

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1992-1993**

18 MAART 1993

Voorstel van resolutie strekkende tot aanpassing van de registratierechten tegen verlaagd tarief voor bescheiden woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest

(Ingediend door de heer de Donnée c.s.)

TOELICHTING

Het normale tarief van de registratierechten op de overdracht onder bezwarende titel van onroerende goederen is in ons land thans vastgesteld op 12,5 pct.

Het is bekend dat het verlaagd tarief van toepassing is op de aankoop van wat men « bescheiden » woningen noemt, m.a.w. van woningen waarvan het kadastraal inkomen niet hoger is dan 30 000 frank alsmede op de aankoop van vastgoed door de erkende maatschappijen voor de bouw van sociale woningen.

De Minister van Financiën heeft onlangs heel precieze cijfers medegedeeld in verband met de verkoop van woningen, die zeer interessant zijn wat betreft de specifieke situatie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest:

— aantal woningen waarvan het kadastraal inkomen lager is dan of gelijk aan 30 000 frank:

- 48,35 pct. voor alle woningen in het land;
- 8,31 pct. voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
- 61,27 pct. voor het Waalse Gewest;
- 49,39 pct. voor het Vlaamse Gewest;

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1992-1993**

18 MARS 1993

Proposition de résolution visant à une adaptation des droits d'enregistrement à taux réduit pour habitations modestes en Région de Bruxelles-Capitale

(Déposée par M. de Donnée et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Le taux normal des droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles est actuellement fixé à 12,5 p.c. dans notre pays.

On sait que le taux réduit de 6 p.c. s'applique aux acquisitions portant sur une habitation qualifiée de « modeste », à savoir une habitation dont le revenu cadastral n'excède pas 30 000 francs, ainsi qu'aux acquisitions faites par les sociétés agréées pour la construction de logements sociaux.

Le ministre des Finances vient de nous communiquer des chiffres très précis concernant les seules ventes d'habitations, tout spécialement intéressants dans le cadre de la situation spécifique de la Région de Bruxelles-Capitale:

— nombre de logements recensés dont le revenu cadastral est inférieur ou égal à 30 000 francs:

- 48,35 p.c. de l'ensemble du parc de logements du pays;
- 8,31 p.c. pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 61,27 p.c. pour la Région wallonne;
- 49,39 p.c. pour la Région flamande.

— totaal bedrag van de betrokken kadastrale inkomens:

- 27,17 pct. voor alle woningen in het land;
- 3,99 pct. voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
- 37,92 pct. voor het Waalse Gewest;
- 28,24 pct. voor het Vlaamse Gewest.

Het percentage woningen dat in aanmerking komt voor het verlaagd tarief, is dus heel veel hoger in het Vlaamse en in het Waalse Gewest dan in Brussel, zoals blijkt uit de bovenstaande statistieken.

Overal, behalve in Brussel, is het dus theoretisch mogelijk een woning te vinden waarop het verlaagd tarief van toepassing is.

Men moet daaruit besluiten dat het probleem van de hoge registratierechten voornamelijk in Brussel rijst, waar het niveau van de kadastrale inkomens tot gevolg heeft dat het verlaagd tarief op te weinig woningen van toepassing kan zijn.

Wanneer men de Belgische tarieven vergelijkt met de tarieven die in de buurlanden worden toegepast, moet worden vastgesteld dat, zoals blijkt uit het verslag van de U.E.P.C. (Europese Unie van projectontwikkelaars), waarin een vergelijking gemaakt wordt van de belasting op vastgoed in de verschillende landen van Europa, het tarief van 12,5 pct. dat ons land toepast, duidelijk hoger ligt dan dat van onze Europese concurrenten. Zelfs het tarief van 6 pct. ligt nog hoger dan het Europese gemiddelde, waarbij het Deense voorbeeld (geen belasting bij verkoop van onroerend goed) echter een alleenstaand geval vormt.

Er moeten echter zo spoedig mogelijk maatregelen worden genomen voor de specifieke toestand van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, waar de grens van het kadastraal inkomen moet worden verhoogd om in aanmerking te kunnen komen voor het verlaagd tarief van 6 pct.

Krachtens artikel 4, § 3, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten blijft de nationale wetgever onbetwistbaar bevoegd om de aanslagvoet en de vrijstelling van het registratierecht op de overdracht onder bezwarende titel van onroerende goederen te wijzigen en dit tot het begrotingsjaar waarin die belasting volledig aan de Gewesten zal worden toegevoerd.

Voor elke wijziging is evenwel de instemming van de betrokken Gewestexecutieven vereist.

In deze resolutie verzoekt de Senaat de Minister van Financiën om, met instemming van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, de noodzakelijke maatregelen te nemen om in dat Gewest de grens van het kadastraal inkomen die bepalend is voor de toepassing van

— montant global des revenus cadastraux concernés:

- 27,17 p.c. de l'ensemble du parc de logements du pays;
- 3,99 p.c. pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 37,92 p.c. pour la Région wallonne;
- 28,24 p.c. pour la Région flamande.

Le pourcentage de logements qui peuvent bénéficier du taux réduit est donc beaucoup plus élevé dans les régions flamande et wallonne qu'à Bruxelles, comme l'indiquent les statistiques citées *supra*.

Partout, sauf à Bruxelles, la possibilité est théoriquement offerte à chacun de trouver un logement susceptible de bénéficier du taux réduit.

Il faut en conclure que le problème du niveau des droits d'enregistrement se pose essentiellement à Bruxelles où le niveau des revenus cadastraux permet à trop peu d'habitations de bénéficier du taux réduit.

Pour ce qui concerne la comparaison du taux belge par rapport aux taux pratiqués chez nos voisins, il faut constater également que, au vu du rapport de l'U.E.P.C. (Union Européenne des Promoteurs Constructeurs) comparant la fiscalité immobilière dans les différents pays d'Europe, le taux de 12,5 p.c. que notre pays applique est nettement plus élevé que celui de tous nos concurrents européens, celui de 6 p.c. étant encore également supérieur à la moyenne européenne, l'exemple danois (aucun impôt en cas de vente d'immeuble) étant toutefois isolé.

Il faut cependant au moins tenir compte au plus vite de la situation spécifique de la Région de Bruxelles-Capitale, en prévoyant dans cette région des revenus cadastraux maxima plus élevés pour bénéficier du taux réduit de 6 p.c.

En vertu de l'article 4, § 3, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, le législateur national reste incontestablement compétent pour modifier le taux d'imposition et les exonérations d'impôt pour les droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles, et cela jusqu'à l'année budgétaire au cours de laquelle cet impôt aura été complètement attribué aux Régions.

Toute modification ne peut toutefois y être apportée que moyennant l'accord des Exécutifs régionaux concernés.

La présente résolution propose au Sénat d'inviter le ministre des Finances, avec l'accord de la Région de Bruxelles-Capitale, à prendre les dispositions requises pour relever dans cette région le niveau du revenu cadastral déclenchant le taux réduit des droits d'enre-

het verlaagd tarief van de registratierechten, te verhogen van 30 000 tot 50 000 frank zodat het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest aan zijn inwoners evenveel bescheiden woningen waarop het verlaagd tarief van toepassing is, kan aanbieden als de twee andere Gewesten.

Deze nieuwe grens stemt overeen met het gewestelijk gemiddelde van alle kadastrale inkomens van de Brusselse gebouwen die als woning ingericht zijn. Die grens moet elk jaar worden aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen, aangezien de kadastrale inkomens ook elk jaar geïndexeerd worden.

*
* *

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

De Senaat,

Overwegende dat de kostprijs van de bescheiden woningen in het Brusselse Gewest grotendeels buiten het bereik liggen van een aanzienlijk deel van zijn inwoners gelet op hun beschikbaar inkomen,

Overwegende dat het bezit van een eigen woning bevorderd moet worden, inzonderheid voor de jonge gezinnen die zich in Brussel wensen te vestigen,

Overwegende dat het aantal woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest waarvan het kadastraal inkomen niet hoger is dan 30 000 frank en die dus in aanmerking komen voor het voorkeurtarief inzake registratierechten (6 pct. in plaats van 12,5 pct.), slechts 8,31 pct. vertegenwoordigt van alle woningen te Brussel, tegen 61,27 pct. in Wallonië en 49,39 pct. in Vlaanderen,

Overwegende dat een kadastraal inkomen van 50 000 frank ongeveer het gemiddelde vertegenwoordigt van de kadastrale inkomens voor de woningen in de Brusselse gemeenten,

— Verzoekt de Minister van Financiën om, met instemming van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, dringend de noodzakelijke maatregelen te nemen waardoor de grens van het kadastraal inkomen die bepalend is voor de toepassing van het verlaagd tarief van de registratierechten (6 pct.), te verhogen van 30 000 tot 50 000 frank zodat het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest aan zijn inwoners een vergelijkbaar aantal bescheiden woningen waarop het verlaagd tarief van toepassing is, kan aanbieden als de twee andere Gewesten;

gistingement de 30 000 à 50 000 francs, de sorte que la Région de Bruxelles puisse offrir à ses habitants un parc de logements modestes auxquels s'applique la taxation à taux réduit d'une dimension comparable à celle des deux autres régions.

Ce nouveau plafond correspond à la moyenne régionale de l'ensemble des revenus cadastraux relatifs aux immeubles bruxellois à vocation de logement. Il doit être lié chaque année aux fluctuations de l'indice des prix à la consommation puisque les revenus cadastraux sont indexés annuellement.

François-Xavier de DONNEA.

*
* *

PROPOSITION DE RESOLUTION

Le Sénat,

Attendu que le coût des logements modestes en Région Bruxelloise est devenu largement hors de portée d'un grand nombre de ses habitants compte tenu de leurs revenus disponibles,

Attendu qu'il faut promouvoir davantage l'accès à la propriété, notamment pour les jeunes ménages qui désirent se fixer à Bruxelles,

Attendu que le parc d'habitations de la Région de Bruxelles-Capitale dont le revenu cadastral n'excède pas 30 000 francs et qui donne ainsi lieu au taux préférentiel de droits d'enregistrement (6 p.c. au lieu de 12,5 p.c.) ne représente que 8,31 p.c. de l'ensemble des logements à Bruxelles, contre 61,27 p.c. en Wallonie et 49,39 p.c. en Flandre,

Attendu qu'un revenu cadastral de 50 000 francs représente près de la moyenne des revenus cadastraux pour immeubles de logement dans les communes bruxelloises,

— Invite le ministre des Finances à adopter d'urgence, avec l'accord de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions requises qui permettent d'y relever le niveau du revenu cadastral déclenchant le taux réduit de droits d'enregistrement (6 p.c.) de 30 000 à 50 000 francs, de sorte que la Région de Bruxelles puisse offrir à ses habitants un parc de logements modestes auxquels s'applique la taxation à taux réduit d'une dimension comparable à celle des deux autres Régions;

— Meent dat deze nieuwe grens van 50 000 frank jaarlijks aangepast moet worden aan de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijs, aangezien ook de kadastrale inkomens jaarlijks geïndexeerd worden.

— Considère que ce nouveau plafond de 50 000 francs doit être lié chaque année aux fluctuations de l'indice des prix à la consommation puisque les revenus cadastraux sont indexés annuellement.

François-Xavier de DONNEA.
Hervé HASQUIN.
Paul HATRY.
Jacques VANDENHAUTE.
Eric van WEDDINGEN.