

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

---

SESSION ORDINAIRE 1997-1998

5 JUIN 1998

---

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

#### portant une mesure spécifique de remise des droits d'enregistrement

(déposée par MM. Michel LEMAIRE (F) et  
Denis GRIMBERGHS (F))

---

#### Développements

La nécessité de l'adoption de mesures positives permettant la concrétisation du droit constitutionnel au logement n'est plus à démontrer. Au delà de la lutte en faveur des sans-logis, la stimulation de l'acquisition d'immeubles sis dans notre Région constitue un moyen efficace d'y favoriser la qualité de l'habitat et la stabilisation de sa population (sur l'intérêt global de favoriser l'acquisition de logement voir entre autre: Fondation Roi Baudouin, "Logement et exclusion sociale - un état des lieux en région wallonne", 1993, p. 27 e.s.).

Dans ces perspectives, plusieurs spécificités du marché immobilier bruxellois (au regard de sa situation dans d'autres régions) induisent la nécessité de l'adoption d'une mesure spécifique de réduction des droits d'enregistrement.

La première résulte de la part généralement nettement plus importante que le coût du logement occupe dans le budget des ménages bruxellois par rapport aux ménages des autres Régions.

La seconde (conséquence de la première) résulte de l'importance relativement faible du marché immobilier acqui-

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

---

GEWONE ZITTING 1997-1998

5 JUNI 1998

---

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

#### houdende een bijzondere maatregel om kortingen toe te staan op de registratierechten

(ingediend door de heren Michel LEMAIRE (F) en  
Denis GRIMBERGHS (F))

---

#### Toelichting

Het hoeft geen betoog meer dat het noodzakelijk is positieve maatregelen te nemen die het mogelijk maken het grondwettelijk recht op een huisvesting concreet gestalte te geven. Naast de strijd ten voordele van de daklozen, is het stimuleren om gebouwen te kopen in ons Gewest een doeltreffend middel om er de kwaliteit van de woongegeheid te verbeteren en de bevolking ertoe aan te zetten hier te blijven wonen (over het algemeen belang van de bevordering van het aankopen van een woning, zie onder andere: Koning Boudewijnstichting, "Logement et exclusion sociale - un état des lieux en région wallonne", 1993, bladzijde 27 en volgende).

In dit opzicht nopen verschillende bijzondere kenmerken van de Brusselse vastgoedmarkt (in vergelijking met de situatie in andere gewesten) ertoe bijzondere maatregelen te nemen om de registratierechten te verlagen.

Het eerste bijzondere kenmerk is het gevolg van het feit dat het aandeel van de kosten voor huisvesting in het budget van de gezinnen in Brussel doorgaans aanzienlijk hoger is dan in de overige Gewesten.

Het tweede bijzondere kenmerk (dat een gevolg is van het eerste) houdt verband met het feit dat er in tegenstelling tot

sitif au regard du marché immobilier locatif, en région bruxelloise, comparativement aux autres Régions.

En vue de moduler le niveau des droits d'enregistrement selon la valeur de l'immeuble cédé, les articles 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe prévoient que le taux de ceux-ci, qui est en principe de 12,5 %, se trouve ramené à 6 % pour la vente de petites propriétés rurales et d'habitations modestes. Il est fait référence, en cette occasion, pour déterminer si un immeuble constitue ou non une habitation modeste (ou une petite propriété rurale) au sens de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, au revenu cadastral de l'immeuble cédé. Le montant maximum qui ne peut dépasser le revenu cadastral pour que la cession puisse intervenir moyennant application de droits d'enregistrement réduits se trouve actuellement uniformément fixé à 30.000 Frs, pour l'ensemble de la Belgique, par application de l'arrêté royal du 21 décembre 1979 modifié par l'arrêté royal du 22 août 1980.

Selon les données diffusées en 1993, du fait de la situation spécifique du marché immobilier bruxellois, alors que, pour l'ensemble du Royaume, 48,35 % des logements recensés présentaient un revenu cadastral inférieur ou égal à 30.000 Frs, seuls 8,31 % des logements recensés dans la région de Bruxelles-Capitale avaient un tel revenu cadastral (contre une proportion de 49,39 % en région flamande et de 61,27 % en région wallonne) (cfr les développements de la proposition de résolution visant à une adaptation des droits d'enregistrement à taux réduits pour habitations modestes en région de Bruxelles-Capitale déposée par Mr F. X. de Donnée et consorts en date du 18 mars 1993 - Doc. Sénat, 1992/93, n° 688/1, p. 1).

Il convient d'ailleurs de constater que, en sa mouture originale, l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe appréhendait la nécessité de moduler la référence au niveau du revenu cadastral dans la délimitation de la catégorie des immeubles pouvant bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement selon les spécificités locales du marché immobilier dès lors qu'il stipulait que le revenu cadastral maximal (pour pouvoir bénéficier de l'enregistrement à taux réduit) se trouvait fixé par arrêté royal "suivant les localités ou régions" (cfr la mouture de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe valant en 1947).

L'article 4 de l'arrêté du Régent du 23 août 1947 prévoyait d'ailleurs que le revenu cadastral maximum visé par l'article 53 était fixé, pour les cessions d'immeubles et de terrains, à 1.500 Frs dans les communes de moins de 5.000 habitants, à 2.500 Frs dans les communes comptant entre 5.000 et 30.000 habitants, à 3.000 Frs dans les communes comptant 30.000 habitants ou plus et à 3.500 Frs dans les communes des

de andere gewesten, in het Hoofdstedelijk Gewest vrij weinig koopwoningen te vinden zijn in vergelijking met de huurwoningen.

Om het niveau van de registratierechten aan te passen volgens de waarde van het overgedragen onroerend goed, bepalen de artikelen 53 en volgende van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten dat het tarief van die rechten, dat in principe 12,5 % bedraagt, tot 6 % wordt verlaagd voor de verkopeningen van kleine onroerende landgoederen en bescheiden woningen. Om te bepalen of een eigendom al dan niet een bescheiden woning (of een klein onroerend landgoed) is in de zin van artikel 53 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten wordt verwezen naar het kadastraal inkomen van het overgedragen onroerend goed. Met toepassing van het koninklijk besluit van 21 december 1979, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 22 augustus 1980, is het maximumbedrag van het kadastraal inkomen dat niet mag worden overschreden wil men bij een overdracht aanspraak maken op de toepassing van het verlaagd tarief van de registratierechten, op dit ogenblik voor heel België vastgesteld op 30.000 frank.

Uit gegevens die in 1993 zijn bekendgemaakt blijkt dat voor heel het Rijk 48,35 % van de gestelde woningen een kadastraal inkomen hadden dat lager was dan of gelijk was aan 30.000 frank, terwijl zulks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wegens de bijzondere situatie van de vastgoedmarkt voor slechts 8,11 % van de woningen het geval was (tegen 49,39 % in het Vlaamse Gewest en 61,27 % in het Waalse Gewest) (zie de toelichting bij het voorstel van resolutie strekkende tot aanpassing van de registratierechten tegen verlaagd tarief voor bescheiden woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat is ingediend door de heer F. X. de Donnée c.s. op 18 maart 1993 - gedr. stuk Senaat 388/1-92/93, bladzijde 1).

Er dient trouwens te worden opgemerkt dat in de oorspronkelijke versie van artikel 53 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten rekening was gehouden met de noodzaak om, voor het bepalen van de categorieën van gebouwen die een vermindering van de registratierechten kunnen genieten, de verwijzing naar de hoogte van het kadastraal inkomen aan te passen aan de plaatselijke situatie op de vastgoedmarkt, aangezien die tekst bepaalde dat het maximaal kadastraal inkomen (om aanspraak te maken op een verlaagd tarief bij de registratie) wordt vastgesteld bij koninklijk besluit "volgens de plaatsen en gebieden" (zie de versie van artikel 53 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten die in 1947 van kracht was).

Artikel 4 van het besluit van de regent van 23 augustus 1947 bepaalde trouwens dat het in artikel 53 bedoelde maximum kadastraal inkomen voor de overdrachten van onroerende goederen en grond was vastgesteld op 1.500 frank in de gemeenten met minder dan 5.000 inwoners, 2.500 frank in de gemeenten met 5.000 tot 30.000 inwoners, 3.000 frank in de gemeenten met 30.000 inwoners of meer en 3.500 frank in

agglomérations d'Anvers, Gand et Liège (l'agglomération de Bruxelles comprenant, pour l'application de ce texte, les 19 communes de l'actuelle région de Bruxelles-Capitale).

Une mesure de correction, pour la région de Bruxelles-Capitale, des effets de l'application de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, s'impose donc à l'évidence. Elle passe par la référence, non plus au revenu cadastral mais bien au prix convenu pour la transaction envisagée pour la modulation du taux de droits d'enregistrement applicable.

Les craintes que l'on peut éprouver quant à la correspondance entre prix admis par les parties à un acte de cession immobilière et le prix réellement pratiqué par elles, pour l'application de cette modulation, ne sont pas différentes des craintes que l'on peut de même éprouver pour ce qui concerne cette bonne correspondance lors de la détermination de l'assiette des droits d'enregistrement. Le Code des droits d'enregistrement prévoit à cet égard diverses mesures de contrôle et de rectification (voir en particulier les articles 46, 185 et 189 à 207octies du Code des droits d'enregistrement).

L'adoption d'une mesure permettant, en tenant compte des spécificités régionales, d'augmenter le nombre de logements susceptibles de faire l'objet de cessions moyennant seul paiement, en définitive, d'un droit d'enregistrement réduit, constituerait clairement un moyen de stimuler le marché immobilier acquisitif modeste en région bruxelloise.

En vertu de l'article 4, § 4, de loi spéciale du 16 janvier 1989 "relative au financement des Communautés et des Régions", seul le législateur fédéral est compétent pour fixer la base d'imposition des droits d'enregistrement.

En vertu de l'article 4, § 5, de cette même loi spéciale, les Régions sont cependant autorisées à accorder des remises de droits d'enregistrement, pour autant que ces remises ne dépassent le montant de la part du droit de cet impôt qui leur est attribuée.

L'application d'une remise dégressive des droits d'enregistrement dûs par application de l'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe sur le prix de vente d'immeubles vendus pour un prix ne dépassant pas 7.500.000 Frs permettrait, en fait, de corriger les effets des spécificités du marché immobilier bruxellois dans l'application de la mesure de réduction des droits d'enregistrement prévue par les articles 53 et suivant du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

D'un point de vue budgétaire, il peut être attendu que cette mesure, loin de réduire les recettes régionales, en favorisant les mutations immobilières et, plus encore, en contribuant à la sédentarisation et au retour de populations dans la région

de gemeenten van de agglomeraties van Antwerpen, Brussel, Gent en Luik (voor de toepassing van die tekst bestond de Brusselse agglomeratie uit de 19 gemeenten van het huidige Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Het is duidelijk dat een maatregel moet worden genomen om de gevolgen van de toepassing van artikel 53 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te passen. Voor het aanpassen van het tarief van de registratierechten dient men te verwijzen naar de overeengekomen verkoopprijs voor de transactie en niet naar het kadastraal inkomen.

De vrees die men, met het oog op de toepassing van die aanpassing, kan hebben in verband met de overeenstemming tussen de prijs die door de partijen is overeengekomen in een akte van afstand van een onroerend goed en de werkelijke prijs geldt ook voor het bepalen van de grondslag van de registratierechten. Het Wetboek van Registratierechten voorziet in dat opzicht in verschillende controlemaatregelen en in de wijziging (zie in het bijzonder de artikelen 46, 185 en 189 tot 207octies van het Wetboek van Registratierechten).

Een maatregel die de mogelijkheid biedt om, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van het Gewest, het aantal woningen waarvoor verlaagde registratierechten moeten worden betaald te verhogen, zou een middel zijn om de markt van de bescheiden koopwoningen in het Brussels Gewest impulsen te geven.

Krachtens artikel 4, § 4 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten is enkel de federale wetgever bevoegd voor het vaststellen van de heffingsgrondslag van de registratierechten.

Krachtens artikel 4, § 5 van dezelfde bijzondere wet zijn de Gewesten echter gemachtigd om kortingen toe te staan op registratierechten voor zover deze het gedeelte van het bedrag van de hun toegewezen opbrengst van die belasting niet overtreffen.

De invoering van een degressieve korting op de met toepassing van artikel 44 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten verschuldigde registratierechten op de verkoopprijs van onroerende goederen die worden verkocht voor een prijs die niet meer dan 7.500.000 frank bedraagt, zou de mogelijkheid bieden de gevolgen van de bijzondere situatie van de Brusselse vastgoedmarkt bij te sturen bij de toepassing van de in artikel 53 en volgende van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten vervatte regels voor de verlaging van de registratierechten.

Uit het oogpunt van de begroting, mag worden verwacht dat de ontvangsten van het Gewest hierdoor niet zullen dalen. Zij zullen daarentegen op middellange termijn stijgen doordat de maatregel de overdrachten van onroerende

de Bruxelles-Capitale débouche, à moyen terme, sur une augmentation des dites recettes.

Le correctif envisagé permettra par ailleurs de réduire, pour partie, la disparité actuellement induite par les disproportions entre revenus cadastraux en valeurs intrinsèques des immeubles au centre ville et dans la première couronne d'une part et dans la seconde couronne d'autre part.

## Commentaires des articles

### *Article 1<sup>er</sup>*

Cette disposition n'appelle aucun commentaire particulier.

### *Article 2*

Cette disposition prévoit le principe de l'octroi d'une remise de droits d'enregistrement dûs par application de l'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dans le cas de la cession d'immeubles d'habitation d'un revenu cadastral supérieur au plafond fixé conformément à l'article 53 du même Code (soit, en l'état: 30.000 Frs), dès lors que la cession intervient pour un prix inférieur à 7.500.000 Frs.

Cette disposition renvoie au droit commun du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe pour ce qui concerne la détermination des conditions d'application de la mesure envisagée (l'article 4 de la présente proposition se distingue toutefois du système prévu par l'article 54, al. 2 du Code des droits d'enregistrement pour ce qui concerne la prise en considération des droits réels dont l'acquéreur ou son conjoint dispose déjà au moment de l'acquisition de l'immeuble envisagé).

En particulier, la condition, prévue par l'article 54, al. 3 du Code des droits d'enregistrement, d'absence de pleine ou de nue propriété, par l'acquéreur ou par son conjoint, d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis autrement que dans la succession d'un ascendant, est également applicable pour l'application de la remise envisagée par la présente proposition.

L'article 2 de la présente proposition renvoie également au droit commun du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe pour la définition et la détermination, de l'assiette des droits d'enregistrement (et, subséquentement, de leur éventuelle remise partielle).

goederen zal bevorderen en vooral omdat de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal blijven wonen of er zich terug zal komen vestigen.

Bovendien zal de overwogen correctiemaatregel de mogelijkheid bieden de ongelijkheid die op dit ogenblik voortvloeit uit de wanverhoudingen tussen het kadastraal inkomen en de intrinsieke waarde van de gebouwen in het centrum en in de eerste gordel enerzijds en die in de tweede gordel anderzijds gedeeltelijk te beperken.

## Commentaar bij de artikelen

### *Artikel 1*

Die bepaling behoeft geen bijzondere commentaar.

### *Artikel 2*

In dit artikel wordt het principe gehuldigd dat er een korting wordt toegestaan op de met toepassing van artikel 44 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten verschuldigde registratierechten in het geval van de overdracht van woningen met een kadastraal inkomen dat hoger ligt dan het overeenkomstig artikel 53 van hetzelfde Wetboek vastgestelde plafond (dit wil zeggen, op dit ogenblik: 30.000 frank) indien de verkoopprijs lager ligt dan 7.500.000 frank.

Voor het bepalen van de toepassingsvoorwaarden van de overwogen maatregel verwijst dit artikel naar het gemeen recht van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (artikel 4 van dit voorstel verschilt echter van de in artikel 54, tweede lid, van het Wetboek van Registratierechten vastgestelde regeling wat betreft het in aanmerking nemen van de zakelijke rechten waarover de koper of zijn echtgenoot reeds beschikken op het ogenblik van de aankoop van het onroerend goed in kwestie).

In het bijzonder geldt de in artikel 54, derde lid, van het Wetboek van Registratierechten gestelde voorwaarde dat de verkrijger of zijn echtgenoot geen onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd in volle of blote eigendom mogen bezitten, eveneens voor de toepassing van de met dit voorstel beoogde korting van toepassing is.

Artikel 2 van dit voorstel verwijst eveneens naar het gemeen recht van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten voor de omschrijving en de vaststelling van de grondslag van de registratierechten (en bijgevolg van de eventuele gedeeltelijke vermindering).

## Article 3

Cette disposition prévoit:

- que le remise des droits d'enregistrement sera de 52 % de son montant total (soit une réduction de 6,5 % du taux) lorsque le prix de vente est inférieur ou égal à 5.000.000 Frs,
- que, lorsque le prix de cession est supérieur à 5.000.000 Frs, cette remise sera égale à 52 % des droits d'enregistrement dûs (soit une réduction de 6,5 % du taux) sur un prix de 5.000.000 Frs diminué du double de la partie du prix dépassant 5.000.000 Frs.

En d'autres termes:

- les droits d'enregistrement réellement supportés seront de 6 % en cas de cession pour un prix égal ou inférieur à 5.000.000 Frs,
- la réduction des droits d'enregistrement décroîtra linéairement à raison des prix de ventes situés entre 5.000.000 Frs et 7.500.000 Frs, pour être nulle en cas de cession pour un prix de 7.500.000 Frs ou plus.

Exemples:

- a) un immeuble rentrant dans les conditions d'application de l'ordonnance envisagée se trouve cédé pour un prix de 4.000.000 Frs.

Les droits d'enregistrement dûs en l'absence d'application de l'ordonnance seraient de 500.000 Frs (4.000.000 Frs x 12,5 %).

La ristourne allouée par application de l'ordonnance envisagée est égale à 52 % des droits d'enregistrement soit 260.000 Frs (500.000 Frs x 52 %).

Par application de l'ordonnance les droits d'enregistrement supportés seront en définitive de 6 % du prix de vente soit 240.000 Frs (500.000 Frs - 260.000 Frs).

- b) un immeuble rentrant dans les conditions d'application de l'ordonnance envisagée se trouve cédé pour un prix de 6.000.000 Frs.

Les droits d'enregistrement dûs en l'absence d'application de l'ordonnance seraient de 750.000 Frs (6.000.000 Frs x 12,5 %).

Par application de l'ordonnance envisagée, la remise de droits d'enregistrement accordée sera calculée comme suit, conformément à l'article 3, al. 2 de la dite ordonnance:

$6,5\% \text{ de } 6.000.000 - 2 \times (6.000.000 - 5.000.000) = 195.000$   
soit 555.000 Frs de droits d'enregistrement réellement supportés (750.000 Frs - 195.000 Frs).

## Artikel 3

Luidens deze bepaling:

- bedraagt de korting op de registratierechten 52 % van het totale bedrag (of een vermindering van 6,5 % van het tarief) als de verkoopprijs lager is dan of gelijk is aan 5.000.000 fr.,
- is, wanneer de overdrachtprijs hoger is dan 5.000.000 fr., de korting gelijk aan 52 % van de registratierechten (zijnde een vermindering van 6,5 % van het tarief) verschuldigd op een prijs van 5.000.000 fr. verminderd met het dubbele van het gedeelte van de prijs boven de 5.000.000 fr.

Met andere woorden:

- de registratierechten die werkelijk worden betaald zullen 6 % bedragen in geval van overdracht voor een prijs gelijk aan of lager dan 5.000.000 fr.,
- de vermindering van de registratierechten zal lineair afnemen voor de verkoopprijzen tussen 5.000.000 fr. en 7.500.000 fr., en valt weg in geval van overdracht voor een prijs van 7.500.000 fr. of meer.

Voorbeelden:

- a) een onroerend goed dat voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van de voorgenomen ordonnantie wordt overgedragen voor een prijs van 4.000.000 fr.

De registratierechten verschuldigd indien de ordonnantie niet wordt toegepast zouden 500.000 fr. (4.000.000 fr. x 12,5 %) bedragen.

De korting verleend met toepassing van de voorgenomen ordonnantie bedraagt 52 % van de registratierechten of 260.000 fr. (500.000 fr. x 52 %).

Met toepassing van de ordonnantie zullen de registratierechten die worden betaald uiteindelijk 6 % bedragen van de verkoopprijs, zijnde 240.000 fr. (500.000 fr. - 260.000 fr.).

- b) een onroerend goed dat voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van de voorgenomen ordonnantie wordt overgedragen voor een prijs van 6.000.000 fr.

De registratierechten die verschuldigd zouden zijn ingeval de ordonnantie niet wordt toegepast zouden 750.000 fr. (6.000.000 fr. x 12,5 %) bedragen.

Met toepassing van de voorgenomen ordonnantie zal de korting op de registratierechten overeenkomstig artikel 3, tweede lid, van de genoemde ordonnantie als volgt worden berekend:

$6,5\% \text{ van } 6.000.000 \text{ fr.} - 2 \times (6.000.000 - 5.000.000) = 195.000$  (zijnde 555.000 fr. registratierechten die werkelijk worden betaald (750.000 fr. - 195.000 fr.).

c) un immeuble rentrant dans les conditions d'application de l'ordonnance envisagée se trouve cédé pour un prix de 7.000.000 Frs.

Les droits d'enregistrement dûs en l'absence d'application de l'ordonnance seraient de 875.000 Frs (7.000.000 Frs x 12,5 %).

Par application de l'ordonnance envisagée, la remise de droits d'enregistrement accordée sera calculée comme suit, conformément à l'article 3, al. 2 de la dite ordonnance:  $6,5 \% \text{ de } 7.000.000 - 2 \times (7.000.000 - 5.000.000) = 65.000$  soit 810.000 Frs de droits d'enregistrement réellement supportés (875.000 Frs - 65.000 Frs).

Le recours à cette technique est nécessaire afin d'éviter la création d'un effet de seuil dans le marché immobilier.

Elle permet également de tenir compte de la nécessité de moduler la mesure de ristourne des droits d'enregistrement en veillant prioritairement à favoriser l'accès au logement modeste et de n'accorder qu'une stimulation dégressive du marché immobilier de prix intermédiaire.

Cette disposition renvoie au droit commun du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe pour la définition et la détermination du prix.

(voir aussi les schémas nos 1 et 2 en annexes).

#### Article 4

Dans le cas de la remise des droits d'enregistrement prévue par la présente proposition d'ordonnance, il est prévu que la remise intervienne dès lors que l'acquéreur ou son conjoint ne dispose pas déjà (au moment de l'acquisition envisagée) d'un ou plusieurs immeubles (en pleine ou en nue-propiété, en totalité ou en part indivise) dont le revenu cadastral total ne dépasse pas 10.000 FB.

La volonté est, à cet égard, de stimuler l'acquisition d'une première propriété à prix raisonnables en région de Bruxelles-Capitale en évitant toutefois d'exclure du bénéfice de la mesure de remise des droits d'enregistrement des personnes qui disposeraient déjà de propriétés immobilières de valeurs modestes.

#### Article 5

Cette disposition prévoit que la remise envisagée ait lieu sous la forme d'une réduction des droits d'enregistrement, en telle manière que l'acquéreur d'un immeuble pouvant bénéficier de la réduction ne doive pas financer le montant de la remise (soit 6,5 % du prix de vente de l'immeuble) en attendant sa ristourne.

c) een onroerend goed dat voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van de voorgenomen ordonnantie wordt overgedragen voor de prijs van 7.000.000 fr.

De registratierechten die verschuldigd zouden zijn indien de ordonnantie niet wordt toegepast zouden 875.000 fr. (7.000.000 fr. x 12,5 %) bedragen.

Met toepassing van de voorgenomen ordonnantie wordt de korting op de registratierechten overeenkomstig artikel 2, tweede lid, als volgt berekend:  $6,5 \% \text{ van } 7.000.000 \text{ fr.} - 2 \times (7.000.000 - 5.000.000) = 65.000$  (zijnde 810.000 fr. registratierechten die werkelijk worden betaald (875.000 fr. - 65.000 fr).

Deze techniek moet worden aangewend om een drempel-effect te vermijden op de vastgoedmarkt.

Hierdoor kan tevens rekening gehouden worden met de noodzaak om de maatregel in verband met de korting op de registratierechten aan te passen door vooral aandacht te besteden aan de toegang tot bescheiden woningen en geldt de degressieve stimulans voor de vastgoedmarkt alleen voor een categorie van prijzen tussen de hoge en de lage.

Deze bepaling verwijst naar het gemeen recht van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten voor het bepalen van de prijs.

(zie ook de schema's nrs. 1 en 2 als bijlage).

#### Artikel 4

De in dit voorstel van ordonnantie bedoelde korting op de registratierechten wordt toegestaan indien de verkrijger of zijn echtgenoot (op het ogenblik van de aankoop) niet één of meer onroerende goederen in volle of blote eigendom en voor de algeheelheid of voor een onverdeeld deel) bezit waarvan het totale kadastrale inkomen niet hoger ligt dan: 10.000 frank.

Het is de bedoeling de mensen ertoe aan te zetten een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen eerste eigendom tegen redelijke prijzen te kopen en tevens te vermijden dat personen die reeds eigenaar zijn van onroerende goederen met een bescheiden waarde eveneens aanspraak zouden kunnen maken op de korting op de registratierechten.

#### Artikel 5

Volgens deze bepaling wordt de voorgenomen korting toegestaan in de vorm van een verlaging van de registratierechten zodat de verkrijger van een onroerend goed die op de vermindering aanspraak kan maken niet het bedrag van die korting (dit wil zeggen 6,5 % van de verkoopprijs van het onroerend goed) moet betalen en niet hoeft te wachten tot het wordt teruggegeven.

Il y va d'une illustration du mécanisme de la compensation, tel que prévu par les articles 1289 et 1290 du Code Civil.

*Article 6*

Cette disposition prévoit l'indexation du plafond de 7.500.000 Frs de prix de vente édicté par l'article 2 de la proposition d'ordonnance et la publication annuelle de la situation de ce plafond, au Moniteur belge.

*Article 7*

Cette disposition règle l'entrée en vigueur de l'ordonnance proposée.

Michel LEMAIRE (F)  
Denis GRIMBERGHS (F)

Het is een voorbeeld van het mechanisme van de schuldvergelijking zoals voorgeschreven door de artikelen 1289 en 1290 van het Burgerlijk Wetboek.

*Artikel 6*

Dit artikel bepaalt dat het in artikel 2 van het voorstel van ordonnantie vastgestelde plafond van 7.500.000 frank voor de verkoopprijs wordt geïndexeerd en dat dit plafond jaarlijks in *het Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

*Artikel 7*

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de voorgestelde ordonnantie.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****portant une mesure spécifique  
de remise  
des droits d'enregistrement***Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

*Article 2*

Une remise est accordée, dans les cas et selon les modalités prévues par la présente ordonnance, sur les droits d'enregistrement dûs en cas de transmission à titre onéreux de biens immeubles au sens de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe autres que des immeubles ruraux au sens de cette disposition, sis sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque les conditions suivantes se trouvent conjointement réunies:

- a) la transmission à titre onéreux doit porter sur un bien immeuble dont le revenu cadastral est supérieur au montant maximum fixé en exécution de l'article 53, 2<sup>o</sup> du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe;
- b) la transmission ne peut avoir lieu pour un prix égal ou supérieur à 7.500.000 Frs;
- c) les conditions et/ou modalités fixées par ou conformément aux articles 53, 54, al. 1<sup>er</sup> et 3, 55, 56, 57, 58, 59 et 61 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe doivent être respectées.

Le prix visé au point b du présent article s'entend de la base de liquidation des droits d'enregistrement déterminée conformément aux articles 45 à 50 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

*Article 3*

La remise visée à l'article 2 de la présente ordonnance est égale à 52 % des droits d'enregistrement dûs lorsque le prix est inférieur ou égal à 5.000.000 Frs.

Lorsque le prix est supérieur à 5.000.000 Frs, cette remise est égale à 52 % des droits d'enregistrement dûs sur un prix de 5.000.000 Frs diminué du double de la partie du prix dépassant 5.000.000 Frs.

Par prix au sens de la présente disposition, il convient d'entendre la base de liquidation des droits d'enregistrement déterminée conformément aux articles 45 à 50 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****houdende een bijzondere maatregel  
om kortingen toe te staan  
op de registratierechten***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

*Artikel 2*

In de gevallen en volgens de regels gesteld in deze ordonnantie, wordt een korting toegestaan op de registratierechten die verschuldigd zijn in geval van overdracht onder bezwarende titel van andere onroerende goederen in de zin van artikel 53 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten dan de landgoederen in de zin van die bepaling die gelegen zijn op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, indien de volgende voorwaarden tegelijk zijn vervuld:

- a) de overdracht onder bezwarende titel dient betrekking te hebben op een onroerend goed waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan het ter uitvoering van artikel 53, 2<sup>o</sup> van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten vastgestelde maximaal bedrag;
- b) de prijs van de overdracht mag niet gelijk zijn aan of hoger zijn dan 7.500.000 frank;
- c) de voorwaarden en regels gesteld door of overeenkomstig de artikelen, 53, 54, eerste en derde lid, 55, 56, 57, 58, 59 en 61 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten dienen in acht te worden genomen.

Onder de in punt b van dit artikel bedoelde prijs wordt verstaan de grondslag voor de vereffening van de registratierechten die is vastgesteld overeenkomstig de artikelen 45 tot 50 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

*Artikel 3*

De korting bedoeld in artikel 2 van deze ordonnantie is gelijk aan 52 % van de registratierechten verschuldigd wanneer de prijs lager is dan of gelijk is aan 5.000.000 fr.

Wanneer de prijs hoger is dan 5.000.000 fr., is deze korting gelijk aan 52% van de registratierechten verschuldigd op een prijs van 5.000.000 fr. verminderd met het dubbele van het gedeelte van de prijs boven 5.000.000 fr.

Onder prijs in de zin van deze bepaling moet worden verstaan de grondslag voor de vereffening van de registratierechten bepaald overeenkomstig de artikelen 45 tot 50 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.



*Article 4*

La remise de droits d'enregistrement prévue à l'article 2 n'est pas applicable si l'acquéreur ou son conjoint possède en pleine ou en nu-propriété la totalité ou une part indivise d'un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral total dépasse 10.000 Frs.

*Article 5*

La remise de droits d'enregistrement prévue à l'article 2 de la présente ordonnance a lieu sous la forme d'une réduction des droits d'enregistrement dûs par application de l'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

*Article 6*

Le plafond de 7.500.000 Frs visé à l'article 2 de la présente ordonnance et le montant de 5.000.000 Frs visé à l'article 3 de la présente ordonnance sont indexés chaque année selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

Ce plafond et ce montant sont publiés chaque année au Moniteur belge, au plus tard le 1<sup>er</sup> février.

*Article 7*

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 1999.

Le 10 mars 1997.

Michel LEMAIRE (F)  
Denis GRIMBERGHS (F)

*Artikel 4*

De in artikel 2 bedoelde korting op de registratierechten is niet van toepassing indien de verkrijger of zijn echtgenoot:

- de algeheelheid of een onverdeeld deel, in volle of blote eigendom, bezit van één of meer onroerende goederen waarvan het totale kadastrale inkomen hoger is dan 10.000 fl.

*Artikel 5*

De in artikel 2 van deze ordonnantie bedoelde korting op de registratierechten wordt toegestaan in de vorm van een vermindering van de met toepassing van artikel 44 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten verschuldigde registratierechten.

*Artikel 6*

Het in artikel 2 van deze ordonnantie vastgestelde plafond van 7.500.000 frank en het bedrag van 5.000.000 frank bedoeld in artikel 3 van deze ordonnantie worden elk jaar aangepast aan de index van de consumptieprijzen.

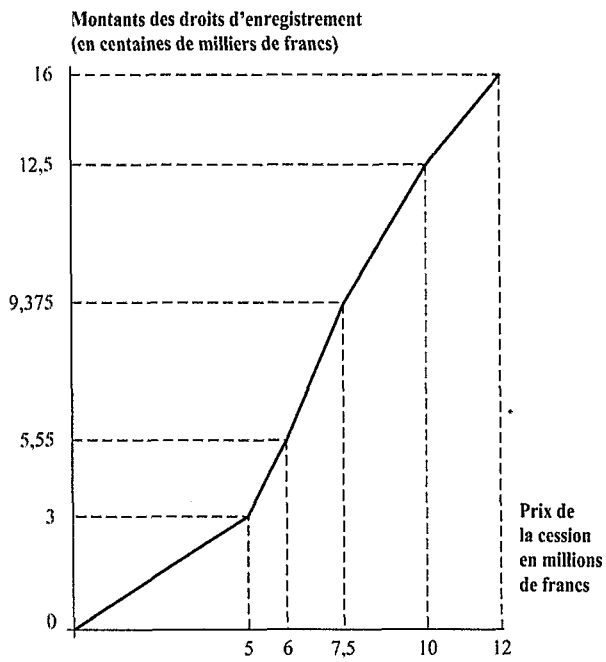
Dit plafond en dit bedrag worden jaarlijks uiterlijk op 1 februari in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

*Artikel 7*

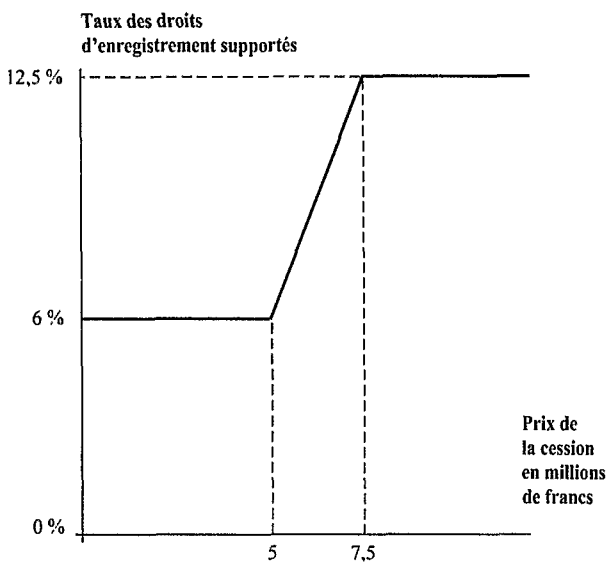
Deze ordonnantie treedt in werking op een door de Regering vastgestelde datum en uiterlijk op 1 januari 1999.

10 maart 1997.

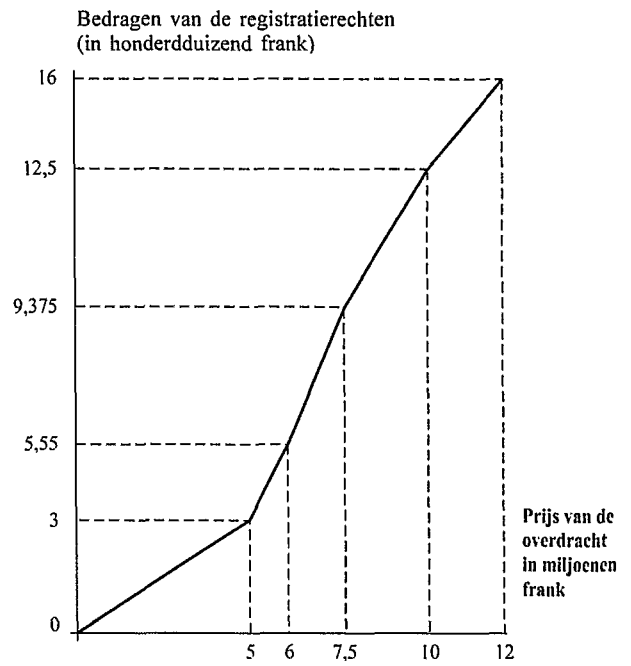
**Annexe**  
**Schéma n° 1**



**Schéma n° 2**



**Bijlage**  
**Schema nr. 1**



**Schema 2**

