

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996 - 1997 (*)

9 JANVIER 1997

PROPOSITION DE LOI

**visant à modifier le Code des droits
d'enregistrement, d'hypothèque et de
greffe, afin de faciliter l'accès à la
première propriété immobilière**

(Déposée par M. Marceau Mairesse et
consorts)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS

«Le PSC entend favoriser concrètement l'acquisition d'un logement décent pour chaque famille. Le PSC se propose d'instaurer une politique d'accès au logement en privilégiant les jeunes ménages qui achètent un bien immobilier» (*Les points forts du PSC*; Programme du PSC pour les élections du 21 mai 1995; pp. 26 à 35). Voulant mettre ces paroles en pratique, nous déposons aujourd'hui cette proposition de loi.

Une des principales difficultés que rencontrent les jeunes ménages lorsqu'ils songent à s'installer de manière plus définitive réside dans l'acquisition (achat ou construction) d'une première habitation. Les difficultés économiques obligent bien souvent les deux conjoints à exercer un emploi, ce qui occasionne, en cas de survenance d'enfants, des dépenses de crèches ou autres frais de gardes venant grever le revenu disponible déjà écorné par la non indexation des barèmes fiscaux, le blocage des salaires et autres cotisations de sécurité sociale...

(*) Troisième session de la 49^{ème} législature

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996 - 1997 (*)

9 JANUARI 1997

WETSVOORSTEL

**houdende wijziging van het Wetboek
van de registratie-, hypotheek- en
griffierechten teneinde de toegang
tot de eerste onroerende eigendom
te vergemakkelijken**

(Ingediend door de heer Marceau Mairesse
c.s.)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

«De PSC wenst concreet te bevorderen dat elk gezin een fatsoenlijke woning kan verwerven. De PSC is voorstander van een woningbeleid waarbij jonge gezinnen die een onroerend goed kopen, bevoordeeld worden». (*Les points forts du PSC*; PSC-programma voor de verkiezingen van 21 mei 1995, blz 26 tot 35 - vertaling). Wij wensen aan dat voornemen concreet uitvoering te geven en dienen daarom dit wetsvoorstel in.

Een van de grootste problemen waarmee jonge gezinnen af te rekenen krijgen wanneer ze zich definitief wensen te vestigen, is het verwerven (de aankoop of de bouw) van een eerste woning. Als ze de eindjes aan elkaar willen knopen, zien de echtgenoten zich vaak genoopt allebei uit werken te gaan, waardoor ze, als er kinderen komen, uitgaven moeten doen voor kinderdagverblijven of andere vormen van opvang. Daardoor moet het beschikbare inkomen, dat nu al gereduceerd is door de niet-indexering van de belastingschalen, de loonblokkeringen en andere sociale-zekerheidsbijdragen, nog meer worden aangesproken.

(*) Derde zitting van de 49^{ste} zittingsperiode

Or, ce revenu disponible sert de base à l'octroi, par les établissements financiers, d'un emprunt couvrant tout ou partie de l'investissement immobilier. En outre, le prix des habitations augmente de manière quasi permanente. On peut y ajouter la crainte actuelle de la perte d'emploi d'un des conjoints, ce qui entraîne une hésitation justifiée quant à la décision d'emprunter en vue d'acquérir ou de construire un logement.

D'un autre côté, les parents ou les grand-parents ont bien souvent eu la chance de vivre des années plus fastes sur le plan économique et bénéficient, en outre, de pensions d'un niveau relativement correct auxquelles leurs enfants et petits enfants ne pourront vraisemblablement pas prétendre à l'avenir.

Ceux-là ont donc fréquemment eu une possibilité d'épargne supérieure qui reviendra, tôt, mais bien souvent (et heureusement) de plus en plus tard, à leurs successeurs. Bien évidemment, ils peuvent procéder à des donations de biens mobiliers en exemption d'impôts par la technique du «don manuel», mais celle-ci fait apparaître deux inconvénients : d'une part, cette méthode n'est pas parfaitement connue par l'ensemble des citoyens, et, en outre, le don manuel doit intervenir pour bénéficier de l'exonération du droit de donation, au moins trois ans avant l'affectation de cette somme à l'acquisition d'un bien immobilier (ou autre).

Or, si les parents ou les grand-parents avaient la possibilité d'attribuer une somme exonérée de droits de donations, dans la mesure où cette somme serait affectée exclusivement à l'achat ou à la construction de la première habitation du ménage, cela permettrait de réaliser un transfert financier entre les générations.

L'objectif de la présente proposition consiste à permettre l'exonération des droits sur la première tranche de 2.200.000 francs, si et seulement si, ce montant est affecté à l'achat ou à la construction de la première et unique habitation.

Les finances publiques ne souffriraient pas d'une pareille mesure. En effet, la proposition ne ferait qu'officialiser ce qui se pratique déjà par le mécanisme du don manuel. En outre, cette proposition aura un effet incitatif quant à la décision d'acquisition d'un logement pour nombre de jeunes ménages, ce qui générera des rentrées supplémentaires, soit via les droits d'enregistrement perçus lors de l'achat d'une habitation existante, soit via la TVA due lors de la construction d'un nouveau logement. Dans ce dernier cas, des effets indirects bénéfiques verront le jour de par l'embauche supplémentaire de travailleurs dans la construction, ainsi que dans la sous-traitance. De plus, cette mesure permettrait une redistribution «intelligente» de l'épargne.

De financières instellingen gebruiken dat beschikbare inkomen evenwel als grondslag voor de toekenning van een lening die de vastgoedbelegging geheel of gedeeltelijk dekt. De prijzen van de woningen stijgen bovendien vrijwel onafgebroken. Daarbij komt nog de vrees dat een van de echtgenoten zijn baan zou verliezen, wat de niet onterechte aarzeling om een lening aan te gaan voor de aankoop of de bouw van een woning nog versterkt.

De ouders of grootouders daarentegen hebben vaak het geluk gehad economisch gunstiger tijden te hebben beleefd. Zij ontvangen bovendien relatief correcte pensioenen, waarop hun kinderen en kleinkinderen in de toekomst hoogst waarschijnlijk geen aanspraak zullen kunnen maken.

Zij konden dus vaak meer geld opzij leggen. Dat spaargeld zal vroeg of - gelukkig - steeds later aan hun erfgenamen toekomen. Vanzelfsprekend kunnen zij dankzij de regeling van de «giften van hand tot hand» belastingvrij roerende goederen schenken, maar daar zijn twee nadelen aan verbonden : enerzijds is die regeling bij de bevolking onvoldoende bekend en anderzijds moeten die giften van hand tot hand, willen ze voor belastingvrijstelling in aanmerking komen, worden gedaan minstens drie jaar vóór dat bedrag wordt aangewend om een onroerend (of ander) goed te verwerven.

Mochten de ouders of de grootouders evenwel over de mogelijkheid beschikken een bedrag te schenken dat vrijgesteld is van schenkingsrechten, dan zou dat, op voorwaarde dat dit bedrag uitsluitend wordt aangewend om voor het gezin een eerste woning te kopen of te bouwen, een financiële transfer tussen de generaties mogelijk maken.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de vrijstelling van rechten mogelijk te maken voor de eerste schijf van 2.200.000 frank, als en alleen als dat bedrag wordt aangewend om de eerste en enige woning te kopen of te bouwen.

De overheidsfinanciën zouden onder een soortgelijke maatregel niet te lijden hebben. Het voorstel maakt in feite slechts officieel wat in de praktijk reeds gebeurt door middel van de giften van hand tot hand. Dit voorstel zal tal van jonge gezinnen er trouwens toe aansporen te beslissen een woning te verwerven. Dat zal op zijn beurt extra inkomsten genereren, ofwel via de registratierechten die worden geheven bij de aankoop van een bestaande woning, ofwel via de BTW die verschuldigd is bij de bouw van een nieuwe woning. In dat laatste geval zal dat indirect leiden tot extra werkgelegenheid in de bouwsector en in de onderaanneming. Deze maatregel maakt bovendien een «intelligente» herverdeling van het spaargeld mogelijk.

Nous pourrions prendre comme base d'exonération fiscale des sommes reçues par donation, les montants actuellement en vigueur en matière d'emprunt pour la seule habitation du ménage, et qui sont visés aux articles 145¹⁹, alinéa 2 et 516, § 1er, 2° du Code des impôts sur les revenus 1992, à savoir 2.200.000 francs éventuellement majoré selon le nombre d'enfants à charge.

Pour ce faire, il convient d'insérer un nouvel article 140*bis* dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. L'exonération relative aux droits de donation reste une compétence exclusivement fédérale.

M. MAIRESSE
J.-J. VISEUR
J. LEFEVRE
R. FOURNAUX

PROPOSITION DE LOI

Article 1er

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution

Art. 2

Un article 140*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe :

«Art. 140*bis* - Est exempte du droit de donation, la première tranche de 2.200.000 francs, 2.310.000 francs, 2.420.000 francs, 2.640.000 francs, 2.850.000 francs selon que le contribuable n'a pas d'enfants à charge ou qu'il en ait un, deux, trois ou plus de trois au 1er janvier de l'année qui suit l'acte de donation, recueillie par le donataire en ligne directe et affectée exclusivement à l'achat ou à la construction de la première et unique habitation du donataire.».

9 décembre 1996

M. MAIRESSE
J.-J. VISEUR
J. LEFEVRE
R. FOURNAUX

Als basis voor de belastingvrijstelling van de via schenking verkregen bedragen zouden wij de bedragen kunnen nemen die momenteel gelden voor leningen voor de enige woning van het gezin. Die bedragen zijn bepaald in artikel 145¹⁹, tweede lid, en artikel 516, §1, 2°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 : 2.200.000 frank, eventueel vermeerderd op grond van het aantal kinderen ten laste.

Daartoe moet in het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten een nieuw artikel 140*bis* worden ingevoegd. De vrijstelling van de schenkingsrechten blijft een exclusief federale bevoegdheid.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 140*bis* ingevoegd, luidend als volgt, :

«Artikel 140*bis* - Van het recht van schenking is vrijgesteld de eerste schijf van 2.200.000 frank, 2.310.000 frank, 2.420.000 frank, 2.640.000 frank, 2.850.000 frank, al naar gelang de belastingplichtige geen dan wel één, twee, drie of meer dan drie kinderen ten laste heeft op 1 januari van het jaar dat volgt op de akte van schenking, die door de begiftigde in rechte lijn wordt aanvaard en uitsluitend wordt aangewend voor de aankoop of de bouw van de eerste en enige woning van de begiftigde.»

9 december 1996