

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2001-2002

2 JANUARI 2002

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot verlaging van het registratierecht
op de overdrachten ten bezwarende titel
van onroerende goederen**

(ingediend door mevr. Brigitte GROUWELS (N))

Toelichting

1. Suburbanisatie

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vonden op economisch, sociaal, ecologisch en ruimtelijk vlak sinds enkele tientallen jaren ingrijpende veranderingen plaats die niet zelden leidden tot probleemsituaties.

Zo heeft het Hoofdstedelijk Gewest de voorbije decenia te kampen gehad met een toenemende suburbanisatie van de Brusselse bevolking. Dit betekende evenwel niet steeds dat de betrokkenen helemaal vervreemdden van dit gewest. In grote getalen bleven deze mensen immers werkzaam in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vandaar dat de stroom van het woon-werk-verkeer aanzienlijk ging toenemen, met een stilaan problematische, mobiliteitsbeweging als resultaat.

Deze suburbanisatie heeft niet zelden geleid tot leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een ruimteverspilling in de overige streken. Vanuit ecologisch en landschappelijk oogpunt is een politiek van verspilling van de toch al beperkte beschikbare ruimte dramatisch. Een veredere toename van het woon-werkverkeer zal naast een stijgende milieuhinder en milieuverontreiniging ook grotere kosten voor infrastructuurwerken met zich meebrengen.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

2 JANVIER 2002

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à réduire le droit d'enregistrement
sur les transmissions à titre onéreux
de biens immeubles**

(déposée par M^{me} Brigitte GROUWELS (N))

Développements

1. La suburbanisation

Depuis quelques dizaines d'années, la Région de Bruxelles-Capitale connaît d'importants changements sur le plan économique, social, écologique et spatial. Ils ont été à l'origine de problèmes fréquents.

Au cours des décennies écoulées, la Région de Bruxelles-Capitale a ainsi dû faire face à une suburbanisation croissante de la population bruxelloise, sans pour autant que les intéressés se coupent complètement de cette Région. En effet, dans leur majorité, ces personnes continuaient à travailler en Région de Bruxelles-Capitale. Le trafic domicile-travail s'est considérablement accru et a créé petit à petit un problème de mobilité.

Il n'est pas rare que cette suburbanisation entraîne, en Région de Bruxelles-Capitale, inoccupation d'immeubles et gaspillage d'espace dans les autres régions. Gaspiller l'espace disponible, qui n'est déjà que trop rare, est une option politique dramatique du point de vue de l'environnement et du paysage. Si le trafic domicile-travail continue à s'intensifier, les coûts destinés aux travaux d'infrastructure augmenteront ainsi que les nuisances et la pollution de l'environnement.

Sinds 1981 is de bevolking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest grosso modo met 50.000 eenheden verminderd. Blijkbaar was het vooral de bemiddelde Brusselaar die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verlaten heeft. Daar waar men in 1989 inzake de fiscale capaciteit voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog een positieve afwijking kon vaststellen tegenover het nationaal gemiddelde is dit in 1997 voor het eerst een negatieve afwijking. Dit betekent concreet dat vanaf dat jaar de gemiddelde inwoner van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest minder belasting betaalt dan de gemiddelde Belg. Als gevolg hiervan moest vanaf dan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een beroep doen op een solidariteitstussenkomst van het steeds beter presterende Vlaamse Gewest.

Op budgettair vlak is de invloed van het vertrek van personen met een middelhoog tot hoog inkomen dus nefast. Het fiscaal draagvlak van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt kleiner en de financieel ruimte om andere problemen aan te pakken is minder voorhanden. De inkomsten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn sterk afhankelijk van de opbrengst van de personenbelasting binnen het Hoofdstedelijk Gewest. Het is een bijkomende zorg er over te waken dat binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de mogelijkheid en de aantrekkelijkheid geboden wordt voor alle inkomstencategorieën, zoniet riskeert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op termijn helemaal onleefbaar te worden.

2. Pendelstroom

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een groot aantrekkingseffect op het economisch gebeuren in België.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt honderden hoofdkwartieren, economische topinstellingen en mondiale ondernemingen. Meer dan 1.800 buitenlandse bedrijven hebben een vestiging in het Hoofdstedelijk Gewest. Zulk een beslissingscentrum creëert uiteraard enerzijds talrijke activiteiten en werkgelegenheid die afstraalt op het hinterland en anderzijds onze gehele economie mondialiseert. De Brusselse economie ontwikkelt een dusdanig grote slagkracht dat zij honderdduizenden pendelaars aantrekt. Meer dan 200.000 Vlamingen en een kleine 100.000 inwoners uit Wallonië brengen dagelijks een immense mobiliteitsstroom richting het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op gang.

3. Huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Wonen en de woonstipatie zijn sterk verbonden met het welzijn en de welzijnsbeleving van gezinnen en gezinsleden. Wanneer er met andere woorden geen bevredigende woonstipatie voorhanden is komt de welzijnsstatus sterk in gevaar.

Depuis 1981, la Région de Bruxelles-Capitale a perdu quelque 50.000 habitants. Apparemment, ce sont surtout des Bruxellois aisés qui ont déserté la Région. Alors qu'en 1989, la Région de Bruxelles-Capitale présentait encore une différence de capacité fiscale positive par rapport à la moyenne nationale, elle a été négative pour la première fois en 1997. Depuis cette année-là, l'habitant moyen de la Région de Bruxelles-Capitale paye donc moins d'impôts que le Belge moyen. En conséquence, la Région de Bruxelles-Capitale a dû avoir recours à une intervention de solidarité de la Région flamande, dont les résultats ne cessent de s'améliorer.

Le départ de personnes à revenus moyennement élevés ou élevés a donc une influence budgétaire négative. L'assiette fiscale de la Région de Bruxelles-Capitale se réduit, ainsi que les marges financières destinées à faire face à d'autres problèmes. Les recettes de la Région dépendent largement du produit de l'impôt des personnes physiques en Région de Bruxelles-Capitale. Il faut veiller en outre à ce que la Région de Bruxelles-Capitale ouvre des perspectives et présente un attrait à toutes les catégories de revenus, faute de quoi elle court le risque de devenir tout à fait invivable à terme.

2. Les navetteurs

La Région de Bruxelles-Capitale agit comme un aimant sur l'activité économique en Belgique.

La Région de Bruxelles-Capitale abrite des centaines de quartiers généraux, de grandes institutions économiques et d'entreprises mondiales. Plus de 1.800 entreprises étrangères ont un siège en Région de Bruxelles-Capitale. Un tel centre de décision crée évidemment de nombreuses activités et possibilités d'emploi qui rayonnent jusque dans l'hinterland; il mondialise, par ailleurs, l'ensemble de notre économie. L'économie bruxelloise développe un tel dynamisme qu'elle attire des centaines de milliers de navetteurs. Plus de 200.000 Flamands et quelque 100.000 Wallons se déplacent quotidiennement pour rejoindre la Région de Bruxelles-Capitale.

3. La politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale

Le logement et la qualité du logement sont des facteurs étroitement liés au bien-être et au sentiment de bien-être des familles et de leurs membres. Si la qualité du logement est insatisfaisante, le bien-être se trouve donc sérieusement menacé.

Daarom moet de maatschappij in haar geheel en de publieke overheid in het bijzonder tussenbeide komen om een dikwijls « problematische » woonsituatie op te lossen.

In het Gewestelijk Ontwikkelingsplan wordt er voor gepleit dat de overheid tussenkomt in de woonsector ten voordele van gezinnen die de neiging hebben naar de periferie te verhuizen en die men in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil houden.

In het regeerakkoord van de huidige regering wordt gestipuleerd dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een actief beleid zal voeren op het vlak van de middelgrote woningen met het doel in het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest een bevolking met een middelgroot inkomen te behouden of terug te brengen, met bijzondere aandacht voor jonge gezinnen met kinderen.

Dit voorstel van ordonnantie wil aan dit streven een bijdrage leveren.

Het stimuleren van de aankoop van woningen is een doeltreffend middel om de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Tegelijkertijd zal het aankopen van een woning de bevolking ertoe aanzetten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te blijven wonen.

Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest liggen de prijzen voor het aankopen van een woning, een huis of een appartement, duidelijk hoger dan bij gelijkaardige woningen in het Vlaamse en Waalse Gewest. Gezinnen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wensen over te gaan tot het aankopen van een eigen woning moeten dan ook diep in hun buidel tasten. Tegelijkertijd blijkt dat het aandeel van de kost voor huisvesting in het gezinsbudget van een inwoner in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest groter is dan elders.

Om hier op in te spelen wordt voorgesteld om binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de registratierechten, verschuldigd op de aankoop van een woning of een bouwgrond, met 25 % te verminderen.

De korting heeft impact op twee tarieven die momenteel van toepassing zijn op overdrachten ten bezwarende titel, Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten, Hoofdstuk IV, afdeling 1 « Overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen, artikelen 44 tot 75 »:

De artikelen die de verschillende tarieven bepalen en die onder de bepaalde voorwaarden onderhevig zullen zijn aan de korting zijn :

* **Art. 44.** « Het recht wordt gesteld op 12,5% voor de verkopen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel waarbij eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen wordt overgedragen. »

C'est pourquoi la société en général et les pouvoirs publics en particulier doivent intervenir afin de résoudre une situation qui, en matière de logement, est à l'origine de problèmes fréquents.

Le Plan régional de développement plaide en faveur d'une intervention des pouvoirs publics dans le secteur du logement afin de retenir en Région de Bruxelles-Capitale des familles qui, sinon, ont tendance à déménager en périphérie.

L'accord du gouvernement actuel prévoit que la Région de Bruxelles-Capitale mènera une politique active sur le plan du logement moyen en vue de maintenir ou de ramener une population à revenus moyens dans l'ensemble de la Région avec une attention particulière pour les jeunes familles avec enfants.

La présente proposition d'ordonnance entend contribuer à réaliser cet objectif.

Encourager l'acquisition de logements est un moyen efficace pour améliorer la qualité des logements. Dans le même temps, l'acquisition d'un logement incitera la population à continuer à habiter en Région de Bruxelles-Capitale.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, les prix d'achat d'un logement, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement, sont manifestement supérieurs à ceux de logements similaires en Région wallonne et en Région flamande. Les familles qui, en Région de Bruxelles-Capitale, souhaitent acquérir leur logement doivent dès lors ouvrir largement leur bourse. Dans le même temps, on constate que le Bruxellois consacre une part supérieure de son budget familial au logement par rapport aux habitants des autres Régions.

Afin de remédier à cette situation, nous proposons de réduire de 25 p.c., en Région de Bruxelles-Capitale, les droits d'enregistrement dus sur l'acquisition d'un logement ou d'un terrain à bâtir.

La réduction a un impact sur deux tarifs qui sont actuellement d'application aux transmissions à titre onéreux (Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, chapitre IV, section 1 « Transmissions à titre onéreux de biens immeubles, articles 44 à 75 ») :

Les articles qui fixent les différents tarifs et qui seront réduits aux conditions fixées sont les suivants :

* **Art. 44.** « Le droit est fixé à 12,50 p.c. pour les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux, de propriété ou d'usufruit de biens immeubles. »

- * **Art. 52.** « Het recht wordt tot 1.50 % verlaagd voor de verkopen van woningen toegestaan door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting, de Nationale Landmaatschappij, de door hen of door de Gewestelijke Maatschappij en opgericht in uitvoering van de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut erkende maatschappijen, de openbare besturen of de openbare instellingen, aan personen wie de door de Staat verleende aankoppremie ten goede komt.

Het gebeurlijk intrekken van die premie brengt voor de verkrijger de verplichting mede het verschuldigde recht tot het bij artikel 44 vastgestelde percentage aan te zuiveren. »

- * **Art. 53.** « Het bij artikel 44 vastgestelde recht wordt tot 6% verlaagd voor de verkopen van de eigendom :

1° van onroerende landgoederen waarvan het kadastraal inkomen een bij koninklijk besluit vast te stellen maximum niet te boven gaat.

Wordt als landgoed aangezien, het onroerend goed dat hetzij uit voor landbouwbedrijf aangewende of bestemde gebouwen en gronden, hetzij uit dergelijke gronden alleen bestaat;

2° van woningen waarvan het gebouwd of ongebouwd kadastraal inkomen een bij koninklijk besluit vast te stellen maximum niet overschrijdt.

Als woning wordt aangemerkt het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw, dat dient of zal dienen tot huisvesting van een gezin of één persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen.

De Koning stelt regels vast voor het bepalen van de aanhorigheden waarop deze bepaling van toepassing is. »

- * **Art. 57.** « Onder voorbehoud de door artikel 54 voorziene beperkingen, wordt het bij artikel 44 vastgestelde recht verlaagd tot 6% voor de verkopen van de eigendom van een grond welke tot bouwplaats van een woning moet dienen, op voorwaarde :

1° dat het verkregen goed en het gebouwd onroerend goed aan de bij artikel 53, 2°, gestelde voorwaarden beantwoorden;

2° dat de akte van verkrijging de bij artikel 55 2° geëiste vermeldingen bevat. In dit geval, wordt de akte tegen het gewoon recht

- * **Art. 52.** « Le droit est réduit à 1,50 p.c. pour les ventes d'habitations consenties par la Société nationale du Logement, la Société nationale territoriale, les sociétés agréées par elles ou par les Sociétés régionales créées en exécution de la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public, les administrations ou établissements publics, à une personne bénéficiant de la prime à l'achat accordée par l'Etat.

Le retrait éventuel de cette prime entraîne l'obligation pour l'acquéreur de compléter le paiement du droit à concurrence du taux fixé par l'article 44. »

- * **Art. 53.** « Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 6 p.c. pour les ventes de la propriété :

1° d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas un maximum à fixer par arrêté royal.

Est considéré comme immeuble rural, celui qui se compose soit de bâtiments et de terrains affectés ou destinés à une exploitation agricole, soit seulement de terrains se trouvant dans ce cas;

2° d'habitations dont le revenu cadastral, bâti et non bâti, n'excède pas un maximum à fixer, par arrêté royal.

Est considéré comme habitation, la maison ou l'étage ou partie d'étage d'un bâtiment, servant ou devant servir au logement d'une famille ou d'une personne seule, avec, le cas échéant, les dépendances acquises en même temps que la maison ou l'étage ou partie d'étage.

Le roi fixe des règles pour la détermination des dépendances auxquelles cette disposition s'applique. »

- * **Art. 57.** « Sous les restrictions prévues à l'article 54, le droit fixé par l'article 44 est réduit à 6 p.c. pour les ventes de la propriété d'un terrain devant servir d'emplacement à une habitation, pour autant :

1° que le bien acquis et l'immeuble construit répondent aux conditions de l'article 53, 2°;

2° que l'acte d'acquisition contienne les énonciations exigées par l'article 55, 2°. En ce cas l'acte est enregistré au droit ordinaire,

geregistreerd, behoudens de bij artikel 58 voorziene teruggaaf, na voltooiing van het gebouw. »

* **Art. 62.** « Het in artikel 44 bepaalde recht wordt tot 5% verminderd voor de verkopen die uit de hand en bij authentieke akte gedaan worden aan personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende goederen. Deze vermindering is echter niet van toepassing op de verkopen van landeigendommen waarvan de verkoopwaarde het bedrag niet te boven gaat dat verkregen wordt bij vermenigvuldiging van het kasastraal inkomen met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt. »

Een korting van 25%, zoals hier wordt voorgesteld, verlaagt de tarieven respectievelijk:

- * 12,5% wordt dan 9,375%;
- * 6% wordt dan 4,5%;
- * 6% voor woningen verkocht aan sociale huisvestingsmaatschappij en;
- * 1,5% voor sociale woningen verkocht aan particulieren die genieten van een aankooppremie;
- * 5% voor beroepshandelaars in onroerende goederen.

Door het invoeren van deze substantiële korting op de registratierechten op de overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen worden verschillende maatschappelijke doelstellingen gerealiseerd: een meer evenwichtig samengestelde stadsbevolking, een groter fiscaal draagvlak, een groter aandeel van de eigenaar-bewoners ten opzichte van de huurders-bewoners, ... Waarbij vermeld kan worden dat eigenaars-bewoners dikwijls meer geëngageerde stadsbewoners zijn.

Een korting met 25 % is bovendien een bij uitstek gezinsvriendelijke maatregel. Vele jonge gezinnen hebben het door de hoge prijzen steeds moeilijker om een comfortabele woning te verwerven. Een korting met 25 % tempert aanzienlijk de hoge kostprijs van onroerende goederen. Ter illustratie, de voorgestelde korting heeft als gevolg dat op een woning van 148.736,11 euro (6.000.000 frank) de aankoopprijs met 4.648 euro (187.500 frank) wordt vermindert. Wanneer dit bedrag in het perspectief van de te dragen leenlast bekeken wordt, is de impact van de voorgestelde maatregel nog meer betekenisvol. Bij de aankoop van de bovenvermelde woning waarbij de hele aankoopsom moet geleend worden zal de koper, dankzij de korting op de registratierechten, 4.648 euro (187.500 frank) minder aan kapitaal moeten voorzien. De leninglast kan dus verminderen en na 20 jaar bij een constante rentevoet van 7 %, zal de koper 8.648,63 euro (348.885 frank) bespaard hebben. De voorgestelde vermindering van de registratierechten is dus bijzonder betekenisvol.

De daling van de registratierechten versoepelt het verhuizen, naar de plaats waar men werkt. Op die manier past de maatregel ook in een mobiliteitskader en bevordert hij

sauf la restitution prévue à l'article 58, après l'achèvement de la construction. »

* **Art. 62.** « Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 5 p.c. pour les ventes faites de gré à gré et par acte authentique à des personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente. Cette réduction n'est toutefois pas applicable aux ventes de biens ruraux dont la valeur vénale n'excède pas le montant obtenu en multipliant le revenu cadastral par un coefficient fixé par le Roi. »

Une réduction de 25 p.c., telle qu'elle est proposée ici, réduit les tarifs comme suit :

- * de 12,5 p.c. à 9,375 p.c.
- * de 6 p.c. à 4,5 p.c.
- * à 6 p.c. pour les logements vendus à une société de logement social ;
- * et à 1,5 p.c. pour les logements sociaux vendus à des particuliers qui bénéficient d'une prime à l'achat ;
- * à 5 p.c. pour les vendeurs professionnels de biens immeubles.

En introduisant cette réduction substantielle des droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles, on atteint plusieurs objectifs sociaux : une composition plus équilibrée de la population urbaine, une assiette fiscale plus importante, une proportion plus importante d'habitants propriétaires que d'habitants locataires, ... A quoi on peut encore ajouter que les habitants propriétaires sont souvent des citoyens plus engagés.

En outre, une réduction de 25 p.c. est une mesure dont bénéficient, par excellence, les familles. De nombreux jeunes ménages éprouvent de plus en plus de difficultés à acquérir un logement confortable en raison de leur coût élevé. Une réduction de 25 p.c. tempère sensiblement le coût élevé des biens immeubles. Pour un logement de 148.736,11 euros (6.000.000 francs) par exemple, la réduction proposée réduit le prix d'achat de 4.648 euros (187.500 francs). Lorsqu'on met ce montant en rapport avec les charges d'un emprunt, l'impact de la mesure proposée est encore plus significatif. Si l'acquéreur achète le logement susmentionné en empruntant la totalité de la somme, le capital à prévoir sera réduit de 4.648 euros (187.500 francs) grâce à la baisse des droits d'enregistrement. La charge de l'emprunt peut donc diminuer et après 20 ans, l'acquéreur aura économisé 8.648,63 euros (348.885 francs) à un taux d'intérêt constant de 7 p.c. La réduction proposée des droits d'enregistrement est donc particulièrement significative.

La réduction des droits d'enregistrement facilite le déménagement vers le lieu du travail. Dès lors, la mesure s'inscrit aussi dans le cadre de la mobilité et elle améliore

de kwaliteit van het leven. Dichter bij het werk wonen betekent immers meer tijd voor gezin en/of vrije tijd.

4. Overheidsinkomsten

De inkomsten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit de opbrengst van de registratierechten wordt de de Brusselse hoofdstedelijke regering voor het jaar 2000 begroot op 102.638.880 euro (4.140.200.000 frank). Daar dit voorstel van ordonnantie louter de gezinswoningen betreft, en dan nog alleen diegene die minimaal 5 jaar bewoond worden door de eigenaar, zal de impact van dit voorstel op de begroting relatief klein zijn.

Bovendien wordt met dit voorstel getracht een groep gezinnen met een middeninkomen aan te moedigen naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verhuizen. Deze groep zal op zeer korte termijn het fiscaal draagvlak inzake de personenbelasting vergroten. Bovendien zal deze inkomensgroep nadrukkelijk bijdragen tot het aanzwengelen van de economie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Tenslotte zal ook het zogenaamde « Laffer-effect », door de stijging van het volume van de verkoop van woningen dat op lange termijn kan worden verwacht, ervoor zorgen dat de opbrengsten van de registratierechten zullen toenemen, waardoor de schatkist een deel van de minderinkomsten terugverdiend.

la qualité de vie. En habitant plus près de son lieu de travail, on peut consacrer plus de temps à sa famille et/ou à des loisirs.

4. Les recettes publiques

Le gouvernement régional bruxellois a estimé à 102.638.880 euros (4.140.200.000 francs) les recettes que la Région de Bruxelles-Capitale tire des droits d'enregistrement pour l'année 2000. Etant donné que la présente proposition ne concerne que les logements familiaux et seulement si le propriétaire y habite depuis 5 ans au moins, l'impact de cette mesure sur le budget sera relativement faible.

En outre, la présente proposition a pour but d'inciter les familles à revenus moyens à venir habiter en Région de Bruxelles-Capitale. Ces familles augmenteront à très court terme l'assiette fiscale de l'impôt des personnes physiques et contribueront indubitablement à relancer l'économie dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Enfin, l'effet Laffer assurera, par la hausse du volume des ventes de logements escomptée à long terme, une augmentation du produit des droits d'enregistrement qui compensera en partie la réduction des recettes du trésor.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

A. Bevoegdheid

De bijzondere wet betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten van 16 januari 1989, laat toe dat de Gewesten kortingen kunnen toekennen op de registratierechten. Deze wet werd gewijzigd door de Bijzondere Wet van 13 juli 2001 tot herfinanciering van de gemeenschappen en uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten.

- Artikel 3, 6° van deze wet stipuleert dat het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen een gewestelijke belasting is;
- Artikel 4, § 1: « De Gewesten zijn bevoegd om de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen van de in artikel 3, eerste lid, 1° tot 4°, 6° tot 9° bedoelde belastingen te wijzigen. »

De bedoelde korting van 25% op de registratierechten wordt toegestaan in de vorm van een vermindering van de met toepassing van artikels 44, 52, 53, 57 en 62 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten verschuldigde registratierechten.

B. Criteria

Omwille van de doelstelling om mensen ertoe aan te zetten enerzijds een woning binnen de grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te kopen en deze anderzijds ook zelf te bewonen wordt de korting op de verschuldigde registratierechten toegestaan wanneer de overdracht van eigendom of vruchtgebruik van een woning geschiedt aan fysieke personen.

Bovendien worden nog vier specifieke voorwaarden gesteld vooraleer de korting van 25% op de verschuldigde registratierechten wordt toegestaan :

1° Er wordt een bepaalde categorie woningen in aanmerking genomen voor een korting op de registratierechten. Het betreft hier de kleine tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het kadastraal inkomen van de verkregen woning mag niet hoger zijn dan 3.098,67 euro (125.000 frank). Dit betreft het niet-geïndexeerd bedrag, vastgelegd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen op 1 januari van het jaar waarin deze ordonnantie van kracht wordt.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

A. Compétence

La loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions autorise les Régions à accorder des réductions de droits d'enregistrement. Elle a été modifiée par la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions.

- L'article 3, 6° de cette loi précise que le droit d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles est un impôt régional ;
- L'article 4 § 1^{er} : « Les Régions peuvent modifier le taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations des impôts visés à l'article 3, alinéa 1^{er}, 1° à 4°, 6° à 9°. »

La réduction de 25 p.c. des droits d'enregistrement que nous proposons est accordée sous la forme d'une réduction des droits d'enregistrement dus en application des articles 44, 52, 53, 57 et 62 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

B. Critères

Puisque cette mesure a pour but d'inciter les personnes à acheter un logement dans les limites de la Région de Bruxelles-Capitale d'une part et à l'habiter personnellement d'autre part, la réduction des droits d'enregistrements est accordée lorsque la propriété ou l'usufruit d'un logement est transmis à des personnes physiques.

La proposition fixe encore quatre conditions spécifiques avant d'accorder la réduction de 25 p.c. des droits d'enregistrement :

1° La réduction possible des droits d'enregistrement porte sur une catégorie déterminée de logements. Il s'agit de logements petits à moyens dans la Région de Bruxelles-Capitale. Le revenu cadastral du logement acquis ne peut pas excéder un montant non indexé de 3.098,67 euros (125.000 francs) fixé sur la base de l'indice des prix à la consommation au premier janvier de l'année où la présente ordonnance entrera en vigueur.

In tegenstelling tot de verkoopprijs van een woning is het Kadastraal Inkomen niet aan schommelingen onderhevig waardoor het een geschikt instrument is om woningen in categorieën in te delen.

Een indeling van woningen op basis van het Kadastraal Inkomen in plaats van verkoopprijs zal misbruiken bij het toestaan van een korting op de verschuldigde registratierechten tegengaan.

2° Er wordt geëist dat de woning waarvoor een korting op de registratierechten verkregen wordt, moet bewoond worden door de verkrijger, zijn echtgenoot of zijn afstammelingen. In casu, wordt nagegaan of deze persoon binnen 2 jaar na ondertekening van de authentieke akte van verkrijging en gedurende ten minste vijf jaar, zonder onderbreking, is ingeschreven op het adres van het onroerend goed, ofwel in het bevolkingsregister, ofwel in het vreemdelingenregister. Deze eis werd ingeschreven omdat dit voorstel van ordonnantie onder andere als doelstelling heeft mensen ertoe aan te zetten om in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te komen of te blijven wonen in een woning waarvan de bewoner zelf eigenaar is.

3° Er wordt gestipuleerd dat niet meer dan 10% van de woning gebruikt mag worden of fiscaal bestemd wordt voor een ander gebruik dan huisvesting. Ook hier wordt verwezen naar de doelstelling om mensen ertoe te bewegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een eigendom te verwerven die slechts als woning voor de verkrijger gekruikt wordt.

4° De in dit voorstel van ordonnantie voorziene korting op de verschuldigde registratierechten wordt niet toegestaan indien de verkrijger of zijn echtgenoot vijf jaar te beginnen bij de aankoop niet één of meerdere goederen in volle of blote eigendom (en voor de algeheelheid of voor een onverdeeld deel) bezit waarvan het totale gezamenlijke niet-geïndexeerde kadastrale inkomen niet hoger ligt dan 247,89 euro (10.000 frank).

Het is immers de bedoeling om enerzijds mensen ertoe aan te zetten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een eerste eigendom, tegen redelijke prijs, te kopen en anderzijds te vermijden dat personen die reeds eigenaar zijn van onroerende goederen eveneens aanspraak kunnen maken op de korting op de registratierechten.

Wanneer echter uit nalatenschappen gedurende de periode van vijf jaar, te tellen vanaf de aankoop onroerende goederen verkregen worden met een gezamenlijk niet-geïndexeerd totaal kadastraal inkomen van 1.549,33 euro (62.500 frank) (dit is de helft van het voorziene K.I. in artikel 2, 1°) wordt de korting van 25% op de verschuldigde registratierechten behouden.

Le revenu cadastral d'un logement ne subit pas de fluctuations, contrairement à son prix de vente. Il constitue donc un instrument approprié pour répartir les logements en catégories.

En classant les logements sur la base de leur revenu cadastral plutôt que sur la base de leur prix de vente, on empêchera les abus lors de l'octroi d'une réduction des droits d'enregistrement.

2° Le logement pour lequel est accordée une réduction des droits d'enregistrement doit être habité par l'acquéreur, son conjoint ou ses descendants. En l'occurrence, on vérifie si cette personne est inscrite dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien immeuble dans les deux ans de la signature de l'acte authentique d'acquisition et y reste inscrite pendant cinq ans au moins sans interruption. On a imposé cette condition parce que l'objectif de la présente proposition d'ordonnance est notamment d'inciter des personnes à venir habiter à Bruxelles ou à continuer à y habiter dans un logement dont elles sont propriétaires.

3° Il est précisé qu'on ne peut pas utiliser ni affecter fiscalement à un usage autre que le logement plus de 10 p.c. de l'habitation. Ici aussi, l'objectif est d'inciter des personnes à acheter une propriété en Région de Bruxelles-Capitale et à ne l'utiliser que comme logement.

4° La réduction des droits d'enregistrement prévue dans la présente proposition d'ordonnance n'est pas accordée si l'acquéreur ou son conjoint ne possèdent pas dans les cinq ans de l'achat, en pleine ou en nue propriété, la totalité ou une part indivise d'un ou de plusieurs immeubles dont le revenu cadastral global non indexé n'excède pas 247,89 euros (10.000 francs).

En effet, l'objectif est d'une part d'inciter des personnes à acheter une première propriété en Région de Bruxelles-Capitale à un prix raisonnable et d'éviter, d'autre part, que des personnes qui sont déjà propriétaires de biens immobiliers ne puissent aussi prétendre à la réduction des droits d'enregistrement.

Cependant, lorsque des biens immobiliers sont échus par succession pendant la période des cinq années à dater de l'achat et que leur revenu cadastral global non indexé n'excède pas 1.549,33 euros (62.500 francs) (soit la moitié du R.C. prévu à l'article 2, 1°), la réduction de 25 p.c. des droits d'enregistrement est maintenue.

Artikel 3

Dit artikel beoogt ook de registratierechten verschuldigd bij de aankoop van bouwgronden en woningen in aanbouw met 25% te verlagen.

De korting wordt terugbetaald aan de aankoper wanneer deze laatste voldoet aan de gestelde voorwaarden.

- 1° De terugbetaling van de korting op de registratierechten kan pas ten vroegste geschieden wanneer het Kadastraal Inkomen van de nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woning werd vastgesteld. Zodoende kan worden vastgesteld dat dit kadastraal inkomen de grens, die gesteld wordt in artikel 3, 2°, niet overschreden wordt.
- 2° Er wordt een bepaalde categorie woningen in aanmerking genomen voor een korting op de registratierechten. Het betreft hier de kleine tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het kadastraal inkomen van de verkregen woning mag niet hoger zijn dan 3.098,67 euro (125.000 frank). Dit betreft het niet-geïndexeerd bedrag, vastgelegd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen op 1 januari van het jaar waarin deze ordonnantie van kracht wordt.
- 3° Er wordt geëist dat de nieuwgebouwde of in aanbouw zijnde woning waarvoor een korting op de registratierechten verkregen wordt, moet bewoond worden door de verkrijger, zijn echtgenoot of zijn afstammelingen. In casu wordt nagegaan of deze persoon binnen 5 jaar na ondertekening van de authentieke akte van verkrijging van de bouwgrond of de in opbouw zijnde woning en gedurende ten minste vijf jaar, zonder onderbreking, is ingeschreven op het adres van het onroerend goed, ofwel in het bevolkingsregister, ofwel in het vreemdelingenregister. De eis van bewoning binnen de vijf jaar na aankoop werd gesteld om speculatie tegen te gaan. De eis van een vijf jaar durende bewoning werd ingeschreven omdat dit voorstel van ordonnantie onder andere als doelstelling heeft mensen ertoe aan te zetten om in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te komen of te blijven wonen in een woning waarvan de bewoner zelf eigenaar is.
- 4° Er wordt gestipuleerd dat niet meer dan 10% van de woning gebruikt mag worden of fiscaal bestemd wordt voor een ander gebruik dan huisvesting. Ook hier wordt verwezen naar de doelstelling om mensen ertoe te bewegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een eigendom te verwerven die slechts als woning voor de verkrijger gebruikt wordt.
- 5° De in dit voorstel van ordonnantie voorziene korting op de verschuldigde registratierechten wordt niet toegestaan indien de verkrijger of zijn echtgenoot, vijf jaar te beginnen bij de aankoop, niet één of meerdere goederen in volle of blote eigendom (en voor de algehele of

Article 3

Cet article prévoit de réduire également de 25 p.c. les droits d'enregistrement lors de l'achat de terrains à bâtir et de logements en construction.

La réduction est remboursée à l'acquéreur lorsque ce dernier remplit les conditions fixées.

- 1° La réduction des droits d'enregistrement ne pourra pas être remboursée avant que le revenu cadastral du logement à construire ou en construction ait été fixé. C'est ainsi qu'on pourra constater que ce revenu cadastral n'excède pas la limite fixée à l'article 3, 2°.
- 2° Seule une catégorie précise de logements peut prétendre à une réduction des droits d'enregistrement. Il s'agit de logements petits à moyens dans la Région de Bruxelles-Capitale. Le revenu cadastral du logement acquis ne peut pas excéder un montant non indexé de 3.098,67 euros (125.000 francs) fixé sur la base de l'indice des prix à la consommation au 1^{er} janvier de l'année où la présente ordonnance entrera en vigueur.
- 3° L'acquéreur, son conjoint ou ses descendants doivent habiter la construction neuve ou le logement en construction pour lequel ils ont obtenu une réduction des droits d'enregistrement. En l'occurrence, on vérifie si cette personne est inscrite dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien immeuble dans les cinq ans de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain à bâtir ou de son logement en construction et y reste inscrit pendant cinq ans au moins sans interruption. L'obligation d'habiter le bien dans les cinq années qui suivent l'achat a été instaurée afin d'empêcher la spéculation. On a imposé la condition d'une occupation ininterrompue de cinq ans parce que la présente proposition d'ordonnance a notamment pour but d'inciter les personnes à venir s'établir dans la Région de Bruxelles-Capitale ou à continuer à y habiter dans un logement dont elles sont propriétaires.
- 4° Il est précisé qu'on ne peut pas utiliser ni affecter fiscalement à un usage autre que le logement plus de 10 p.c. de l'habitation. Ici aussi, l'objectif est d'inciter des personnes à acheter une propriété en Région de Bruxelles-Capitale et à ne l'utiliser que comme logement.
- 5° La réduction des droits d'enregistrement prévue dans la présente proposition d'ordonnance n'est pas accordée si l'acquéreur ou son conjoint ne possèdent pas, dans les cinq ans de l'achat, en pleine ou nue propriété, la totalité ou une part indivise d'un ou de plusieurs immeubles

voor een onverdeeld deel) bezit waarvan het totale gezamenlijke niet-geïndexeerde kadastrale inkomen niet hoger ligt dan 247,89 euro (10.000 frank).

Het is immers in de bedoeling om enerzijds mensen ertoe aan te zetten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een eerste eigendom, tegen redelijke prijs, te kopen en anderzijds te vermijden dat personen die reeds eigenaar zijn van onroerende goederen eveneens aanspraak kunnen maken op de korting op de registratierechten. Wanneer echter uit nalatenschappen gedurende de periode van vijf jaar, te tellen vanaf de aankoop, onroerende goederen verkregen worden met een gezamenlijk niet-geïndexeerd totaal kadastraal inkomen van 1.549,33 euro (62.500 frank) (dit is de helft van het voorziene K.I. in artikel 2, 1^o) wordt de korting van 25% op de verschuldigde registratierechten behouden.

Artikel 4

Wanneer de verkrijger van het onroerend goed, waarbij een korting van 25%, op de verschuldigde registratierechten toegestaan werd, deze woning niet gedurende een periode van vijf jaar zonder onderbreking (te tellen maximaal vanaf 1 jaar na datum van de authentieke akte bij aankoop van een woning en vanaf 5 jaar bij de aankoop van een bouwgrond of een woning in aanbouw) bewoont, moet het bedrag van de toegestane korting terugbetaald worden aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit bedrag wordt vermeerderd met de intrestlasten, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet en voor de periode vanaf het moment waarop de korting aan de verkrijger werd toegestaan.

Wanneer de voorwaarde in 2, 2^o of 3, 3^o niet vervuld werd omwille van overmacht kan de minister van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor huisvesting, beslissen om af te zien van gehele of gedeeltelijke terugbetaling van het bedrag van de toegestane korting (telkenmale vermeerderd met de intrestlasten berekend op basis van de wettelijke intrestvoet en voor de periode vanaf het moment waarop de korting aan de verkrijger werd toegestaan).

Artikel 5

Dit artikel regelt het inwerkingtreden van dit voorstel van ordonnantie.

Brigitte GROUWELS (N)

dont le revenu cadastral global non indexé n'excède pas 247,89 euros (10.000 francs).

En effet, l'objectif est d'une part d'inciter des personnes à acheter une première propriété en Région de Bruxelles-Capitale à un prix raisonnable et d'éviter, d'autre part, que des personnes qui sont déjà propriétaires de biens immobiliers ne puissent aussi prétendre à la réduction des droits d'enregistrement. Cependant, lorsque des biens immobiliers sont échus par succession pendant la période des cinq années à dater de l'achat et que leur revenu cadastral global non indexé n'excède pas 1.549,33 euros (62.500 francs) (soit la moitié du R.C. prévu à l'article 2, 1^o), la réduction de 25 p.c. des droits d'enregistrement est maintenue.

Article 4

Lorsque l'acquéreur d'un bien immobilier à qui on a accordé une réduction de 25 p.c. des droits d'enregistrement n'occupe pas ce logement pendant une période ininterrompue de cinq années (à compter d'un an au maximum après la date de l'acte authentique d'acquisition d'un logement et de cinq ans au maximum en cas d'achat d'un terrain à bâtir ou d'un logement en construction), le montant de la réduction accordée doit être remboursé à la Région de Bruxelles-Capitale. A ce montant s'ajoutent les charges d'intérêt calculées sur la base du taux d'intérêt légal et pour la période qui prend court à partir du moment où la réduction a été octroyée à l'acquéreur.

Lorsque la condition prévue au 2, 2^o ou au 3, 3^o n'a pas été remplie pour cause de force majeure, le ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a le logement dans ses attributions peut accorder remise du remboursement total ou partiel de la réduction (auquel s'ajoutent à chaque fois les charges d'intérêt calculées sur la base du taux d'intérêt légal et pour la période qui court à partir du moment où la réduction a été octroyée à l'acquéreur).

Article 5

Cet article règle l'entrée en vigueur de la présente proposition d'ordonnance.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot verlaging van het registratierecht
op de overdrachten ten bezwarende titel
van onroerende goederen***Artikel 1*

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

Artikel 2

Er wordt een korting toegestaan van 25 % van de registratierechten die verschuldigd zijn op de verkopeningen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel, waarbij eigendom of vruchtgebruik van woningen wordt overgedragen aan fysieke personen binnen de grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, indien de onderstaande voorwaarden tegelijk zijn vervuld.

- 1° Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van de woning is niet hoger dan 3.098,67 euro.
- 2° De verkrijger of zijn echtgenoot moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het verkregen onroerend goed. De inschrijving moet geschieden binnen een termijn van 2 jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van verkrijging en ten minste vijf jaar zonder onderbreking behouden blijven.
- 3° Niet meer dan 10% van de woning mag gebruikt worden of fiscaal bestemd worden voor een ander gebruik dan huisvesting.
- 4° De verkrijger of zijn echtgenoot bezit niet de algehele of een onverdeeld deel, in volle of blote eigendom, van één of meerdere onroerende goederen, waarvan het gezamenlijk Kadastraal Inkomen hoger is dan 247,89 euro, behalve de onroerende goederen verkregen uit nalatenschappen met een gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen dat niet hoger ligt dan 1.549,33 euro.

Artikel 3

Wat betreft de registratierechten die verschuldigd zijn op de verkopeningen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel, waarbij de eigendom van een grond welke tot een bouwplaats van een woning moet dienen of van een woning waarvan het Kadastraal Inkomen nog niet werd vastgesteld, wordt overgedragen aan fysieke perso-

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à réduire le droit d'enregistrement
sur les transmissions à titre onéreux
de biens immeubles***Article 1^{er}*

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

Article 2

Il est accordé une réduction de 25 p.c. des droits d'enregistrement qui sont dus sur les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux, de propriété ou d'usufruit de logements à des personnes physiques dans les limites de la Région de Bruxelles-Capitale si les conditions ci-dessous sont remplies simultanément.

- 1° Le revenu cadastral non indexé du logement n'est pas supérieur à 3.098,67 euros.
- 2° L'acquéreur ou son conjoint doivent être inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien immeuble dans les deux ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition et y rester inscrits pendant cinq ans au moins sans interruption.
- 3° Il n'est pas permis d'utiliser ou d'affecter fiscalement à un usage autre que le logement plus de 10 p.c. de l'habitation.
- 4° L'acquéreur ou son conjoint ne possèdent pas, en pleine ou en nue propriété, la totalité ou une part indivise d'un ou de plusieurs biens immeubles dont le revenu cadastral global non indexé excède 247,89 euros, à l'exception des biens immeubles échus par successions dont le revenu cadastral global non indexé n'excède pas 1.549,33 euros.

Article 3

Les droits d'enregistrement qui sont dus sur les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux d'un terrain devant servir à bâtir un logement ou d'un logement dont le revenu cadastral n'a pas encore été fixé, à des personnes physiques dans les limites de la Région de Bruxelles-Capitale sont remboursés à concurrence de

nen binnen de grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt een korting van 25% van deze rechten aan de verkrijger terugbetaald indien de onderstaande voorwaarden tegelijk zijn vervuld.

- 1° Deze terugbetaling kan pas worden verkregen nadat een, na de vaststelling van het kadastraal inkomen, afgeleverd uittreksel uit de kadastrale legger kan overgelegd worden.
- 2° Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van de woning is niet hoger dan 3.098,67 euro.
- 3° De verkrijger of zijn echtgenoot moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gebouw onroerend goed. De inschrijving moet geschieden binnen een termijn van 5 jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van verkrijging en ten minste vijf jaar zonder onderbreking behouden blijven.
- 4° Niet meer dan 10% van de woning mag gebruikt worden of fiscaal bestemd worden voor een ander gebruik dan huisvesting.
- 5° De verkrijger of zijn echtgenoot bezit, bij bewoning van het bedoelde gebouw onroerend goed, niet de algehele of een onverdeeld deel, in volle of blote eigendom, van één of meerdere onroerende goederen, waarvan het gezamenlijk Kadastraal Inkomen hoger is dan 247,89 euro, behalve de onroerende goederen verkregen uit nalatenschappen met een gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen dat niet hoger ligt dan 1.549,33 euro.

Artikel 4

Indien de korting vervalt bij gebreke van inschrijving binnen de termijn en gedurende de tijd bepaald in de artikelen 2, 2° en 3, 3° is de verkrijger, naast het aanvullend recht, een bedrag ter waarde van de wettelijke intrestlasten op dit recht verschuldigd.

De minister of staatssecretaris, bevoegd voor de huisvesting, kan afzien van de gehele of gedeeltelijke terugbetaling, vermeerderd met de wettelijke intrestlasten, van de korting wanneer hij acht dat de niet-inachtneming van de krachtens de bepalingen van de artikelen 2, 2° en 3, 3° aangegane verplichtingen door een geval van overmacht verantwoord is.

Artikel 5

Deze ordonnantie treedt in werking een maand na publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Brigitte GROUWELS (N)

25 p.c. à l'acquéreur si les conditions ci-dessous sont remplies simultanément.

- 1° Ce remboursement ne pourra être obtenu qu'après présentation d'un extrait délivré par la matrice cadastrale.
- 2° Le revenu cadastral non indexé du logement n'est pas supérieur à 3.098,67 euros.
- 3° L'acquéreur ou son conjoint doivent être inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien immeuble bâti dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition et y rester inscrits pendant cinq ans au moins sans interruption.
- 4° Il n'est pas permis d'utiliser ni d'affecter fiscalement à un usage autre que le logement plus de 10 p.c. de l'habitation.
- 5° L'acquéreur ou son conjoint ne possèdent pas, en pleine ou en nue propriété, lors de l'occupation du bien immeuble bâti visé, la totalité ou une part indivise d'un ou de plusieurs biens immeubles dont le revenu cadastral global non indexé excède 247,89 euros, à l'exception des biens immeubles échus par successions dont le revenu cadastral global non indexé n'excède pas 1.549,33 euros.

Article 4

Si la réduction est caduque par défaut d'inscription dans le délai et pour la période fixés aux articles 2, 2° et 3, 3°, l'acquéreur est redevable, en plus du droit complémentaire, d'un montant équivalant à la valeur des charges d'intérêt légal sur ce droit.

Le ministre ou secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions peut accorder remise du remboursement total ou partiel de la réduction auquel s'ajoutent les charges d'intérêt légales, lorsqu'il estime que le non-respect des engagements pris en vertu des dispositions des articles 2, 2° et 3, 3° se justifie par un cas de force majeure.

Article 5

La présente ordonnance entre en vigueur un mois après sa publication au *Moniteur belge*.

Bijlage

De maximale kostprijs van de vermindering van de registratierechten (RR) voor woningen en appartementen, verkocht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

WONING HABITATION	Gem. prijs Prix moyen	R.R : 12,5% DE : 12,5 p.c.	RR: 9,375% DE : 9,375 p.c.	Verschil RR Différence DE	#Woningen #Habitations
Woning: Openbaar verkocht Maison : vente publique	3.900.000 BEF	487.500 BEF	365.625 BEF	121.875 BEF	140
Woning: Uit de hand verkocht Maison : vente de gré à gré	4.500.000 BEF	562.500 BEF	421.875 BEF	140.625 BEF	3865
Appartement: Uit de hand verkocht Appartement : vente de gré à gré	2.750.000 BEF	343.750 BEF	257.813 BEF	85.938 BEF	7350

Indien elke verkoop van woningen en appartementen zou voldoen aan de voorwaarden uit dit voorstel van ordonnantie dan zou een vermindering van registratierechten met 25% een kost voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen generen van ten hoogste 1.192.218.750 frank.

Dit bedrag is natuurlijk een absoluut en irrealistisch bedrag dat de facto veel lager zal uitvallen. Bij deze berekening werden immers alle woningen en appartementen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verkocht werden in 1998 in rekening genomen, zonder enige beperking.

Zo werd, omwille van een gebrek aan gedetailleerd statistisch materiaal, geen rekening gehouden met de nochtans strikte voorwaarden die in het voorstel van ordonnantie opgelegd worden aan kopers van een woning of appartement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om in aanmerking te komen voor een vermindering van de registratierechten.

Zodoende werd niet gelet op het feit of de verkochte woningen en appartementen:

- Een maximaal kadastraal inkomen van 125.000 frank hebben
- Gedurende een periode van vijf jaar bewoond worden door de koper
- Gekocht werden door personen die reeds eigenaar zijn van een woning of appartement
- Voor meer dan 10% gebruikt worden of fiscaal bestemd zijn voor een ander gebruik dan huisvesting.

Deze voorwaarden zullen de impact van de kosten van de bedoelde maatregel sterk beperken.

Bovendien werd in de berekening geen rekening gehouden met de te verwachten meerinkomsten die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal genereren bij het aantrekken en behouden van gezinnen met een middeninkomen. Deze groep zal op korte termijn het fiscaal draagvlak inzake de personenbelasting vergroten en dus bijdragen tot een belangrijke verhoging van de inkomsten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze inkomensgroep zal bovendien nadrukkelijk bijdragen tot het aanzwengelen van de lokale economie in het Hoofdstedelijk Gewest.

Tot slot zal ook het zogenaamde Laffer-effect, door de stijging van het volume van de verkoop van woningen die mag verwacht worden, ervoor zorgen dat de opbrengsten van de registratierechten zullen toenemen, waardoor een gedeelte van de gederfde inkomsten worden terugverdiend.

Annexe

Coût maximal de la réduction des droits d'enregistrement (DE) pour les maisons et les appartements vendus dans la Région de Bruxelles-Capitale

Si toutes les ventes de maisons et d'appartements satisfaisaient aux conditions de la présente ordonnance, la réduction de 25 p.c. des droits d'enregistrement pourrait coûter tout au plus 1.192.218.750 francs à la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce chiffre est évidemment absolu et irréaliste et se révélera bien inférieur dans la réalité. En effet, ce calcul tient compte de toutes les maisons et de tous les appartements qui ont été vendus en 1998 dans la Région de Bruxelles-Capitale, sans aucune restriction.

Ainsi, faute de statistiques détaillées, on n'a pas tenu compte des conditions pourtant strictes que la proposition d'ordonnance impose aux acquéreurs d'une maison ou d'un appartement en Région de Bruxelles-Capitale pour pouvoir prétendre à une réduction des droits d'enregistrement.

Ce faisant, le calcul ne prend pas en compte le fait que, le cas échéant, les maisons et les appartements vendus :

- ont un revenu cadastral maximum de 125.000 francs
- sont occupés pendant une période de cinq ans par l'acquéreur
- ont été achetés par des personnes qui sont déjà propriétaires d'une maison ou d'un appartement
- sont utilisés ou affectés fiscalement à plus de 10 p.c. à un usage autre que le logement

Ces conditions limiteront considérablement l'impact du coût de la mesure visée.

En outre, le calcul ne tient pas compte des recettes supplémentaires que peut escompter la Région de Bruxelles-Capitale dans la mesure où elle attirera et maintiendra les familles à revenus moyens. Ces familles augmenteront à court terme l'assiette fiscale de l'impôt des personnes physiques et contribueront donc à augmenter sensiblement les recettes de la Région de Bruxelles-Capitale. En outre, ces familles à revenus moyens contribueront indubitablement à relancer l'économie locale en Région bruxelloise.

Enfin, l'effet Laffer assurera, par la hausse escomptée du volume des ventes d'habitations, une augmentation du produit des droits d'enregistrement qui compensera en partie la réduction des recettes.

