de reeds gekweten taxe van 5 %. De aanwending van het geheel of een deel van het gebouw tot een andere bestemming dan de verkoop zal voldoende bewezen zijn door de eerste inkohiering, op naam van de oprichter, van de grondbelasting.

In het aldus aangepast nieuw regime wordt geen onderscheid gemaakt, noch tussen gemene delen en privatieve delen, noch — in verband met de betrekkingen tussen hoofdaannemer en onderaannemers — naargelang de appartement vóór of gedurende het oprichten van het gebouw worden afgestaan. Zo wordt voor deze beroeps-personen een klare en zuivere toestand geschapen.

In het hierboven aangehaald voorbeeld werd gesproken van een gebouw dat opgericht wordt, met het oog op de verkoop van appartementen, omdat zulks het geval is dat zich in de praktijk het meest voordoet. Het spreekt vanzelf dat het nieuw regime eveneens kan ingeroepen worden door beroeps-personen die huizen bouwen om deze te verkopen.

Het ontwerp alsmede dit verslag werden eenparig aangenomen.

*De Verslaggever.*

A. FIMMERS.

*De Voorzitter.*

A. DEQUAE.

Dans les rapports entre l'entrepreneur principal et les personnes auxquelles il s'adresse pour l'exécution de certains travaux, la taxe de 5 % est applicable sans distinguer si les appartements sont cédés à des tiers avant le commencement des travaux ou au cours de ceux-ci. Toutefois, en vue de prévenir des abus, le texte proposé stipule que l'application du taux de 5 % dans les rapports entre le constructeur et les sous-traitants, pour les travaux que le constructeur fait exécuter à des bâtiments qu'il n'a pas encore vendus, est subordonnée à la remise à l'administration d'une déclaration par laquelle le constructeur manifeste sa volonté de bénéficier de la nouvelle disposition. De plus, le texte prévoit que si le constructeur donne au bâtiment une affectation autre que la vente, il doit acquitter sur le montant des factures des sous-traitants la taxe de 5 % sans imputation de la taxe de 5 % déjà payée. L'affectation de tout ou partie du bâtiment à une destination autre que la vente sera suffisamment établie par le premier enrôlement, au nom du constructeur, de la contribution foncière.

Le nouveau régime ainsi aménagé évite toute distinction entre parties communes et parties privatives et aussi toute distinction, pour les rapports entre l'entrepreneur principal et les sous-traitants, selon que les appartements sont cédés avant ou pendant la construction du bâtiment. Il crée ainsi, pour ces professionnels, une situation claire et nette.

Dans l'exemple précité, il a été question de la construction d'un immeuble en vue de la vente d'appartements, cette situation étant en fait la plus fréquente. Il va de soi que le nouveau régime pourrait être également invoqué par les personnes qui font profession de construire des maisons en vue de la vente.

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

*Le Rapporteur.*

A. FIMMERS.

*Le Président.*

A. DEQUAE.