

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1992-1993

28 JUNI 1993

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende een aanpassing van
de registratierechten tegen verminderd tarief
voor bescheiden woningen in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(ingediend door de heer Eric ANDRE, c.s.) (F)

TOELICHTING

Het normale tarief voor de registratierechten op de overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen is in ons land thans vastgesteld op 12,5 %.

Het is bekend dat het verminderd tarief van 6 % van toepassing is op een als «bescheiden» aangemerkte woning, namelijk een woning waarvan het kadastraal inkomen niet meer dan 30.000 frank bedraagt en op de aankopen gedaan door erkende maatschappijen voor de bouw van sociale woningen.

In verband met meer bepaald de verkoop van woningen heeft de Minister van Financiën zopas zeer precieze cijfers medegedeeld die zeer interessant zijn in het licht van de bijzondere situatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Wat het Rijk betreft ziet de situatie op 1 januari 1991 er als volgt uit: er zijn 1.995.583 woningen geteld met een kadastraal inkomen dat lager is dan of gelijk is aan 30.000 fr., wat 48,35 % is van het gehele woningbestand van het land.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er slechts 8,31 % van dat soort woningen, tegen 61,27 % in het Waalse Gewest en 49,39 % in het Vlaamse Gewest.

Indien men zich baseert op het totale bedrag van de kadastrale inkomens van die woningen, vertegenwoordigen alle betrokken woningen voor het Rijk 27,17 %; wat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreft, is dit 3,99 %, tegen 37,92 % voor het Waalse Gewest en 28,24 % voor het Vlaamse Gewest.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1992-1993

28 JUIN 1993

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative à une adaptation
des droits d'enregistrement à taux réduits
pour habitations modestes
en Région de Bruxelles-Capitale**

(déposée par M. Eric ANDRE et consorts) (F)

DEVELOPPEMENTS

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

On sait que le taux réduit de 6 % 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 agréés pour la construction de logements sociaux.

Pour ce qui concerne plus particulièrement les seules ventes d'habitations, le Ministre des finances vient de communiquer des chiffres très précis, tout spécialement intéressants dans le cadre de la situation spécifique de la Région de Bruxelles-Capitale.

C'est ainsi qu'au niveau du Royaume, la situation au 1^{er} janvier 1991 est la suivante: 1.995.583 logements ont été recensés dont le revenu cadastral est inférieur ou égal à 30.000 francs, ce qui représente 48,35 % de l'ensemble du parc de logements du pays.

La Région de Bruxelles-Capitale ne représente que 8,31 % de ce type de logements, contre 61,27 % pour la Région wallonne et 49,39 % pour la Région flamande.

Si on se base sur le montant global de revenus cadastraux y relatifs, l'ensemble des habitations concernées pour le Royaume représente 27,17 %; pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, ce montant atteint 3,99 %, contre 37,92 % pour la Région wallonne et 28,24 % pour la Région flamande.

De Minister van Financiën geeft zelf toe dat het percentage woningen die voor het verlaagde tarief in aanmerking komen veel hoger is in het Vlaamse en het Waalse Gewest dan te Brussel, zoals blijkt uit de hiervoren aangehaalde statistieken.

De Minister leidt uit die cijfers af dat er theoretisch voor iedereen overal, behalve in Brussel, een mogelijkheid bestaat om een woning te vinden die in aanmerking komt voor een verminderd tarief.

Hij concludeert hieruit wat vlug dat het gewone belastingtarief voor een woning niet 12,5%, maar 6% zou zijn, daar dit tarief heelwat minder wordt toegepast.

Hieruit moet worden afgeleid dat er in hoofdzaak te Brussel een probleem rijst in verband met de hoge kadastrale inkomens, waardoor te weinig woningen in aanmerking kunnen komen voor het verlaagde tarief.

Bij een vergelijking tussen het tarief in België en de tarieven die in de ons omringende landen worden toegepast, moet eveneens worden vastgesteld dat, blijkens het verslag van de UEPC (Europese Vereniging van Bouwpromotoren) waarin de belasting op onroerende goederen in de verschillende landen van Europa wordt vergeleken, het tarief van 12,5% dat ons land toepast aanzienlijk hoger is dan dat van onze Europese concurrenten, en dat 6% nog altijd meer is dan het Europese gemiddelde, met dien verstande dat het voorbeeld van Denemarken, waar geen enkele belasting wordt geheven in geval van verkoop van een onroerend goed, evenwel buiten beschouwing wordt gelaten.

De Minister van Financiën heeft zelf in overweging gegeven dat er bij de volgende kadastrale perequatie (in 1995) rekening wordt gehouden met de bijzondere situatie van Brussel, door in dit gebied hogere maxima in te voeren om voor dit verminderd tarief in aanmerking te komen.

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 ontegensprekelijk bevoegd om de aanslagvoet en de belastingvrijstellingen voor de registratierechten op de overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen te wijzigen tot het begrotingsjaar tijdens hetwelk deze belasting volledig aan de gewesten zal zijn toegewezen.

Elke wijziging kan evenwel slechts worden doorgevoerd dan met akkoord van de betrokken Gewest-executieven.

Het niet voorhanden zijn van bescheiden woningen tegen betaalbare prijzen te Brussel is een van de hoofdoorzaken van het gedwongen vertrek van een gedeelte van de bevolking dat aan de toekomst van het Gewest bouwt.

Le Ministre des Finances lui-même reconnaît que le pourcentage de logements qui peuvent bénéficier du taux réduit est beaucoup plus élevé dans les Régions flamandes et wallonnes qu'à Bruxelles, comme l'indiquent les statistiques citées supra.

Le Ministre déduit de ces chiffres que partout, sauf à Bruxelles, la possibilité est théoriquement offerte à chacun de trouver un logement susceptible de bénéficier du taux réduit.

Il en extrapole un peu rapidement que le taux habituel de taxation pour le logement serait de 6% et non de 12,5% puisque ce taux est nettement moins souvent appliqué.

Il faut en conclure que le problème de la hauteur des droits d'enregistrements se pose essentiellement à Bruxelles où la hauteur 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'UEPC (Union Européenne des Promoteurs Constructeurs) comparant la fiscalité immobilière dans les différents pays d'Europe, le taux de 12,5% que notre pays applique est nettement plus élevé que celui de tous nos concurrents européens, celui de 6% étant encore également supérieur à la moyenne européenne, l'exemple danois (aucun impôt en cas de vente d'immeuble) étant toutefois isolé.

Le Ministre des Finances lui-même a suggéré qu'à l'occasion de la prochaine péréquation cadastrale (prévue en 1995), on tienne compte de la situation spécifique de Bruxelles, en prévoyant dans cette zone des maxima plus élevés pour bénéficier de ce taux réduit.

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.

L'absence de logements modestes à des prix abordables à Bruxelles est une des causes majeures du départ forcé d'une partie de la population qui construit l'avenir de la Région.

Het is de reden waarom niet moet worden gewacht op een hypothetisch initiatief van de nationale Staat en dat de bepalingen zo moeten worden aangepast dat ze het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de mogelijkheid geven een woningbestand aan te bieden waarop het verminderd tarief van toepassing is waarvan de omvang kan worden vergeleken met die van de twee andere gewesten van het land.

Krachtens § 5 van artikel 4 van de bijzondere financieringswet zijn de Gewesten gemachtigd kortingen toe te staan voor de registratierechten op de overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen, voor zover deze kortingen het gedeelte van het bedrag van de opbrengst van die belasting niet overtreffen; deze machtiging is sedert 1 januari 1989 aan de Gewesten verleend en geldt tot de volledige opbrengst van die belasting wordt toegewezen.

Het doel van deze ordonnantie bestaat er uitgerkend in een korting van 6,5% (12,5% - 6%) toe te staan op het tarief dat geldt voor de aankoop van een bescheiden woning (en voor zover de koper geen ander onroerend goed bezit) waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 30.000 fr. (maximum dat thans op nationaal vlak van kracht is) en niet meer dan maximum 50.000 fr bedraagt.

Dit nieuwe maximumbedrag stemt overeen met het gewestelijk gemiddelde voor alle kadastrale inkomens die betrekking hebben op voor bewoning bestemde onroerende goederen. Dit bedrag moet elk jaar gekoppeld worden aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen daar de kadastrale inkomens jaarlijks worden geïndexeerd.

De voorwaarden gesteld door de artikelen 53 tot 61 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, namelijk dat de verkrijger of zijn echtgenoot niet voor het geheel in volle of in blote eigendom, een onroerend goed bezit dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en dat door hen of door een van hen anders dan uit nalatenschap van hun bloedverwanten in de opgaande lijn is verkregen, moeten worden nageleefd.

C'est la raison pour laquelle, sans plus attendre une hypothétique initiative de l'Etat national, il faut s'atteler à adapter les dispositions qui permettent à la Région de Bruxelles-Capitale d'offrir un parc de logements auxquels s'applique la taxation à taux réduit d'une dimension comparable à celle des deux autres Régions du pays.

Or, en vertu du § 5 de l'article 4 de la loi spéciale de financement précitée, les Régions sont autorisées à accorder des remises pour les droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles, pour autant que ces remises ne dépassent pas le montant de la part du produit de cet impôt; cette autorisation a été donnée aux Régions depuis le 1^{er} janvier 1989 et jusqu'à la complète attribution du produit de cet impôt.

L'objectif de la présente ordonnance vise précisément à accorder une remise de 6,5% (12,5% - 6%) sur le taux en vigueur pour l'acquisition d'une habitation modeste (et pour autant que l'acquéreur ne possède pas un autre immeuble) dont le revenu cadastral est supérieur à 30.000 francs (plafond actuellement en vigueur au plan national) et ne dépasse pas un maximum de 50.000 francs

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.

Les conditions fixées par les articles 53 à 61 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe doivent être respectées à savoir notamment que l'acquéreur ou son conjoint ne possèdent pas, pour la totalité en pleine propriété ou en nue propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

Eric ANDRE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

betreffende een aanpassing van
de registratierechten tegen verminderd tarief
voor bescheiden woningen in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid
bedoeld in artikel 107^{quater} van de Grondwet.

Artikel 2

De aankoop van een bescheiden woning op het
grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan
30.000 fr. en niet meer dan 50.000 fr. bedraagt, geeft
aanleiding tot een vermindering van 6,5% voor de
registratierechten verschuldigd op de overdracht ten
bezwarende titel van onroerende goederen, voor zover
de door de artikelen 53 tot 61 van het Wetboek van
registratie-, hypotheek- en griffierechten gestelde
voorwaarden worden nageleefd.

Artikel 3

Het maximumbedrag van 50.000 fr. aan kadastraal
inkomen waarvan sprake in artikel 2 wordt geïnde-
dexeed op de eerste januari van elk jaar op basis van
het indexcijfer der consumptieprijsen.

Artikel 4

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve wordt
belast met de uitvoering van deze ordonnantie.

Artikel 5

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

2 april 1993.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

relative à une adaptation
des droits d'enregistrement à taux réduits
pour habitations modestes
en Région de Bruxelles-Capitale

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à
l'article 107^{quater} de la Constitution.

Article 2

L'acquisition d'une habitation modeste sur le terri-
toire de la Région de Bruxelles-Capitale, dont le
revenu cadastral est supérieur à 30.000 francs sans
dépasser un maximum de 50.000 francs, donne lieu à
une remise de 6,5% pour les droits d'enregistrement
dus sur la transmission à titre onéreux de biens
immeubles, pour autant que les conditions fixées par
les articles 53 à 61 du Code des droits d'enregistrem-
ent, d'hypothèque et de greffe soient respectées.

Article 3

Le plafond de revenu cadastral de 50.000 francs dont
question à l'article 2 est indexé au premier janvier de
chaque année sur base de l'indice des prix à la
consommation.

Article 4

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale est
chargé de l'exécution de la présente ordonnance.

Article 5

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

le 2 avril 1993.

Eric ANDRE (F)
Jacques SIMONET (F)
Marion LEMESRE (F)
Yves de JONGHE d'ARDOYE (F)