

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1974

8 MAI 1974.

Proposition de loi modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

DEVELOPPEMENTS

En vertu de l'article 45 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le droit d'enregistrement est, en ce qui concerne les ventes, liquidé, en principe, sur le montant du prix et des charges stipulés, tandis que l'article 46 du même Code prévoit que la base imposable ne peut être inférieure à la valeur vénale des immeubles transmis.

L'administration de l'enregistrement peut rechercher cette valeur vénale par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. En général, cette administration utilise des points de comparaison pour déterminer la valeur vénale.

Cela signifie que c'est surtout la loi de l'offre et de la demande qui est déterminante pour fixer la base imposable.

Dérogant à cette loi de l'offre et de la demande, des administrations et des organismes publics s'efforcent de mener une politique foncière et une politique du logement, destinées à assurer aux économiquement faibles un logement ou un terrain à bâtir à un prix social inférieur à la valeur vénale sur le marché libre.

En vertu de la législation en vigueur, l'administration de l'enregistrement peut néanmoins prendre comme base imposable la valeur vénale sur le marché libre.

Il existe, certes, des instructions administratives qui permettent de ne pas contrôler le prix, ni l'estimation, lorsqu'il s'agit de ventes ou d'acquisitions à titre onéreux faites par des administrations ou des organismes publics, sauf si le prix ou l'estimation sont manifestement insuffisants.

L'administration garde ainsi un pouvoir d'appréciation qui peut entraver sérieusement l'efficacité de toute politique de logement ou de toute politique foncière.

Or, il serait possible d'instaurer au profit de ces administrations et institutions publiques une présomption « juris et de jure » en vertu de laquelle le prix et les charges stipulés devraient de toute façon être considérés comme base d'imposition. Mais de ce fait, les cas de fraude, bien qu'ils

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1974

8 MEI 1974.

Voorstel van wet tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

TOELICHTING

Overeenkomstig artikel 45 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden ingeval van verkopeningen de registratierechten in principe geheven op de bedongen prijs en lasten, terwijl artikel 46 van dit zelfde Wetboek bepaalt dat de belastbare grondslag niet lager mag zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

Het bestuur der registratie kan deze verkoopwaarde opsporen met alle rechtsmiddelen, vermoedens en getuigen inbegrepen. Doorgaans maakt dit bestuur gebruik van vergelijkingspunten om de verkoopwaarde te bepalen.

Dit betekent dat voornamelijk de wet van vraag en aanbod bepalend is voor de vaststelling van de belastbare grondslag.

In afwijking van deze wet van vraag en aanbod trachten openbare besturen en instellingen een grondbeleid en een woningpolitiek te voeren die er ondermeer op gericht zijn aan minder goeiden een woning of bouwgrond te verschaffen tegen een sociale prijs die lager is dan de verkoopwaarde op de vrije markt.

Overeenkomstig de bestaande wetgeving kan het bestuur der registratie niettemin de verkoopwaarde der vrije markt als belastbare grondslag nemen.

Er zijn echter wel administratieve onderrichtingen die toelaten de prijs en de schatting niet te controleren ingeval van verkopeningen of verkrijgingen onder bezwarende titel door openbare besturen of instellingen, tenzij de prijs of de schatting klaarblijkelijk onvoldoende is.

Aldus blijft er in hoofde van de administratie een appreciatiebevoegdheid bestaan welke een doeltreffende woningpolitiek of grondbeleid ernstig kan bemoeilijken.

Ten voordele van deze openbare besturen en instellingen zou eventueel een vermoeden juris et de jure kunnen worden ingevoerd, waarbij in ieder geval de bedongen prijs en lasten als belastbare grondslag dient te worden beschouwd. Hierdoor zouden echter de gevallen van bedrog, hoewel

puissent être considérés comme étant extrêmement rares, échapperaient également au contrôle de l'administration de l'enregistrement. C'est pourquoi nous préférons la création d'une présomption « juris tantum » en faveur des administrations et institutions publiques ainsi que des institutions d'utilité publique, étant entendu cependant que l'administration peut fournir la preuve du contraire en ce qui concerne le prix réel, et ce par toutes voies de droit, à l'exception cependant du procédé des points de comparaison.

D'une part, les administrations et institutions précitées auraient ainsi toute latitude pour mener une politique foncière ainsi qu'une politique du logement sans que les résultats en soient compromis par une intervention fiscale, et d'autre part, l'administration de l'enregistrement pourrait intervenir dans les cas de fraude qui seront plutôt rares.

C'est pourquoi nous proposons de compléter l'article 46 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe par un second alinéa.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

L'article 46 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« En ce qui concerne la vente ou l'acquisition à titre onéreux par une commune, un organisme communal, une association intercommunale, une fédération de communes, une agglomération, une société de développement régional, une province, un organisme provincial, la Société nationale du Logement et la Société nationale terrienne, ou l'une des associations agréées par ces sociétés, le prix convenu est présumé être la valeur vénale. »

deze voor uiterst zeldzaam mogen gehouden worden, eveneens aan het toezicht van het bestuur der registratie ontsnappen. Daarom geven wij de voorkeur aan de invoering van een vermoeden juris tantum ten voordele van de openbare besturen, openbare instellingen en instellingen van openbaar nut, met dien verstande echter dat het tegenbewijs m.b.t. de werkelijke prijs wel kan geleverd worden door de administratie met alle middelen van recht, met uitzondering evenwel van het procédé der vergelijkingspunten.

Enerzijds kunnen genoemde besturen en instellingen aldus vrij een grondbeleid en een woningpolitiek voeren zonder dat de resultaten ervan door een fiscale ingreep in het gedrag zouden komen en kan anderzijds het bestuur der registratie in de gevallen van bedrog, die eerder zeldzaam zullen zijn, niettemin ingrijpen.

Daarom stellen wij voor artikel 46 van het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten aan te vullen met een tweede lid.

R. VAN ROMPAEY.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

Artikel 46 van het Wetboek der registratie, hypotheek- en griffierechten wordt aangevuld met een tweede lid, luidend als volgt :

Bij een verkoop of verkrijging onder bezwarende titel door een gemeente, een gemeentelijke instelling, een intercommunale vereniging, een federatie van gemeenten, een agglomeratie, een gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij, een provincie, een provinciale instelling, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij of een van de door deze maatschappij erkende vennootschappen, wordt de bedongen prijs vermoed de verkooppwaarde te zijn. »

R. VAN ROMPAEY.

C. DE CLERCQ.

W. VERLEYSEN.

R. VANNIEUWENHUYZE.