

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2001-2002

14 OKTOBER 2002

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot verlaging van de registratierechten voor bepaalde aankopen van gebouwen

(ingediend door de heren Yaron PESZTAT (F) en
Christos DOULKERIDIS (F))

Toelichting

Koopwoningen worden onbetaalbaar

Uit Europese statistieken blijkt dat de prijzen voor het onroerend goed in Brussel « gematigd » blijven in vergelijking met andere Europese hoofdsteden. Toch kunnen wij alleen maar vaststellen dat een aantal Brusselaars het moeilijker krijgen om met hun inkomen een woning in Brussel te kopen.

Blijkens een onderzoek ⁽¹⁾, uitgevoerd op vraag van de commissie voor de huisvesting van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, bedraagt het mediaan inkomen van de Brusselaars ongeveer 16.850 euro (680.000 frank), het gemiddelde inkomen tussen 22.310 euro (900.000 frank) en 27.270 euro (1.100.000 frank), en de gemiddelde verkoopprijs van een woning 111.550 euro (4.500.000 frank).

In dit onderzoek wordt de toestand in 1999 geschetst. De aankoop van een woning van 140 tot 250 m² met een hypothecaire lening van 100% van de verkoopwaarde van de woning, was onmogelijk voor de eerste zeven inkomensdecielen van de Brusselse bevolking. Het achtste deciel had slechts toegang tot 12 % van de markt en het negende deciel tot 37 %. Enkel de woonhuizen van minder

(1) De Keersmaecker, ML, « Studie ter voorbereiding van de uitbouw van een beleid inzake middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », UCL-CREAT, november 2001.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

14 OCTOBRE 2002

PROPOSITION D'ORDONNANCE

instaurant un droit d'enregistrement réduit pour certaines acquisitions d'immeubles

(déposée par MM. Yaron PESZTAT (F) et
Christos DOULKERIDIS (F))

Développements

Marché acquisitif de plus en plus inaccessible

Il ressort de statistiques européennes que le prix de l'immobilier à Bruxelles reste « modéré » comparativement à d'autres capitales européennes. Mais force est de constater que des Bruxelloises et des Bruxellois éprouvent de plus en plus de peine, en fonction de leurs revenus, à acquérir un logement sur le marché bruxellois.

D'après une étude réalisée pour le compte de la commission du Logement du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ⁽¹⁾, le revenu médian des Bruxellois est d'environ 16.850 euro (680.000 BEF), le revenu moyen s'établit entre 22.310 euro (900.000 BEF) et 27.270 euro (1.100.000 BEF) et le prix de vente moyen d'un logement peut se situer à 111.550 euro (4.500.000 BEF).

Toujours selon cette étude, à titre d'exemple, en 1999, l'achat d'une habitation de 140 à 250 m² via un emprunt hypothécaire de 100 % de la valeur vénale de l'habitation était inaccessible aux sept premiers déciles de revenu de la population bruxelloise, le huitième décile n'avait accès qu'à 12 % de part de marché, et le neuvième décile à 37 %. Seules les maisons d'habitation de moins de 65 m² étaient

(1) De Keersmaecker, ML, « Etude préparatoire à la construction d'une politique du logement moyen dans la région bruxelloise », UCL-CREAT, novembre 2001.

dan 65 m² waren toegankelijk voor de eerste inkomensdecielen. Men moet wel tot het vierde deciel behoren om toegang te hebben tot 1% van de markt.

Deze toestand heeft tot gevolg dat :

- de lage inkomens en in een zekere mate de middelgrote inkomens geen woning kunnen kopen op de privé-woningmarkt;
- het percentage eigenaars lager is dan in de twee andere Gewesten;
- men uiteindelijk beslist om Brussel te verlaten, vooral de jonge gezinnen;
- men toch niet naar Brussel komt wonen.

Vroeger had het Gewest in deze aangelegenheid relatief weinig bevoegdheden. Sinds de Lambermontakkoorden is daar verandering in gekomen. Vandaag is het Gewest bevoegd om de belastinggrondslag, de tarieven en de vrijstellingen vast te stellen voor :

- de registratierechten;
- het kadastraal inkomen en dus de onroerende voorheffing;
- de successierechten.

Voor de registratierechten bedraagt het basistarief thans 12,5 %. Het Wetboek der Registratierechten kent verschillende vrijstellingen toe :

- 6,00 % – verkopen aan OVM's met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel;
- 1,50% – verkopen door OVM's aan de met regeringspremie begunstigde kopers;
- 6,00% – verkopen van kleine landeigendommen en bescheiden woningen. Bescheiden woningen zijn woningen met een kadastraal inkomen lager dan 744 euro (30.000 frank). Dit voorkeurtarief geldt enkel bij een eerste aankoop;
- 5,00% – verkopen uit de hand en bij authentieke akte aan personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende goederen.

Bepaalde overdrachten zijn vrijgesteld van registratierechten :

- overdrachten in der minne van onroerende goederen ten algemene nutte, aan tot onteigening gerechtigde organismen of personen;

accessibles aux premiers déciles de revenu; et encore, fallait-il appartenir au quatrième décile pour avoir accès à 1 % de part de marché.

Cette situation entraîne :

- l'impossibilité pour les revenus faibles et dans une certaine mesure moyens, d'accéder au marché acquisitif privé;
- un plus faible taux de propriétaires que dans les deux autres Régions du pays;
- un argument parfois déterminant pour quitter Bruxelles, essentiellement pour des jeunes ménages;
- un handicap parfois déterminant pour faire le choix de venir habiter Bruxelles.

Par le passé, les compétences de la Région dans ce domaine étaient relativement limitées; elles ont considérablement évolué depuis les accords du Lambermont. Aujourd'hui, la Région est compétente pour la fixation de la base imposable, des taux et exonérations en matière de :

- droits d'enregistrement;
- de revenu cadastral, et donc de précompte immobilier;
- de droits de succession.

En matière de droits d'enregistrement, actuellement, le taux de base est de 12,50 %. Le code des droits d'enregistrement prévoit cependant diverses exonérations :

- 6,00 % – ventes faites à des SISF en vue de la réalisation de leur objet social;
- 1,50 % – ventes faites par des SISF à des bénéficiaires d'une prime gouvernementale;
- 6,00 % – ventes de petites propriétés rurales et d'habitation modestes. Les habitations modestes sont celles dont le revenu cadastral n'excède pas 744 euro (30.000 BEF). Ce taux préférentiel n'intervient que lors d'une première acquisition;
- 5,00 % – ventes de gré à gré et par acte authentique à des professionnels de l'immobilier.

Enfin, certaines transmissions sont exemptées du droit d'enregistrement :

- cessions amiables d'immeubles pour cause d'utilité publique à des organismes ou personnes ayant le droit d'exproprier;

- akten betreffende de wederafstand na onteigening ten algemene nutte in de gevallen waarbij hij bij de wet toegelaten is;
- akten tot vaststelling van een ruilverkaveling of een herverkaveling verricht met inachtneming van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;
- akten van overdracht van een afgedankte bedrijfsruimte aan een publiekrechtelijke rechtspersoon;
- akten betreffende de uitvoering der wetten inzake de ruilverkaveling van landeigendommen in der minne of uit kracht van de wet.

Onaangepast kadastraal inkomen

Het kadastraal inkomen is tweemaal van belang, zolang het goed bestaat :

- op het ogenblik van de aankoop bepaalt het kadastraal inkomen of er al dan niet een preferentieel tarief van toepassing is (6 % wanneer het kadastraal inkomen lager is dan 744 euro of 30.000 frank);
- zolang men eigenaar is vormt het kadastraal inkomen de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing.

Een nauwkeurige analyse bevestigt de algemene indruk dat het kadastraal inkomen in Brussel niet meer aangepast is.

Eenzijds stelt men vast dat het percentage woningen dat in aanmerking komt voor een verlaagd registratierecht van 6% sterk verschilt in de drie Gewesten. Het nationale gemiddelde bedraagt 44 %, het Brusselse gemiddelde minder dan 10 %, het Vlaamse gemiddelde 43,85 % en het Waalse 56,75 %.

Indien men het Brusselse gemiddelde zou willen aanpassen aan het nationale gemiddelde, zou men de grens van 744 euro tot 1.488 euro moeten optrekken.

Anderzijds blijkt uit de geografische spreiding van de onroerende goederen met een kadastraal inkomen lager dan 744 euro dat er geen enkel verband is tussen het KI en de staat van het gebouw en de kwaliteit van de leefomgeving die nochtans de huurwaarde bepalen. Zo tellen de meest verloederde centrale wijken van Brussel, tegen alle verwachtingen in, in verhouding niet meer gebouwen met een KI lager dan 744 euro dan de residentiële wijken uit de tweede gordel.

Het is dus duidelijk: het KI is een willekeurige waarde geworden die niet meer gebruikt zou mogen worden om

- actes relatifs à la rétrocession après expropriation pour cause d'utilité publique lorsque la rétrocession est autorisée par la loi;
- actes constatant un remembrement ou re-lotissement effectué en exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
- actes constatant la cession d'un site d'activité économique désaffecté à une personne de droit public;
- actes relatifs à l'exécution des lois sur le remembrement amiable ou légal de biens ruraux.

Revenu cadastral inadapté

Le revenu cadastral intervient à deux moments dans la vie d'un bien :

- au moment de l'acquisition, le revenu cadastral est pris en considération pour déterminer l'intervention éventuelle d'un taux préférentiel [6 % lorsque le revenu cadastral est inférieur à 744 euro (30.000 BEF)], et
- chaque année durant toute la possession du bien, le revenu cadastral est pris en considération pour calculer le précompte immobilier.

Or, l'analyse rigoureuse conforte l'impression générale qu'à Bruxelles le revenu cadastral est devenu obsolète.

En effet, d'une part, l'étude de la proportion d'habitants susceptibles de bénéficier du droit d'enregistrement réduit au taux de 6,00 % montre une très forte disparité entre les trois régions. Si la moyenne nationale se situe à 44 %, la moyenne bruxelloise se situe quant à elle à moins de 10 %, alors que la moyenne wallonne se situe à 56,75 % et la moyenne en Flandre à 43,85 %.

Par conséquent, si on voulait ajuster la moyenne bruxelloise à la moyenne nationale, il faudrait porter la limite des 744 € à 1.488 €.

D'autre part, l'analyse de la distribution géographique des biens immeubles dont le RC est inférieur à 744 € ne montre aucune corrélation entre le RC et la qualité du bâti et du cadre de vie, qui déterminent pourtant la valeur locative. Ainsi par exemple, et contrairement à toutes les attentes, les quartiers centraux les plus dégradés de Bruxelles ne concentrent pas une proportion plus élevée de biens immobiliers dont le RC est inférieur à 744 € que les quartiers résidentiels de seconde couronne.

On l'aura compris : le RC est devenu aujourd'hui une valeur parfaitement arbitraire qui ne devrait plus servir de

enig belastingtarief te berekenen. Het kan enkel nog gebruikt worden voor de kadastrale péréquation.

De registratierechten : vaak de onoverkomelijke hinderpaal voor de Brusselse gezinnen

Het fundamentele verschil tussen de registratierechten en de onroerende voorheffing is dat de registratierechten slechts eenmaal betaald moeten worden bij de aankoop van het goed en dat de onroerende voorheffing ieder jaar betaald moet worden.

Daarom vormen de registratierechten vaak een hinderpaal, of toch een probleem, bij de aankoop van een goed omdat er onmiddellijk een aanzienlijk bedrag betaald moet worden. Niet iedereen beschikt over deze middelen en de banken lenen niet graag wanneer de totale lening meer dan 80% van de waarde van het goed bedraagt, en zeker niet wanneer het totale bedrag 100 % of zelfs meer van de waarde van het goed bedraagt om de registratierechten en andere kosten te betalen.

De registratierechten moeten vaak betaald worden met de hulp van de familie en zijn dus zeer discriminerend. Het zou dan ook zeer billijk zijn om de registratierechten voor bepaalde categorieën van kopers te verlagen, niet alleen om de totale prijs van de aankoop te verminderen maar ook om de inbreng van eigen middelen te beperken.

Voorstel van ordonnantie

Dit voorstel van ordonnantie strekt ertoe om, met het oog op een grotere sociale billijkheid, de Brusselaars (iets) gemakkelijker eigenaar te laten worden van hun woning. Dezelfde voorwaarden worden aangeboden aan de inwoners van de andere Gewesten, op voorwaarde dat zij naar Brussel komen wonen.

Het komt er vooral op aan om de inwoners van Brussel hier te houden, overeenkomstig de doelstellingen van het GewOP, door ze te helpen om een woning te kopen en niet door fiscale geschenken aan alle eigenaars te geven of door met fiscale voordelen op te bieden tegen de andere Gewesten. Dat is de reden waarom voorgesteld wordt om een preferentieel tarief van 6 % inzake registratierechten toe te kennen aan de eigenaars van één woning die er ook verblijven.

Bevoordeling van de eigenaars van één woning die er ook verblijven

De maatregel zou dus enkel gelden voor de personen die een goed kopen om er te wonen. De maatregel geldt natuurlijk voor wie een eerste goed koopt, maar evenzeer voor de

base de calcul pour quelque taux d'imposition que ce soit; sauf à opérer la péréquation cadastrale.

Les droits d'enregistrement : l'obstacle souvent de trop pour les ménages bruxellois

Les droits d'enregistrement se distinguent fondamentalement du précompte immobilier en ceci que les premiers doivent être acquittés en une seule fois lors de l'acquisition du bien tandis que les seconds doivent être acquittés tout au long de la vie du bien.

C'est pourquoi les droits d'enregistrement constituent souvent un obstacle, ou à tout le moins une difficulté, dans l'acquisition d'un bien parce qu'ils mobilisent « en une fois » une somme importante dont tout le monde ne dispose pas en fonds propres et que les banques rechignent à prêter dès lors que le montant total emprunté dépasse 80 % de la valeur du bien; à fortiori si le montant total s'élève à 100 % de la valeur du bien, voire plus encore, afin de payer les droits d'enregistrement et autres frais.

Par ailleurs, le paiement des droits d'enregistrement mobilise fortement les solidarités familiales et est donc particulièrement discriminatoire. Aussi est-il particulièrement équitable de permettre à certaines catégories d'acheteurs de pouvoir bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, afin non seulement de réduire le coût total de l'acquisition mais surtout de limiter fortement l'apport de fonds propres.

Proposition d'ordonnance

La présente proposition d'ordonnance a pour objectif de permettre, dans un cadre d'équité sociale, aux Bruxelloises et Bruxellois de devenir (un peu) plus facilement propriétaires de leur logement. Et d'offrir les mêmes conditions aux habitants des autres Régions, à la condition de venir habiter à Bruxelles.

Il s'agit avant tout de fixer les habitants à Bruxelles, conformément aux objectifs du PRD, en les aidant à acquérir un logement et non d'offrir des cadeaux fiscaux à l'ensemble des propriétaires, ni non plus de surenchérir par rapport aux avantages fiscaux offerts par les autres Régions. C'est pourquoi le texte prévoit d'offrir un taux préférentiel de droits d'enregistrement de 6 % pour les mono-propriétaires occupants.

Favoriser les mono-propriétaires occupants

La mesure ne serait donc d'application que pour les personnes qui achètent un bien en vue d'y habiter. La mesure s'applique bien évidemment pour l'acquisition d'un premier

eigenaar die reeds een goed bezat maar het verkocht heeft en een ander gekocht heeft. Kortom, het volstaat om eigenaar te zijn van slechts een goed.

Er wordt geen leeftijdsgrens gesteld. Iedereen die in Brussel wil komen wonen, moet geholpen worden, ook de personen die vanaf een zekere leeftijd (terug) in Brussel willen wonen.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naargelang de gezinstoestand. Vroeger werden de gezinnen bevoordeeld bij de toekenning van steun bij de aankoop van een woning. Ons Gewest telt echter een groot aantal eenoudergezinnen en dit onderscheid is dus niet meer relevant.

Er wordt echter wel een onderscheid gemaakt naargelang het inkomen. Wij vinden dat de hoogste inkomens niet in aanmerking mogen komen. Het tiende inkomensdeciël, dit zijn de inkomens hoger dan 42.140 euro (1.700.000 frank), vertegenwoordigt in feite maar 10 % van de gezinnen van ons Gewest die belastingen betalen. Deze rijkste gezinnen zouden niet in aanmerking mogen komen voor deze voordelen. Wanneer men nagaat welke inkomensdeciëlen toegang hebben tot welke delen van de markt van de koopwoningen, stelt men vast dat het laatste inkomensdeciël toegang heeft tot een zeer groot deel van de markt. Deze gezinnen vinden dus gemakkelijk een woning. Gelet op hun hoge inkomen in absolute cijfers, zou een fiscaal voordeel zoals wij voorstellen bovendien niet als een steun bij de aankoop beschouwd kunnen worden, maar eerder als een fiscaal cadeau dat moeilijk te verantwoorden valt. Ons voorstel van ordonnantie geeft de regering dus de mogelijkheid om deze bevolkingsgroep uit te sluiten van de maatregel.

Het kadastrale inkomen van de woning speelt ten slotte geen rol meer bij de toekenning van het preferentieel tarief, aangezien het kadastraal inkomen helemaal willekeurig geworden is.

Bij gebrek aan geschikte statistieken, kunnen de gevolgen van deze maatregel voor de begroting moeilijk berekend worden.

Er zouden gevolgen kunnen zijn voor de begroting, maar er dient ook op gewezen te worden dat deze maatregel onrechtstreeks voor belangrijke fiscale ontvangsten kan zorgen. Als men het de gezinnen gemakkelijker maakt om in Brussel te blijven wonen of andere gezinnen aanmoedigt om naar Brussel te komen wonen, zullen de ontvangsten uit de onroerende voorheffing toenemen. Er zullen ook meer onroerende goederen gekocht en verkocht worden en de ontvangsten uit de registratierechten zullen ook stijgen.

Wij stellen voor het overige voor om een basistarief van 12,5 % te behouden, alsook alle voordelen die de openbare instellingen uit de vastgoedsector genieten.

bien mais elle resterait d'application dans le cas où, étant déjà propriétaire d'un bien, l'acquéreur l'a vendu et en a acheté un autre. En somme, il faut et il suffit d'être propriétaire d'un seul bien à la fois.

Aucune limite d'âge n'est prévue. Il s'agit ici d'aider toute personne désireuse de se fixer à Bruxelles, en ce compris les personnes qui, passé un certain âge, souhaitent venir ou revenir habiter Bruxelles.

La mesure s'applique sans distinction de situation familiale. Il fut un temps où les aides à l'acquisition d'un logement privilégiaient les familles. Quand on sait que notre Région compte un nombre très important de ménages monoparentaux, ce type de discrimination ne paraît plus pertinente.

Par contre, la mesure ne s'applique pas quelque soit le niveau de revenus. Il nous a paru en effet légitime d'exclure de la mesure les revenus les plus élevés. Ainsi, il apparaît à tout le moins que les revenus du 10ième décile, soit les revenus supérieurs à 42.140 euro (1.700.000 BEF) qui ne représentent en fait que 10 % des ménages fiscaux de notre Région, soit les ménages les plus riches, ne devraient pas bénéficier de ce régime de faveur. L'analyse des parts du marché acquisitif accessibles par décile de revenus montre en effet que le dernier décile de revenus a accès à une part très importante du marché. Ces ménages ne rencontrent donc pas de difficultés pour se loger. De plus, compte tenu de l'importance de leurs revenus en valeur absolue, on peut considérer qu'un avantage fiscal comme celui que nous envisageons ne constituerait pas une aide à l'acquisition mais un cadeau fiscal difficilement justifiable. Notre proposition d'ordonnance donne donc au Gouvernement la possibilité d'exclure ce type de public du bénéfice de la mesure.

Enfin, il n'est plus fait référence au revenu cadastral de l'habitation pour bénéficier d'un taux avantageux, puisque celui est devenu tout à fait arbitraire.

Vu l'absence de statistiques appropriées, l'impact budgétaire de cette mesure est très difficilement chiffrable.

Néanmoins, si un impact budgétaire pouvait être observé, il y a lieu de préciser que cette mesure peut, par ailleurs, rapporter des rentrées budgétaires importants de façon indirecte. En effet, en permettant plus facilement à des ménages de rester à Bruxelles ou à d'autres de les rejoindre, une augmentation des rentrées du précompte immobilier, ainsi que des transactions immobilières et donc des droits d'enregistrement sera observable.

Pour le reste, nous proposons de maintenir un taux de base de 12,5 % ainsi que tous les avantages offerts aux différents organismes publics s'occupant d'immobilier.

Andere preciseringen

Het is niet efficiënt om een algemene verlaging van de registratierechten in te voeren. Uit alle onderzoeken blijkt dat een algemene verlaging van de registratierechten (bijvoorbeeld van 12,5 % tot 11,5 %) niet ten goede komt van de kopers, maar de prijzen op de woningmarkt doet stijgen. In het gegeven voorbeeld zullen de prijzen dus met 1 % stijgen, wat dus niet in het voordeel van de koper is. De enige manier om zulks te voorkomen is voordelen toekennen aan bepaalde doelgroepen, zoals de eigenaars die het goed bewonen wat in dit voorstel van ordonnantie het geval is. De verkoper weet immers niet of de koper recht heeft op een verlaging en heeft er dus geen enkel belang bij om die te verrekenen in de verkoopprijs.

Hetzelfde argument geldt gedeeltelijk voor tariefverminderingen per zone.

In bepaalde wijken stijgt de druk op de woningmarkt door de interesse van Europese burgers die over ruime financiële middelen beschikken en fiscale voordelen genieten in Brussel. Het is onmogelijk om de stijgende prijzen in deze wijken onmiddellijk een halt toe te roepen. Het zou echter niet billijk zijn om deze bevolkingsgroep in aanmerking te laten komen voor de voordelige tarieven die Ecolo voorstelt. Vandaar dat de rijkste gezinnen uitgesloten moeten worden van deze maatregelen.

Autres précisions

Il n'est pas efficace de prévoir une diminution générale des droits d'enregistrement. En effet, toutes les études montrent qu'une diminution générale du taux des droits d'enregistrement (par exemple passer de 12,5 % à 11,5 %) ne bénéficie pas aux acquéreurs mais est intégralement absorbée par le marché dans le prix de vente. En clair, les prix augmenteront d'un pour cent dans notre exemple, ce qui ne représente aucun intérêt pour les acheteurs. La seule manière d'éviter ce type d'effet est de différencier les avantages en fonction des publics, comme par exemple, dans la présente ordonnance, les propriétaires occupants. En effet, le vendeur ignorant si l'acheteur bénéficie ou non d'une réduction n'a aucun intérêt à incorporer l'avantage dans le prix de vente.

Le même argument prévaut en partie pour des diminutions de taux par zone territoriale.

Certains quartiers subissent lourdement l'intérêt de ressortissants européens disposant de capacités financières importantes ainsi que d'avantages fiscaux à Bruxelles. Il n'est pas possible d'enrayer directement la montée des prix des ventes dans ces quartiers. Par contre, il ne serait pas équitable que ces publics puissent bénéficier du système de taux avantageux que nous prévoyons. D'où la nécessité équitable d'exclure du dispositif les ménages les plus aisés.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Overeenkomstig de artikelen 3 en 4 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en Gewesten, zoals gewijzigd bij de bijzondere wet van 13 juli 2001 tot herfinanciering van de Gemeenschappen en uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de Gewesten, zijn de Gewesten bevoegd om de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen van het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van in België gelegen onroerende goederen te wijzigen.

Artikel 2

Duidelijkheidshalve wordt voorgesteld om in de afdeling betreffende de vaststelling van de registratierechten bij de verkoop van onroerende goederen, een nieuwe paragraaf 3bis in te voegen, luidend « Verkopingen aan bepaalde personen die eigenaar zijn van één onroerend goed dat bestemd is voor huisvesting en die er verblijven ».

Deze nieuwe paragraaf maakt aldus deel uit van de reeks paragrafen die betrekking hebben op nog andere bijzondere gevallen voor de vaststelling van registratierechten, zoals :

- verkopingen aan OVM's;
- verkopingen aan de met regeringspremie begunstigde kopers;
- verkopingen van kleine landeigendommen en bescheiden woningen;
- ...

Dit voorstel strekt ertoe het tarief van 12,5 % te verminderen tot 6%, voor de verkoop van onroerende goederen die de hoofdverblijfplaats worden van de koper of van alle kopers indien er meer dan een koper is.

Wie in aanmerking wil komen voor de tariefvermindering, moet aan 5 voorwaarden voldoen.

Het voorstel wil de eigenaars bevoordelen die maar één woning bezitten en er ook verblijven. De kopers mogen dus geen ander onroerend goed of een deel ervan in volle of in blote eigendom bezitten. Zij moeten er zich eveneens toe verbinden om er hun hoofdverblijfplaats te hebben tijdens een ononderbroken periode van ten minste tien jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte in het geval van een gebouw, of van drie jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte in het geval van een bouwgrond.

Het inkomen van de kopers moet onder een plafond blijven dat de regering vaststelt. Er geldt geen bijzonder criterium voor de persoonlijke situatie van de koper (perso-

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Selon les articles 3 et 4 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions, modifiée par la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions, les régions sont compétentes pour modifier le taux, d'imposition, la base et les exonérations des droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles situés en Belgique.

Article 2

Par soucis de clarté, il est proposé d'insérer, dans la section relative aux droits d'enregistrement liés aux ventes d'immeubles, un nouveau paragraphe 3bis, intitulé « Ventes à certaines personnes mono-propriétaires occupantes d'un immeuble destiné à l'habitation ».

Ce nouveau paragraphe s'insère ainsi dans la série de paragraphes traitant d'autres cas particuliers de fixation de droits d'enregistrement, tels que :

- ventes à des sociétés immobilières de service public;
- ventes aux acheteurs bénéficiaires de la prime gouvernementale;
- ventes de petites propriétés rurales et d'habitations modestes;
- ...

La présente proposition vise à réduire le taux de 12,5 % à 6 %, pour les ventes de biens immeubles destinés à leur occupation, à titre de résidence principale, par l'acquéreur ou s'ils sont plusieurs, par tous les acquéreurs.

Pour que la réduction de droits puisse être obtenue, il est prévu 5 conditions à remplir.

La proposition vise à favoriser les mono-propriétaires occupants. Les acquéreurs ne peuvent donc être déjà propriétaires en tout ou en partie, en pleine ou en nue-propriété, d'un autre bien immobilier. Ils doivent par ailleurs s'engager à occuper l'immeuble à titre de résidence principale durant une période ininterrompue de 10 ans minimum qui commence à courir après la passation de l'acte authentique s'il s'agit d'un immeuble bâti, ou 3 ans à partir de l'acte authentique s'il s'agit d'un terrain à bâtir.

Les acquéreurs doivent percevoir des revenus inférieurs à une limite qui sera fixée par le gouvernement. Par contre, aucun autre critère relatif au profil de l'acquéreur n'a été

nen ten laste, leeftijd...) Het is dus wel degelijk de bedoeling om het mensen die niet over een hoog inkomen beschikken gemakkelijker te maken een woning te kopen. In dat verband wordt trouwens aan de regering voorgesteld om de inkomens onder het negende inkomensdeciel als grens te hanteren.

Het verworven goed moet een gebouw of een gedeelte van een gebouw zijn dat dient of zal dienen voor de huisvesting van een of meer personen, of een terrein bestemd voor woningbouw.

Het verlaagde tarief is enkel van toepassing als de kopers het gebouw of een gedeelte ervan niet doorverkopen of in een vennootschap onderbrengen gedurende een periode van tien jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. Zij mogen niet meer dan een derde van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw gedurende deze periode verhuren. Het is dus wel toegestaan een gedeelte van het gebouw te verhuren.

De kopers moeten uitdrukkelijk vragen dat het tarief verlaagd wordt. Zij moeten ook bewijzen dat de voorwaarden inzake leeftijd, inkomen, het niet bezitten van een ander onroerend goed, en de bewoning van het goed, vervuld zijn.

Zij verbinden er zich toe gedurende een periode van tien jaar hun hoofdverblijfplaats te hebben in het gebouw, het verworven goed niet door te verkopen, niet in een vennootschap in te brengen of te verhuren.

Indien deze verklaringen onjuist zijn of deze verplichtingen niet nagekomen worden, zijn de kopers afgezien van het extra recht, nog een verhoging met hetzelfde bedrag verschuldigd.

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2003.

retenu (personnes à charge, âge, ...). Il s'agit donc bien de favoriser l'acquisition d'un logement par certaines personnes ne disposant pas de revenus élevés. A cet égard, il est d'ailleurs suggéré au gouvernement de prendre comme limite les revenus neuvième décile.

Le bien acquis doit être un immeuble ou une partie d'immeuble servant ou devant servir au logement d'une ou de plusieurs personnes, ou un terrain destiné à y ériger un immeuble d'habitation.

Enfin, le taux réduit n'est applicable que dans la mesure où les acquéreurs ne revendent pas, ou n'incorporent pas dans une société, une partie ou la totalité du bien acquis durant 10 ans à dater de la passation de l'acte authentique. De même, il ne leur est pas permis de louer plus du tiers de la superficie habitable du bien durant cette période. La location d'une partie de l'immeuble est donc autorisée.

Les acquéreurs doivent demander expressément l'application du taux réduit. De même, ils doivent établir que les conditions d'âge, de revenu, d'absence d'autre propriété et de caractéristique d'habitation du bien qu'ils acquièrent sont remplies.

Ils s'engagent également à établir leur résidence principale dans le bien immobilier pendant une période de 10 ans et à respecter l'interdiction de revente, d'incorporation dans une société ou de location du bien qu'ils acquièrent.

En cas d'inexactitude dans ces déclarations ou de non respect de ces obligations, ils devront, outre le droit complémentaire, un accroissement d'un même montant.

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2003.

Yaron PESZTAT (F)
Christos DOULKERIDIS (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot verlaging van de registratierechten voor bepaalde aankopen van gebouwen

Artikel 1

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

Artikel 2

In Titel I, Hoofdstuk IV, Afdeling 1 van het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt een nieuwe § 3bis ingevoegd luidend :

« 3bis. – Verkopen aan bepaalde personen die eigenaar zijn van één onroerend goed dat bestemd is voor huisvesting en die er verblijven.

Artikel 52bis. – Het in artikel 44 vastgestelde recht wordt verlaagd tot 6 %, voor de verkoop van onroerende goederen die bestemd zijn voor de huisvesting van de koper of van alle kopers indien er meer dan een koper is, die er hun hoofdverblijfplaats vestigen.

Voor de toepassing van dit artikel moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn :

- 1° de koper of de kopers zijn op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte niet in het bezit van een of meer onroerende goederen in hun geheel, in mede-eigendom of van een deel ervan in volle of in blote eigendom;
- 2° het totale belastbare inkomen van de koper of van de kopers van het voorlaatste jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de authentieke koopakte verleden wordt, mag niet hoger zijn dan het door de regering vastgestelde bedrag;
- 3° het onroerend goed moet een gebouw of een gedeelte van een gebouw zijn dat dient of zal dienen tot huisvesting van een of meer personen, of een terrein zijn dat is bestemd voor woningbouw;
- 4° de woning moet als hoofdverblijfplaats dienen gedurende een ononderbroken periode van ten minste tien jaar, die ingaat na het verlijden van de authentieke akte in het geval van een gebouw, of een periode van drie jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte in het geval van een bouwgrond;
- 5° gedurende een periode van tien jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte mogen de koper of de kopers het gebouw in kwestie of een gedeelte ervan niet

PROPOSITION D'ORDONNANCE

instaurant un droit d'enregistrement réduit pour certaines acquisitions d'immeubles

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est inséré au sein du Titre Premier, Chapitre IV, Section 1, un nouveau § 3bis, rédigé comme suit :

« § 3bis. – Ventes à certaines personnes mono-propriétaires occupantes d'un immeuble des tiné à l'habitation.

Article 52bis. – Le droit fixé à l'article 44 est réduit à 6 p.c. pour les ventes de biens immeubles destinés à leur occupation, à titre de résidence principale, par l'acquéreur ou s'ils sont plusieurs, par tous les acquéreurs.

Pour l'application du présent article, les conditions suivantes doivent être remplies :

- 1° le ou les acquéreurs ne possèdent pas, au moment de la passation de l'acte authentique, en pleine ou en nue-propriété, la totalité, une part indivise ou une partie d'un ou de plusieurs immeubles;
- 2° les revenus imposables globalement du ou des acquéreurs de l'avant dernière année qui précède l'année de la passation de l'acte authentique d'acquisition ne peuvent dépasser le montant fixé par le gouvernement;
- 3° le bien immobilier doit être un immeuble ou une partie d'immeuble servant ou devant servir au logement d'une ou de plusieurs personnes, ou un terrain destiné à y ériger un immeuble d'habitation;
- 4° l'occupation de l'immeuble d'habitation doit se faire à titre de résidence principale durant une période ininterrompue de 10 ans minimum qui commence à courir après la passation de l'acte authentique s'il s'agit d'un immeuble bâti, ou 3 ans à partir de l'acte authentique s'il s'agit d'un terrain à bâtir;
- 5° durant 10 ans à dater de la passation de l'acte authentique, le ou les acquéreurs ne peuvent rendre ou incorporer dans une société une partie ou la totalité de l'im-

doorverkopen of in een vennootschap inbrengen, en mogen zij niet meer dan een derde van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw verhuren.

Artikel 52ter. – De authentieke koopakte of een gewaarmerkte verklaring die onderaan de koopakte ondertekend is door de koper of de kopers, moet uitdrukkelijk vermelden dat :

- 1° de koper of de kopers de toepassing vragen van artikel 52bis;
- 2° de voorwaarden bedoeld in artikel 52bis, tweede lid, 1° tot 3° vervuld zijn;
- 3° de koper of de kopers er zich toe verbinden hun hoofdverblijfplaats te hebben in het onroerende goed, in de zin van artikel 52bis, tweede lid, 4°;
- 4° de koper of de kopers er zich toe verbinden de verplichting bedoeld in artikel 52bis, tweede lid, 6°, na te komen.

Artikel 52quater. – De koper of de kopers zijn afgezien van het extra recht een verhoging met hetzelfde bedrag verschuldigd, in geval van :

- onjuiste verklaringen zoals bedoeld in artikel 52ter, 2°;
- het niet-nakomen van de verplichtingen bedoeld in artikel 52bis, tweede lid, 4° en 5°. »

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2003.

26 juli 2002

meuble visé, ou mettre en location plus du tiers de la superficie habitable de l'immeuble.

Article 52ter. – L'acte authentique d'acquisition ou une déclaration certifiée et signée au pied de l'acte par le ou les acquéreurs doit énoncer expressément :

- 1° que le ou les acquéreurs demandent l'application de l'article 52bis;
- 2° que les conditions visées à l'article 52bis, deuxième alinéa, 1° à 3° sont remplies;
- 3° que le ou les acquéreurs s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien immobilier, au sens de l'article 52bis, deuxième alinéa, 4°;
- 4° que le ou les acquéreurs s'engagent à respecter l'obligation visée à l'article 52bis, deuxième alinéa, 6°.

Art. 52quater. – Le ou les acquéreurs devront, outre le droit complémentaire, un accroissement d'un même montant :

- en cas d'inexactitude dans les déclarations visées à l'article 52ter, 2°;
- en cas de non respect des obligations visées à l'article 52bis, deuxième alinéa, 4° et 5°. ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2003.

Le 26 juillet 2002

Yaron PESZTAT (F)
Christos DOULKERIDIS (F)

