

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1950-1951.

VERGADERING VAN 2 MEI 1951.

Verslag van de Commissie van Financiën belast met het onderzoek van het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 23 Augustus 1947, met betrekking tot artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, betreffende de ruilingen van ongebouwde landgoederen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1950-1951.

SÉANCE DU 2 MAI 1951.

Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner le projet de loi du 23 août 1947, relatif à l'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, concernant les échanges d'immeubles ruraux non bâtis.

Aanwezig : de hh. VAN OVERBERGH, voorzitter; ADAM, CLYNMANS, Baron DE DORLODOT, DE SMET (P.), DOUTREPONT, HARMEGNIES, LACROIX, MULLIE, RONSE, SCHOT, SERVAIS (L.), VAN LOENHOUT, VERMEYLEN, VREVEN en VAN LAEYS, verslaggever.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Na verschillende wijzigingen te hebben ondergaan, verlaagt artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten thans het registratierecht van 11 t. h. tot 2 t. h. voor de ruiling van ongebouwde landgoederen, waarvan de verkoopwaarde niet hoger is dan 200 maal het kadastraal inkomen, wanneer de geruilde gronden in dezelfde gemeente of in aangrenzende gemeenten gelegen zijn. Dit recht van 2 t. h. wordt slechts geheven op de waarde van het goed of de goederen door één der partijen overgelaten, en bedraagt dus slechts 1 t. h. op de waarde van het geheel der geruilde goederen, wel verstaan indien er geen opgeld wordt betaald, anders blijft een recht van 11 t. h. op het opgeld verschuldigd. De coëfficiënt 200 blijkt veruit ontoereikend, gezien de huidige waarde van de goederen, en is een hinderpaal voor ruilverkavelingen. Het onderzochte ontwerp, waarbij de coëfficiënt op 350 zou worden gebracht, ondervangt ten dele dit bezwaar.

Er zij opgemerkt dat het om een tijdelijk wetsontwerp gaat, vermits de wet slechts toepasselijk zou zijn tot bij de eerstvolgende kadastrale pere-

MESDAMES, MESSIEURS,

Après plusieurs modifications antérieures, l'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe réduit le droit d'enregistrement qui est de 11 p. c. à 2 p. c. pour les échanges d'immeubles ruraux non bâtis, dont la valeur vénale n'excède pas 200 fois le revenu cadastral lorsque les terres échangées sont situées dans la même commune ou dans des communes limitrophes. Ce droit de 2 p. c. ne s'applique que sur la valeur du ou des immeubles cédés par une des parties et ne s'élève donc qu'à 1 p. c. sur la valeur de l'ensemble des immeubles échangés, bien entendu si l'échange se fait sans paiement de soulte, le droit restant logiquement de 11 p. c. sur le montant de cette soulte. Le coefficient 200 s'avère largement insuffisant vu la valeur actuelle de ces immeubles, ce qui entrave les échanges. La proposition qui nous occupe et qui porterait ce coefficient à 350 remédie partiellement à cette insuffisance.

Remarquons qu'il s'agit d'un projet de loi temporaire puisque la loi ne serait applicable que jusqu'à la prochaine péréquation cadastrale. Les

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

230 (Buitengewone zitting 1950) : Wetsontwerp;

288 (Zitting 1950-1951) : Verslag.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

20 Maart 1951.

Gedr. Stuk van de Senaat :

227 (Zitting 1950-1951) : Ontwerp overgemaakt door de Kamer der Volksvertegenwoordigers.

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

230 (Session extraordinaire de 1950) : Projet de loi;

288 (Session de 1950-1951) : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants :

20 mars 1951.

Document du Sénat :

227 (Session de 1950-1951) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

quatie. De indieners van het oorspronkelijk voorstel vragen zich af of ruiling niet de gemakkelijkste vorm van ruilverkaveling is. Dit laat geen twijfel, en het staat zelfs vast dat de betrokkenen doorgaans liever een beperkt recht van 2 t. h. (1 t. h. op het geheel) betalen, dan een beroep te moeten doen op een administratieve rechtspleging, waarvan men wel weet waar ze begint, maar zelden waar ze eindigt.

Willen wij de ruilverkaveling bevorderen, dan moeten wij pogen praktische middelen te vinden, die de vrijheid der partijen zoveel mogelijk ongeschonden laten. Het onderzochte wetsontwerp is zulk middel, dat weliswaar slechts in een beperkte mate daartoe bijdraagt, maar niemand benadeelt. Daarom diende een Commissielid een amendement in om de coëfficiënt van 350 tot 600 op te voeren. Volgens dit lid is coëfficiënt 350 toereikend voor sommige streken van het land, maar ontoereikend in streken waar de gronden zeer verkaveld en dan ook zeer duur zijn.

Wij merken op dat 66,8 t. h. der boerderijen 1 tot 5 hectaren grond bewerken, d. i. 27,9 t. h. van de gronden, afgezien van de bedrijven van minder dan 1 hectaar. Het kadastraal inkomen bereikt vaak slechts 260 tot 400 frank de hectare in streken waar de grond thans 80.000 tot 180.000 frank de hectare verkocht wordt. Weliswaar zou de vermenigvuldiger 500 misschien voor het ogenblik volstaan, maar men moet mogelijke prijsverschommelingen voorzien en vermijden dat het belastingbestuur de betrokkenen het zwaard van Damocles boven het hoofd kan houden. De ruilwilligen vrezen al te vaak dat de administratie zal beweren dat de vermenigvuldiging van het kadastraal inkomen met coëfficiënt 350 beneden de werkelijke waarde blijft, en hun zal verplichten het supplement van 9 t. h. (11 — 2), verhoogd met een boete gelijk aan het ontdoken recht, dus nogmaals 9 t. h. te betalen. Volgens de indieners van het amendement zou het bezwaar dat het cijfer 600 aanleiding zou geven tot ruilingen van bouwgronden, niet opgaan, vermits zulke gronden doorgaans tegen minstens 50 frank de vierkante meter verkocht worden, wat nog een ruimschoots toereikende marge is.

Uw Commissie heeft nochtans gemeend goed te doen door het amendement te verwerpen met 5 tegen 4 stemmen, bij 1 onthouding, zulks om het ontwerp niet naar de Kamer te moeten terugzenden.

Uw Commissie heeft het ontwerp eenparig, op één stem na, aangenomen en dit verslag met algemene stemmen gedgekeurd.

De Verslaggever,
L. VAN LAEYS.

De Voorzitter,
CYR. VAN OVERBERGH.

auteurs de la proposition initiale se demandent l'échange n'est pas la forme la plus facile du remembrement. Cela ne laisse aucun doute et il est même certain qu'en général les intéressés préfèrent de loi payer un droit réduit à 2 p. c. (1 p. c. sur la totalité plutôt que de devoir recourir à des interventions administratives, dont on sait bien où elles commencent mais dont on ne sait presque jamais où elles finissent.

Si nous voulons avantager le remembrement de terres, nous devons tâcher d'en arriver à des moyens pratiques qui respectent le plus possible la liberté des parties. Le projet de loi qui nous occupe en est un, qui, il est vrai, n'y contribue que dans une mesure restreinte, mais ne lèse personne. C'est pour cette raison qu'un membre de la Commission a déposé un amendement portant le coefficient 35 à 600. En effet, dit ce membre, si le coefficient 35 peut suffire dans certaines régions du pays, il est certain qu'il est insuffisant dans la partie du pays où les terres sont le plus morcelées et aussi les plus chères.

Notons que 66,8 p. c. des fermes exploitent entre 1 et 5 hectares, soit 27,9 p. c. de la totalité des terres non comprises les exploitations en-dessous d'un hectare. Le revenu cadastral n'atteint souvent que 260 à 400 francs l'hectare dans des régions où elles se vendent actuellement de 80.000 à 180.000 francs pour la même superficie. Il est vrai que le multiplicateur 500 suffirait peut-être pour le moment, mais il faut prévoir les oscillations possibles des prix et il ne faut pas que l'administration des finances puisse menacer les intéressés par l'épée de Damoclès. Les candidats-échangistes craignent trop souvent que l'administration prétendra que le produit de la multiplication du revenu cadastral par le coefficient 350 reste en-dessous de la valeur réelle et les obligerait à payer le supplément de 9 p. c. (11 — 2) augmenté d'une amende égale au droit éludé, soit encore 9 p. c. D'après l'auteur de l'amendement l'objection, que l'adoption du chiffre 600 pourrait donner lieu à des échanges de terrains à bâtir s'avère injustifiée, car ces terrains se vendent généralement au moins 50 francs le mètre carré, ce qui constitue encore un écart amplement suffisant.

Votre Commission a cependant cru faire œuvre sage, pour ne pas faire retourner le projet à la Chambre, en rejetant l'amendement par 5 voix contre 4 et 1 abstention.

Votre Commission a adopté le projet à l'unanimité moins une voix, et le présent rapport à l'unanimité.

Le Rapporteur,
L. VAN LAEYS.

Le Président,
CYR. VAN OVERBERGH.