

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1988

24 FEBRUARI 1988

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de procedure
tot teruggaaf van de
registratierechten**

(Ingediend door de heer Jérôme)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 212 van het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten voorziet in de mogelijkheid om bij de wederverkoop van een onroerend goed de teruggaaf te krijgen van de rechten die bij de verkrijging van het goed zijn betaald.

De koper kan niet bij elke wederverkoop de teruggaaf van de rechten vorderen; een vereiste daartoe is dat de wederverkoop binnen ten hoogste vijf jaar na de datum van de akte van verkrijging bij authentieke akte is vastgesteld. Op eerstgenoemde akte moet het registratierecht van 12,5 % zijn gekweten.

Onder akte van verkrijging moet worden verstaan, de onderhandse akte die doorgaans « verkoopbelofte » wordt genoemd of, bij gebreke daarvan, de authentieke akte.

Nadat het recht op teruggaaf is ontstaan door de ondertekening van de authentieke akte van wederverkoop binnen de voorgeschreven termijn, heeft de verkoper twee jaar de tijd om de vorderingsprocedure in te leiden bij aangetekende brief (of op enige andere wijze bepaald in de artikelen 2244 e.v. van het Burgerlijk Wetboek).

Luidens de thans van kracht zijnde administratieve beslissingen (Repertorium RJ, E 217² n° 03) kan

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1988

24 FÉVRIER 1988

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la procédure de
restitution des droits
d'enregistrement**

(Déposée par M. Jérôme)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le Code des droits d'enregistrement prévoit en son article 212 la possibilité d'obtenir la restitution, en cas de revente d'un immeuble, des droits payés lors de son acquisition.

Toute revente n'autorise pas le vendeur à demander la restitution des droits; il est nécessaire que l'acte authentique de revente soit dressé dans les cinq ans maximum de l'acte d'acquisition. Ce dernier doit avoir subi le droit d'enregistrement de 12,5 %.

Par acte d'acquisition, il faut entendre l'acte sous seing privé, communément appelé « compromis de vente » ou, à son défaut, l'acte authentique.

Le droit à la restitution ayant pris naissance par la signature de l'acte authentique de revente dans les délais prescrits, le vendeur dispose de deux ans pour introduire la procédure de demande par une lettre recommandée (ou tout autre moyen prévu par les articles 2244 et suivants du Code civil).

Les décisions administratives actuellement en vigueur (Répertoire RJ, E 217² n° 03) n'admettent

de vordering tot teruggaaf niet rechtsgeldig worden ingesteld door een verklaring onderaan op de authentieke akte van wederverkoop.

De verkoper moet bijgevolg een aangetekende brief zenden aan de directeur van de Registratie of aan de ontvanger die de rechten heeft geheven waarvan de (gedeeltelijke) teruggaaf wordt gevorderd.

De behandeling van de vordering begint met een vragenlijst waarin de verkoper de datum moet preciseren waarop de eventuele onderhandse akte van verkrijging van het wederverkochte goed werd opgemaakt.

Het is niet duidelijk waarom de verklaring, los van de authentieke akte van wederverkoop, juist door die scheiding geloofwaardiger wordt. De aangetekende brief aan de administratie en de aan de verkoper toegezonden vragenlijst zijn nutteloze en betreurenswaardige vormvereisten.

Dit voorstel heeft tot doel de procedure tot teruggaaf van rechten rationeler te laten verlopen. Dat kan als volgt gebeuren :

1. De notarissen dienen de personen die bij een verkoopakte verschijnen, kennis te geven van het recht op teruggaaf van de registratierechten.

2. De notarissen dienen akte te verlenen van de wil van de verkoper om teruggaaf van de rechten te vorderen en melding te maken van het eventuele bestaan van een akte van verkrijging (verkoopbelofte), die dateert van vóór de authentieke akte van verkrijging van het wederverkochte goed, alsmede van de datum waarop die akte werd opgemaakt.

3. De bestaande procedure wordt gehandhaafd, maar het voorstel voorziet in een bijkomende wijze om de verjaring te stuiten.

Dank zij de voorgestelde maatregelen zal de teruggave worden bespoedigd, wat de belastingplichtigen ten goede zal komen.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt onder een hoofdstuk XIIIbis (nieuw) met als opschrift « Verplichtingen van de notarissen ter verzekering van de teruggaaf van rechten », een artikel 213bis (nieuw) ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 213bis. — De notarissen van wie wordt gevorderd een akte van verkoop van een onroerend goed op te maken, moeten de verschijnende personen kennis geven van de gevallen waarin de registratierechten kunnen worden teruggegeven. Tevens moeten zij in die akte melding maken van het

pas que la demande de restitution soit valablement introduite par une déclaration au pied de l'acte authentique de revente.

Le vendeur doit, par conséquent, adresser une lettre recommandée au directeur de l'Enregistrement ou au receveur qui a perçu les droits dont la restitution (partielle) est demandée.

L'instruction de la demande débute par un questionnaire dans lequel le vendeur doit préciser la date de l'éventuel acte sous seing privé d'acquisition de l'immeuble revendu.

On comprend mal pourquoi la déclaration dissociée de l'acte authentique de revente acquiert, par le fait de cette dissociation, plus de crédibilité. Nous pouvons déplorer un formalisme inutile : la lettre recommandée à l'administration et le questionnaire administratif envoyé au vendeur.

La présente proposition vise à rendre plus rationnelle la procédure de restitution des droits. Nous envisageons les moyens suivants :

1. Obligation pour les notaires d'informer les comparants à un acte de vente du droit à la restitution des droits d'enregistrement.

2. Obligation aux notaires d'acter la volonté du vendeur de demander la restitution des droits et de mentionner l'existence éventuelle et la date d'un acte d'acquisition (compromis de vente) antérieur à l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble revendu.

3. La procédure existant actuellement est maintenue, la proposition introduisant un mode supplémentaire d'interruption de la prescription.

Les mesures proposées devraient accélérer les restitutions au plus grand bénéfice des contribuables.

R. JEROME

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est inséré, sous un chapitre XIIIbis (nouveau), intitulé « Obligations des notaires en vue d'assurer la restitution des droits », un article 213bis (nouveau) rédigé comme suit :

« Art. 213bis. — Les notaires requis de dresser un acte de vente d'immeuble sont tenus d'informer les comparants des cas de restitution des droits d'enregistrement. Ils sont également tenus de mentionner, dans cet acte, l'éventuelle intention des cédants d'introduire la demande de restitution des

eventuele voornemen van de verkoper om de vordering tot teruggaaf van de registratierechten in te stellen, alsmede, in voorkomend geval, van de datum van de verkoopbelofte met betrekking tot het wederverkochte goed. »

Art. 2

Het eerste lid van artikel 217² van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt : « , alsmede door de verklaringen waarvan krachtens artikel 213bis akte is verleend. »

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

10 februari 1988.

droits d'enregistrement ainsi que, le cas échéant, la date du compromis d'acquisition de l'immeuble revendu. »

Art. 2

L'article 217², alinéa 1^{er}, du même code est complété par ce qui suit : « et par les déclarations actées en vertu de l'article 213bis du présent code. »

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

10 février 1988.

R. JEROME