

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

29 OCTOBRE 2002

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le Code des droits
d'enregistrement, d'hypothèque et
de greffe**

Exposé des motifs

I. Exposé général

Attirer des habitants à revenus moyens constitue un des objectifs prioritaires de l'accord du Gouvernement bruxellois et du Plan Régional de développement. Dans la perspective d'atteindre cet objectif, il ne faut pas négliger l'importance du levier fiscal, principalement en matière de droits d'enregistrement. Une réforme de ces droits d'enregistrement peut contribuer à ce que le prix des logements familiaux à Bruxelles reste concurrentiel par rapport à celui des logements dans la périphérie, certainement pour les catégories de personnes ciblées, et en particulier pour les jeunes ménages.

L'installation d'habitants à revenus moyens et de jeunes ménages dans la Région bruxelloise, présente un certain nombre d'avantages sur le plan fiscal et financier. La capacité fiscale de la population générera en premier lieu des revenus complémentaires pour les communes via les centimes additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques.

On peut également s'attendre à une augmentation du produit d'autres impôts qui reviennent à la Région (tels les droits de succession et les droits d'enregistrement, la taxe de circulation, la taxe régionale autonome). L'arrivée de

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2002-2003

29 OKTOBER 2002

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van het Wetboek
der registratie-, hypotheek- en
griffierechten**

Memorie van toelichting

I. Algemene uiteenzetting

Het aantrekken van middeninkomens vormt één van de uitdagingen van het Brusselse regeerakkoord en het Gewestelijk Ontwikkelingsplan. Met het oog hierop mag het fiscale luik niet worden verwaarloosd, zeker inzake de registratierechten. Een hervorming van deze registratierechten kan ertoe bijdragen dat de prijs van gezinswoningen in Brussel concurrentieel blijft met deze in de randgemeenten, zeker voor bepaalde specifiek omschreven bevolkingsgroepen. In het bijzonder wordt hierbij gedacht aan jonge gezinnen.

De vestiging van middeninkomens en jonge gezinnen in het Brusselse gewest heeft immers heel wat voordelen op fiscaal en financieel gebied. De fiscale capaciteit van de bevolking neemt toe, hetgeen in de eerste plaats bijkomende inkomsten genereert voor de gemeenten via de gemeentelijke opcentiemen op de personenbelasting.

Ook inzake andere belastingen ten gunste van het gewest (zoals de successierechten en registratierechten, de verkeersbelasting, de autonome gewestbelasting) mag een stijging van de opbrengst worden verwacht. Bijkomende

nouvelles familles contribuera à la rénovation du patrimoine immobilier, à la diminution d'immeubles abandonnés et à l'amélioration de l'environnement urbain. Une augmentation du produit régional a des effets positifs pour différents secteurs de la vie économique. Et enfin, le trafic dû aux navetteurs peut diminuer.

Les accords du Lambermont et les modifications à la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions qui en découlent, ont sensiblement élargit les compétences fiscales des Régions.

En application de l'article 3, 6° et 8°, et de l'article 4, § 1^{er}, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 susvisée, telle que modifiée par la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions, une double modification des droits d'enregistrement est proposée aujourd'hui. Le premier volet porte sur les droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles, le deuxième volet sur les droits d'enregistrement sur les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles.

La première modification au droit d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles a spécifiquement pour but d'encourager les ménages à revenus moyens à acquérir un logement familial sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. C'est pourquoi il est accordé un abattement important en matière de droits d'enregistrement lors d'une acquisition d'une habitation sise en Région bruxelloise par une ou plusieurs personnes physiques qui ont l'intention d'y établir leur résidence principale. Une telle mesure a un caractère social prononcé, étant donné que la réduction est relativement plus importante pour l'achat d'une habitation moyenne que pour l'achat d'une maison de standing. Le maintien de cette réduction d'impôt est subordonné à l'obligation pour l'acquéreur de rester domicilié dans la Région bruxelloise durant plusieurs années après l'achat, sous peine de devoir rembourser l'abattement.

A l'inverse de la Région flamande qui accorde une diminution générale des droits d'enregistrement, ce volet se limite aux ménages qui acquièrent une seule habitation familiale. La pratique et la théorie économique nous enseignent qu'une réduction générale de l'impôt a automatiquement pour effet une augmentation générale des prix du marché immobilier. En effet, l'incidence de l'impôt affecte aussi bien l'acheteur que le vendeur, aussi bien dans un sens positif que négatif.

La proposition bruxelloise, en ne visant qu'une catégorie bien déterminée d'acheteurs, offre à ces personnes un avantage qui n'entraînera pas ou peu d'augmentation des prix du marché immobilier mais qui leur permettra de mieux se positionner sur le marché et, par exemple, d'accéder à un logement plus confortable ou de disposer d'un budget plus important pour des travaux de rénovation.

gezinnen zullen bijdragen tot de renovatie van het gebouwenpatrimonium, een vermindering van de leegstand en een verbetering van het stadsuitzicht. Een stijging van het regionale inkomen heeft positieve effecten voor diverse economische sectoren. En tenslotte kan het woon-werkverkeer van pendelaars dalen.

Het Lambermontakkoord en de daaruit voortvloeiende wijzigingen aan de bijzondere wet van 16 januari 1989 tot financiering van de gewesten en de gemeenschappen, hebben de fiscale bevoegdheden van de gewesten gevoelig verruimd.

In toepassing van artikel 3, 6° en 8°, en van artikel 4, § 1, van de voornoemde bijzondere wet van 16 januari 1989, zoals gewijzigd door de bijzondere wet van 13 juli 2001 tot herfinanciering van de gemeenschappen en uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten, wordt heden voorgesteld een dubbele wijziging in te voeren met betrekking tot de registratierechten. Het eerste luik slaat op de registratierechten op de overdracht onder bezwarende titel van onroerende goederen, het tweede luik op de registratierechten op de schenkingen onder de levenden van roerende of onroerende goederen.

De eerste wijziging inzake het registratierecht op de overdracht onder bezwarende titel van onroerende goederen heeft specifiek tot doel om gezinnen met een middeninkomen aan te moedigen een gezinswoning binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verwerven. Daarom zal een belangrijk abattement inzake registratierechten worden toegekend bij de aankoop van een in het Gewest gelegen woning door één of meer natuurlijke personen die de bedoeling hebben er hun hoofdverblijfplaats te vestigen. Dergelijke maatregel heeft een uitgesproken sociaal karakter aangezien de vermindering relatief sterker doorweegt bij de aankoop van een gemiddelde woning dan bij de aankoop van een luxewoning. Het behoud van de belastingverlaging is verbonden aan de verplichting om gedurende een aantal jaren volgend op de aankoop in het gewest gedomicilieerd te blijven, zoniet moet het abattement worden terugbetaald.

In tegenstelling tot het Vlaams gewest, waar een algemene vermindering van de registratierechten wordt toegekend, beperkt dit luik zich tot die gezinnen die een enige gezinswoning aanschaffen. De praktijk en de economische theorie leren immers dat een algemene belastingvermindering automatisch zal leiden tot een algemene prijsstijging op de vastgoedmarkt, aangezien de incidentie van een belasting op goederen zowel de koper als de verkoper treft, zowel in positieve als in negatieve zin.

Het Brusselse voorstel geeft aan één welbepaalde categorie kopers een voordeel waardoor de algemene vastgoedprijzen niet of nauwelijks zullen stijgen, maar deze kopers zich wel beter kunnen profileren op de markt en zich bijvoorbeeld een aangenamere woning kunnen aanschaffen of een ruimer budget voor renovatiewerken beschikbaar houden.

En effet, on constate que bon nombre de jeunes ménages sont aujourd'hui à nouveau attirés par la ville. Un avantage fiscal approprié peut les convaincre de ne pas s'installer dans la périphérie toute proche et ainsi enrayer le phénomène de paupérisation propre aux centres urbains.

Bruxelles connaît en outre un certain nombre de quartiers dont il convient d'encourager la rénovation. En plus des efforts importants mis en œuvre par la Région et les communes (contrats de quartiers, projets SDRB,...), il convient de développer la rénovation individuelle des immeubles en accordant un avantage substantiel aux transactions immobilières qui se déroulent au sein des espaces de développement renforcés du logement et de la rénovation définis dans le Plan régional de développement. Il convient dès lors d'attirer les jeunes ménages également vers ces quartiers.

Enfin, l'importance de l'abattement est modulée dans le souci d'assurer la neutralité budgétaire, en tenant compte des réformes d'autres impôts régionaux.

Une deuxième modification prévoit la suppression du taux réduit de 6 pour cent qui s'applique notamment sur les immeubles dont le revenu cadastral est inférieur à 745 euros. Les habitations qui tombent dans le champ d'application de cette réduction étant relativement rares dans les grandes villes, cette mesure est peu applicable dans la Région bruxelloise.

En supprimant ce taux réduit, les droits d'enregistrement deviennent totalement indépendants du revenu cadastral et tous les biens immobiliers sont soumis à un tarif uniforme. Cela implique une simplification administrative importante d'autant plus que, pour des raisons d'égalité des contribuables devant les lois d'impôt, l'Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines procède au contrôle systématique du revenu cadastral avant d'octroyer le taux de 6 pour cent.

Le deuxième volet de la réforme concerne les droits d'enregistrement sur les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles (ou droits de donation), et vise une refonte des tarifs et des tranches d'imposition, par souci de cohérence avec la modification des tarifs et tranches d'imposition en droits de succession, visée dans un projet d'ordonnance distinct. En particulier, ce volet instaure également un tarif réduit pour la donation d'un logement familial au regard de l'objectif décrit ci-dessus de la présente ordonnance.

Le texte a été adapté en fonction de l'avis du Conseil d'Etat, bien que les propositions de rédaction du Conseil n'aient pas toujours été reprises textuellement. La raison est que ces propositions introduisent parfois de toutes nouvelles notions (p.ex. « la propriété exclusive », « immeuble bâti ») qui ne figurent pas au Code actuel ni à la règle-

Er wordt immers vastgesteld dat een groot aantal jonge gezinnen opnieuw aangetrokken wordt door het stadsleven. Een gepast fiscaal incentive kan hen overtuigen zich niet in de nabije rand te vestigen en aldus de verarming eigen aan stadscentra tegen te gaan.

Brussel kent bovendien een aantal wijken waar de renovatie dient aangemoedigd te worden. Bovenop de inspanningen die het Gewest en de gemeenten leveren (wijkcontracten, GOMB-projecten,...), dient ook de individuele renovatie ontwikkeld te worden via de toekenning van een substantieel voordeel voor de vastgoedtransacties binnen de ruimtes voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing, zoals afgebakend in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan. Het aantrekken van jonge gezinnen naar deze wijken is dus eveneens aangewezen.

De hoegrootheid van het abattement is tenslotte gemoduleerd met het oog op het verzekeren van de budgettaire neutraliteit, rekening houdend met hervormingen in andere gewestelijke belastingen.

Een tweede wijziging voorziet in de afschaffing van het verlaagd tarief van 6 procent dat o.m. van toepassing is op gebouwen waarvan het kadastraal inkomen lager is dan 745 euro. Omdat in grote steden verhoudingsgewijs veel te weinig woningen voor de vermindering in aanmerking komen, is deze regeling weinig toepasbaar in het Brusselse.

Door de afschaffing van het klein beschrijf worden de registratierechten totaal onafhankelijk van het kadastraal inkomen en worden alle onroerende goederen aan een eenvormig tarief onderworpen. Het houdt tevens een belangrijke administratieve vereenvoudiging in, temeer, om reden van gelijkheid van de belastingplichtige voor de belastingwet, de Administratie van het Kadaster, Registratie en Domeinen systematisch overgaat tot een controle van het kadastraal inkomen vooraleer het 6 procent tarief wordt toegekend.

Het tweede luik van de hervorming betreft de registratierechten op schenkingen onder de levenden van roerende of onroerende goederen of de zogenaamde schenkingsrechten, en hervormt de tarieven en de belastingschijven in dezelfde zin als de wijziging van de tarieven en belastingschijven in de successierechten, zoals bedoeld in een onderscheiden ontwerp van ordonnantie. In het bijzonder voorziet dit luik tevens in een verlaagd tarief voor de schenking van een gezinswoning in het licht van het hierboven beschreven doel van deze ordonnantie.

De tekst werd aangepast in functie van het advies van de Raad van State, ofschoon de door de Raad geformuleerde tekstvoorstellen niet altijd woordelijk werden overgenomen. De reden is dat deze voorstellen soms volledige nieuwe begrippen invoegen (bv. « exclusieve eigendom », « gebouwd onroerend goed », die niet voorkomen in het

mentation similaire de la Région flamande. Tout au moins jusqu'à ce ne soient plus les mêmes services fédéraux qui sont chargés d'appliquer les réglementations respectives en matière d'impôts régionaux, il est préférable de viser une cohérence maximale avec la terminologie existante afin d'éviter des problèmes d'application et d'interprétation.

II. Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette disposition n'appelle pas de commentaires particuliers.

Volet droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles

Article 2

Cet article introduit un abattement au profit de l'acquisition, par une personne physique, d'une habitation où est établie la résidence principale, dans ce sens que la première tranche de 45.000 euros est exonérée du droit d'enregistrement. Par exemple, pour une maison qui coûte 165.000 euros, les droits d'enregistrement ne seront perçus que sur 120.000 euros. L'application de cet avantage est toutefois, subordonné à diverses conditions. Dans le cas où cette maison se situe à l'intérieur d'une zone urbaine de développement renforcé du logement, l'abattement s'élève même à 60.000 euros et les droits ne seront perçus que sur 105.000 euros. Cet avantage complémentaire est accordé afin de contribuer à un développement équilibré du tissu urbain, comme le prévoit le Plan régional de développement.

Vu la nature et l'objectif de la mesure, c'est-à-dire une intervention fiscale pour les revenus moyens qui souhaitent acquérir une habitation personnelle (maison, appartement, studio...) afin d'y établir leur résidence principale, cet abattement n'est accordé que lorsque l'achat porte sur la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation.

Eu égard au but de l'abattement, il ne s'applique, en cas d'acquisition par plus d'une personne, que si l'immeuble est destiné à l'habitation commune des acquéreurs.

L'intervention fiscale vaut en principe uniquement pour les acquéreurs qui ne sont pas encore pleins propriétaires d'un autre bien immeuble affecté ou destiné à l'habitation. Un problème se pose pour les propriétaires d'un immeuble affecté à l'habitation et qui désirent déménager vers ou dans la Région bruxelloise. Ces personnes doivent également pouvoir bénéficier de l'abattement, même si à la date de la

huidige wetboek noch in de gelijkaardige regelgeving van het Vlaamse Gewest. Minstens zolang dezelfde federale diensten belast zijn met de uitvoering van de respectieve regelgevingen inzake gewestelijke belastingen, is het aangewezen naar een maximale coherentie met de bestaande terminologie te streven teneinde toepassings- en interpretatieproblemen te voorkomen.

II. Commentaar der artikelen

Artikel 1

Deze bepaling vergt geen bijzondere commentaar.

Luik registratierechten op de overdracht onder bezwarende titel van onroerende goederen

Artikel 2

Dit artikel voert een abattement in ten voordele van de verwerving door een natuurlijke persoon van een woning waar de hoofdverblijfplaats wordt gevestigd, in die zin dat de eerste schijf van 45.000 euro wordt vrijgesteld van het registratierecht. Stel : het aangekochte huis kost 165.000 euro, dan moeten er maar registratierechten worden betaald op 120.000 euro, onder voorbehoud van een reeks te vervullen voorwaarden; als deze woning gelegen is in een stedelijke zone met een versterkte ontwikkeling van de huisvesting, bedraagt het abattement zelfs 60.000 euro zodat er slechts registratierechten betaald moeten worden over een bedrag van 105.000 euro. Dit extra-voordeel wordt toegekend met het oog op een evenwichtige ontwikkeling van het stedelijk weefsel, zoals beoogd door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

Gelet op de aard en het doel van de maatregel, zijnde een fiscale tegemoetkoming aan middeninkomens die een eigen woning willen aanschaffen (huis, appartement, studio...) om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen, wordt dit abattement slechts toegekend wanneer de koop slaat op de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed.

En het doel van het abattement in aanmerking genomen, wordt het, wanneer de verkrijging gebeurt door meer dan één persoon, enkel toegepast indien het onroerend goed zal dienen als de gemeenschappelijke woning van de verkrijgers.

De fiscale tegemoetkoming geldt in principe enkel voor de verkrijgers die nog geen volle eigenaar zijn van een ander tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed. Een probleem stelt zich voor zij die reeds eigenaar zijn van een tot bewoning aangewend onroerend goed, doch wensen te verhuizen naar of binnen het Hoofdstedelijk Gewest. Ook zij dienen te kunnen genieten van het

nouvelle acquisition, elles ne répondent pas encore à la condition de base (c'est-à-dire ne pas être propriétaires); c'est pourquoi on a prévu une période de transition de deux ans endéans laquelle, pour pouvoir bénéficier de la réduction, l'ancienne habitation doit être vendue (voir le nouvel article 212*bis*). En outre, le propriétaire d'un autre bien immobilier n'étant pas destiné à l'habitation, n'est pas non plus exclu de l'avantage fiscal proposé, ni les personnes déjà propriétaires en nue-propiété d'une habitation et désirant acquérir comme résidence principale une propriété dans la Région bruxelloise (par exemple lorsque dans un couple marié avec enfants un des époux est décédé, et que les enfants sont nu-propiétaires en indivision de l'habitation parentale).

Les mots « d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation » englobent chaque bien immeuble pouvant servir de logement permanent à une ou plusieurs personnes. Un immeuble industriel peut dès lors tomber dans le champ d'application de la réduction lorsqu'il est transformé en habitation ou en loft.

Les terrains à bâtir sont exclus du bénéfice de la réduction d'impôt. Celui qui peut acquérir un terrain à bâtir, rare à Bruxelles et donc onéreux, ne doit pas bénéficier d'une intervention favorable aux familles, dont le but est de réduire, pour les revenus moyens, le seuil fiscal lors de l'acquisition d'une habitation personnelle. Cette exclusion ne vaut pas pour l'acquéreur d'un appartement en construction ou sur plan, dont seul la valeur du terrain est soumise au droit proportionnel.

Pour bénéficier de la réduction, les acquéreurs doivent établir leur résidence principale dans le bien acquis (ne favoriser que fiscalement l'acquisition, sans plus, pourrait stimuler la spéculation et l'abandon d'immeubles, avec pour résultat un effet contraire au but recherché). Dans le cas où des rénovations seraient nécessaires ou que des locataires occupent le bien, les acquéreurs disposent de deux ans pour s'acquitter de cette formalité.

Afin de créer le moins de malentendus possibles sur le calcul du délai, ce délai est couplé à un point de départ incontestable : la date de l'enregistrement contre paiement du droit proportionnel, du document (acte authentique, compromis ou déclaration en application de l'article 31) qui rend le droit proportionnel exigible. Cette précision est nécessaire parce que l'acquisition peut aussi se faire sous condition suspensive (d'un point de vue juridique, la réalisation de la condition rétroagit à la date de la convention; si la condition n'est remplie que vingt trois mois après la convention, les acquéreurs ne disposent plus que d'un mois pour transférer leur résidence principale). En revanche, une présentation tardive à l'enregistrement ne peut fournir aucun avantage aux intéressés négligents en ce qui concerne le point de départ du délai; c'est pourquoi il est aussi

abattement, zelfs al voldoen ze op het ogenblik van de nieuwe verkrijging nog niet aan de basisvoorwaarde (met name : geen eigenaar zijn); daarom wordt in een overgangperiode voorzien van twee jaar waarin zij de vorige woning moeten vervreemden om alsnog van de vermindering te kunnen genieten (zie het nieuwe artikel 212*bis*). Verder wordt ook de eigenaar van een ander onroerend goed dat niet voor bewoning is bestemd, niet uitgesloten van het hier voorgestelde belastingvoordeel, noch de personen die reeds blote eigenaar zijn van een woning en een eigendom in het Brusselse als hoofdverblijfplaats wensen te verwerven (bijvoorbeeld wanneer van een gehuwd koppel met kinderen een van de echtgenoten overleed, en de kinderen in onverdeeldheid blote eigenaar werden van de ouderlijke woning).

De termen « van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed » omvatten elk onroerend goed dat tot permanente huisvesting van één of meerdere personen kan dienen. Een industrieel pand is geen woning, maar kan binnen het toepassingsgebied van de korting vallen als het tot woning of loft wordt omgebouwd.

Bouwgronden worden uitgesloten van de belastingverlaging. Wie zich in het Brusselse zeldzame en dus dure bouwgrond kan aanschaffen, dient geen gezinsvriendelijke tegemoetkoming te bekomen die tot doel heeft de fiscale instapdrempel voor middeninkomens te verlagen bij de aanschaf van een eigen woning. Deze uitsluiting geldt niet voor de koper van een van een nieuwbouw-appartement of een appartement op plan dat enkel voor de grondwaarde onderworpen is aan het evenredig registratierecht.

Om van het abattement te genieten moeten de verkrijgers hun hoofdverblijfplaats vestigen in het aangekochte goed (enkel het aankopen fiscaal belonen, zonder meer, zou de speculatie en de verwaarlozing van gebouwen kunnen aanzwengelen met als resultaat het tegenovergestelde van wat wordt beoogd). De verkrijgers krijgen twee jaar de tijd om deze formaliteit te vervullen, voor het geval er renovaties nodig zijn of het goed reeds bezet is door huurders.

Om zo weinig mogelijk misverstanden nopens de berekening van de termijn te creëren, wordt deze termijn gekoppeld aan een onbetwistbaar vertrekpunt, met name de datum van registratie tegen het evenredig recht van het document (authentieke akte, compromis of verklaring bij toepassing van artikel 31) dat het evenredig recht opeisbaar maakt. Deze omschrijving is nodig omdat de verkrijging ook onder opschortende voorwaarde kan gebeuren (juridisch gezien werkt de vervulling van de voorwaarde terug op de datum van de overeenkomst; als de voorwaarde pakweg drieëntwintig maanden na de overeenkomst wordt vervuld, hebben de verkrijgers maar één maand om hun hoofdverblijfplaats over te brengen). Een laattijdige aanbieding ter registratie mag de nalatige belanghebbenden evenwel geen voordeel opleveren qua aanvangspunt van de termijn,

établi que le délai prend cours à la date ultime pour la présentation régulière à l'enregistrement.

Enfin, la durée du délai (deux ans) est la même que celle prévue dans une disposition analogue du décret flamand du 1^{er} février 2002 modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe portant réforme des droits d'enregistrement.

La loi fédérale du 19 mai 1998 portant modification, entre autres, de l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, prévoit actuellement une obligation, pour bénéficiaire du tarif réduit à 6 pour cent, de s'inscrire endéans un délai de trois ans, à l'adresse du bien acquis; cette inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers doit en outre être maintenue pendant une durée interrompue de trois ans au moins.

L'obligation proposée ici est plus souple, dans le sens où la résidence principale, sauf cas de force majeure, doit rester établie dans la Région de Bruxelles-Capitale, mais pas nécessairement dans le bien acquis. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale souhaite soutenir l'acquisition et la rénovation d'habitations existantes via des incitants fiscaux, mais il ne souhaite certainement pas empêcher la mobilité géographique des personnes au sein de la Région.

Le contrôle du respect des conditions se déroulera en trois phases. Lors de l'enregistrement de l'acte, il sera vérifié si, dans le chef des acquéreurs, il a été satisfait à la condition négative relative au fait de déjà posséder une habitation. Le contrôle concernant le respect de la seconde condition, s'effectuera après que le délai de deux ans pour l'établissement du domicile principal à l'adresse du bien se soit écoulé; après cinq ans à compter de cet établissement, il sera contrôlé si la dernière condition (maintien du domicile principal en Région bruxelloise) a été remplie.

Article 3

Les ventes aux personnes qui font profession d'acheter des immeubles en vue de la revente sont actuellement soumises à un tarif réduit afin de soutenir les transactions immobilières. Les abattements importants qui sont instaurés (45.000, resp. 60.000 euros) engendreront une hausse des transactions immobilières dans ce secteur. Ce tarif pour les professionnels peut donc être porté de 5 à 8 pour cent.

Article 4

La hausse du tarif pour les personnes qui font profession d'acheter des immeubles en vue de la revente, prévue

vandaar dat ook wordt bepaald dat de termijn een aanvang neemt op de uiterste datum voor regelmatige aanbieding ter registratie.

De duur van deze termijn (twee jaar) is tenslotte dezelfde als deze voorzien in een gelijkaardige bepaling uit het Vlaams decreet van 1 februari 2002 houdende wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten tot hervorming van de registratierechten.

Nu voorziet de federale wet van 19 mei 1998 tot wijziging van o.m. artikel 60 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, om van het voordeel van het lager beschrijf aan 6 procent te genieten, in een verplichting om zich binnen een termijn van drie jaar in te schrijven op het adres van het verkregen goed, waarbij deze inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister ten minste drie jaar zonder onderbreking behouden moet blijven.

De hier voorgestelde verplichting is soepeler, in die zin dat de hoofdverblijfplaats, tenzij overmacht, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevestigd moet blijven, doch niet per se in het verkregen goed. De Brusselse regering wil immers het verwerven en renoveren van bestaande woningen steunen via een fiscale stimulans, maar wenst zeker niet de geografische mobiliteit van personen binnen het Gewest te belemmeren.

De controle van de naleving van de verschillende voorwaarden zal in drie fasen verlopen. Onmiddellijk bij de registratie van de akte zal nagegaan worden of in hoofde van de verkrijgers voldaan is aan de negatieve voorwaarde inzake het reeds bezitten van een woning. De controle of aan de tweede voorwaarde is voldaan, zal geschieden na verloop van de termijn van twee jaar voor vestiging van de hoofdverblijfplaats op het adres van de woning. Na vijf jaar te rekenen van die vestiging zal worden gecontroleerd of aan de laatste voorwaarde (behoud van de hoofdverblijfplaats in het Brussels) is voldaan.

Artikel 3

Verkopen aan personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende goederen zijn onderhevig aan een verlaagd tarief ter ondersteuning van de onroerende transacties. De hoge abattements (45.000, resp. 60.000 euro) die worden ingevoerd, zullen eveneens leiden tot een verhoging van het aantal transacties in de sector, en dus kan dit tarief voor beroepspersonen worden opgetrokken van 5 naar 8 procent.

Artikel 4

Het optrekken van het tarief voor personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende

à l'article 62 du Code, risque de ne pas avoir d'effet si l'article 212, alinéa 1^{er}, n'est pas modifié également en vue de maintenir l'actuelle cohérence tarifaire entre les deux dispositions. La réduction de la restitution de 3/5 à 9/25 (soit 36 %) est justifiée au regard de la réforme globale en droits d'enregistrement dont l'octroi d'un abattement substantiel est l'élément principal.

La seconde modification est une modification technique qui adapte l'alinéa 3 de l'article 212 du Code, suite à l'introduction de l'abattement prévu au nouvel article 46*bis*.

Sans cette adaptation, il est plus désavantageux pour le revendeur, qui vend un bien immobilier dans les deux ans de l'acquisition et qui a donc droit à un remboursement de 9/25 ou 36% des droits payés conformément à l'article 212 du Code, de vendre ce bien à quelqu'un qui bénéficie de l'abattement en cause.

Exemple pour illustrer cette problématique :

en 2003, A achète une habitation d'une valeur de 200.000 euros; l'imposition (à 12,5 %) s'élève à 25.000 euros, et A ne bénéficie pas de l'abattement; en 2004, A vend cette habitation à B, alors que la valeur vénale est restée inchangée (c-à-d. 200.000 euros).

1^{ère} hypothèse :

B ne bénéficie pas de l'abattement lors de cette acquisition; A a alors droit, en application de l'article 212, à un remboursement de $9/25 \times 25.000$ euros = 9.000 euros.

2^{ème} hypothèse :

B bénéficie bien de l'abattement; le droit au remboursement de A est, dans ce cas, conditionné par l'alinéa 3 de l'article 212 :

« La restitution n'est toutefois pas applicable au droit afférent à la partie du prix et des charges de l'acquisition qui excède la somme ayant servi de base à la perception de l'impôt sur l'acte de revente. ».

Dans ce cas, ce montant est de : $200.000 - 45.000$ (abattement) = 155.000 euros

A n'a donc (par application de l'article 212) droit au remboursement que de $9/25 \times (155.000 \text{ euros} \times 12,5\%) = 6.975$ euros.

On obtient donc une différence de 2.025 euros selon que B bénéficie ou non de l'abattement (remarque : l'application d'un abattement de 60.000 euros dans cet exemple donnerait une différence de 2.700 euros).

goederen, voorzien in artikel 62 van het Wetboek, zou weinig of geen effect hebben indien artikel 212, eerste lid, niet wordt gewijzigd tot behoud van de huidige tarifaire gelijkvormigheid tussen beide bepalingen. De beperking van de teruggave van 3/5 tot 9/25 (of 36 %) is verantwoord in het licht van de globale hervorming inzake registratierechten met de invoering van een belangrijk abattement als voorname element.

De tweede wijziging is een technische aanpassing van het derde lid van artikel 212 van het Wetboek tengevolge de invoering van het abattement voorzien in het nieuwe artikel 46*bis*.

Zonder deze aanpassing is het voor de wederverkoper die een onroerend goed verkoopt binnen twee jaar van de verkrijging en dus recht heeft op een teruggave van 9/25 of 36 % van de betaalde rechten krachtens artikel 212 van het Wetboek, nadeliger als hij dit goed verkoopt aan iemand die het betrokken abattement geniet.

Voorbeeld ter verduidelijking van de problematiek :

A koopt in 2003 een woning van 200.000 euro; de heffing (aan 12,5 %) bedraagt 25.000 euro, waarbij A niet geniet van het abattement; in 2004 verkoopt A die woning aan B, waarbij de verkoopwaarde onveranderd is gebleven (dus 200.000 euro).

1^{ste} hypothese :

B geniet niet van het abattement bij deze verkrijging; A heeft dan bij toepassing van artikel 212 recht op een teruggave van $9/25 \times 25.000$ euro = 9.000 euro.

2^{de} hypothese :

B geniet wél van het abattement; het recht op teruggave van A wordt in dit geval geconditioneerd door het derde lid van artikel 212 :

« Niet teruggegeven wordt het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan het bedrag dat tot grondslag gediend heeft voor de heffing van de belasting op de akte van wederverkoop. ».

In casu is dat bedrag : $200.000 - 45.000$ (abattement) = 155.000 euro

A heeft dus (bij toepassing van artikel 212) slechts recht op teruggave van $9/25 \times (155.000 \text{ euro} \times 12,5\%) = 6.975$ euro.

Men verkrijgt dus een verschil van 2.025 euro naargelang B al of niet van het abattement geniet (opmerking : bij een abattement van 60.000 euro zou in het gegeven voorbeeld het verschil 2.700 euro bedragen).

Il est évident que le fait que le nouvel acquéreur bénéficiaire ou non de l'abattement doit être un élément neutre pour ce qui concerne l'importance du montant de la restitution auquel le revendeur a droit par suite de la revente dans les deux ans. D'où cette adaptation.

Article 5

Cet article prévoit une modalité d'application particulière de l'abattement en cause et définit la situation où le redevable vend, après l'acquisition de la nouvelle résidence principale, son ancienne résidence principale (ou d'autres biens immobiliers affectés ou destinés à l'habitation, acquis précédemment). Il faut en effet tenir compte des propriétaires dont les besoins en matière de logement changent (p.ex. un jeune couple qui a des enfants et a besoin d'une maison plus spacieuse, ou le couple devenu plus âgé qui désire s'installer dans un appartement demandant moins d'entretien,...). Le contribuable ne répondant pas à la condition de base (ne pas être propriétaire), la réduction de la base imposable ne pouvait lui être accordée immédiatement. Dans ce cas, le bénéfice peut toutefois lui être accordé par le biais d'une restitution de la partie du droit d'enregistrement qu'il a payée en trop, à condition que la vente de l'ancienne habitation ait lieu dans les deux ans de la date de l'enregistrement de l'achat de la nouvelle résidence principale. Pour cette restitution, le redevable doit adresser une lettre motivée et signée, au receveur qui a effectué la recette initiale, conformément à la procédure existante de l'article 217² du Code.

Vu qu'il s'agit de la restitution d'un droit régulièrement perçu, cette situation doit être reprise dans le chapitre approprié du Code (Chapitre XIII : Restitution).

Article 12

Cet article concerne avant tout la vente de la propriété d'immeubles ruraux et d'habitations modestes avec un revenu cadastral inférieur au maximum fixé par arrêté royal (respectivement 323 euros s'il s'agit de terrains, et 745 euros, à augmenter de 100, 200 et 300 euros, suivant le nombre d'enfants à charge). Lors de telles ventes, il est actuellement appliqué un tarif réduit de 6 pour cent. Le tarif réduit est également supprimé pour les terrains devant servir d'emplacement aux habitations modestes visées ci-dessus.

A côté de l'abrogation de l'article 53, 1^o et 2^o, et de l'article 57, qui prévoient le tarif réduit de 6 pour cent, les articles 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61¹ et 61², déterminant les modalités d'attributions du tarif réduit sont devenus sans objet et sont donc aussi abrogés.

Het hoeft geen betoog dat het feit of de nieuwe koper al dan niet het abattement geniet een neutraal gegeven moet zijn ten opzichte van de grootte van het bedrag van de teruggave waarop de wederverkoper recht heeft krachtens de wederverkoop binnen twee jaar. Daarom deze aanpassing.

Artikel 5

Dit artikel voorziet in een bijzondere toepassingsmodaliteit van het betrokken abattement en omschrijft de situatie waarbij de belastingplichtige zijn vroegere hoofdverblijfplaats (of eerder verkregen tot bewoning aangewende of bestemde onroerende goederen) verkoopt na de verkrijging van de nieuwe hoofdverblijfplaats. Er dient immers rekening te worden gehouden met de eigenaars wier woonbehoeften veranderen (bijvoorbeeld een jong koppel krijgt kinderen en heeft een ruimere woning nodig, of het ouder wordende echtpaar wenst een makkelijker te onderhouden appartement,...). De belastingplichtige voldeed nog niet aan de basisvoorwaarde (geen eigenaar zijn) en dus kon er geen onmiddellijke vermindering van de belastbare grondslag worden toegepast. In dat geval kan het voordeel echter worden toegekend door middel van een teruggave van het te veel betaalde registratierecht, op voorwaarde dat de verkoop van de vroegere woning plaatsvindt binnen twee jaar van de registratie van de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats. Voor deze teruggave dient de belastingplichtige een gemotiveerd en ondertekend schrijven te richten naar de ontvanger die de oorspronkelijke ontvangst heeft gedaan, overeenkomstig de bestaande procedure vermeld in artikel 217² van het Wetboek.

Omdat het om een teruggave van een regelmatig geheven recht gaat, dient deze situatie te worden ondergebracht in het overeenstemmende hoofdstuk van het Wetboek (Hoofdstuk XIII : Teruggaaf).

Artikel 12

Dit artikel betreft vooreerst de verkoop van eigendom van landgoederen en van bescheiden woningen met een kadastraal inkomen dat lager is dan de bij koninklijk besluit vastgestelde maxima (resp. 323 euro als het enkel om gronden gaat, en 745 euro, te verhogen met 100, 200 en 300 euro, naargelang het aantal kinderen ten laste). Op zulke verkopen wordt nu een verlaagd tarief van 6 procent toegepast. Ook het verlaagd tarief voor gronden, welke tot bouwplaats moeten dienen van de hierboven bedoelde bescheiden woningen, wordt opgeheven.

Naast de opheffing van artikel 53, 1^o en 2^o, en artikel 57, die voorzien in het verlaagd tarief van 6 procent, worden de artikelen 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61¹ en 61², die de modaliteiten tot toekenning van dit verlaagd tarief bepalen, zonder voorwerp en dus eveneens opgeheven.

Article 13

Cet article est une disposition transitoire qui garantit la sécurité juridique et l'équité à ceux qui acquièrent fin 2002 une petite propriété rurale ou une habitation modeste au sens du § 4 du Chapitre IV du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe : ils conservent le bénéfice du tarif réduit s'ils font enregistrer la convention dans le délai légal, après l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Volet droits d'enregistrement sur les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles

Article 6

Cet article instaure une nouvelle structure tarifaire en matière de droits de donation qui est semblable à la nouvelle structure tarifaire en matière de droits de succession.

Dans cette structure tarifaire, les cohabitants légaux sont, après leur mise à égalité en droits de succession, désormais assimilés aux époux.

Article 7

Comme pour la transmission de l'habitation familiale en droits de succession, il est prévu un tarif préférentiel pour la donation d'une habitation familiale.

Par analogie avec les droits de succession, cet avantage fiscal ne vaut uniquement que pour les donations en ligne directe, entre époux ou entre cohabitants légaux, afin de renforcer la cohésion familiale et de maintenir le patrimoine dans la famille.

Articles 8 et 9

Ces dispositions sont d'ordre technique suite à l'assimilation des cohabitants légaux aux époux, afin de maintenir la cohérence poursuivie avec les droits de succession.

Article 10

Le Conseil d'Etat remarque qu'il serait vain de porter le droit de donation aux associations sans but lucratif à un taux supérieur à 12,5 pour cent : si ce tarif est supérieur, le donateur préférera vendre son immeuble à un tiers, ce qui donnera lieu à un droit d'enregistrement de 12,5 pour cent, puis donner la somme provenant de la vente à l'association concernée sans acte soumis à l'obligation d'enregistrement.

Artikel 13

Dit artikel is een overgangsbepaling tot vrijwaring van de rechtszekerheid en de billijkheid voor wie eind 2002 een klein landeigendom of bescheiden woning verkrijgt als bedoeld in § 4 van hoofdstuk IV van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten : zij behouden het voordeel van het klein beschrijf als zij de overeenkomst binnen de wettelijke termijn laten registreren na de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

Luik registratierechten op schenkingen onder de levenden van roerende of onroerende goederen

Artikel 6

Dit artikel voert een nieuw algemeen tariefschema in inzake schenkingsrechten dat gelijklopend is met de nieuwe tariefstructuur inzake successierechten.

In dit tariefschema worden, na de eerdere gelijkschakeling in de successierechten, de wettelijk samenwonenden voortaan behandeld als echtgenoten.

Artikel 7

Zoals in de successierechten bij de vererving van de gezinswoning wordt voorzien in een preferentieel tarief voor de schenking van een gezinswoning.

Naar analogie met de successierechten geldt dit belastingvoordeel enkel voor schenkingen in rechte lijn, tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden, teneinde de familiale cohesie te versterken en het patrimonium binnen de familie te houden.

Artikelen 8 en 9

Deze bepalingen zijn van technische aard naar aanleiding van de gelijkschakeling tussen echtgenoten en wettelijk samenwonenden tot behoud van de nagestreefde coherentie met de successierechten.

Artikel 10

De Raad van State merkt op dat het weinig zin heeft het schenkingsrecht aan verenigingen zonder winstoogmerk op een tarief te brengen dat 12,5 procent overschrijdt : bij een hoger tarief zal de schenker eerder zijn onroerend goed aan een derde verkopen, hetgeen aanleiding zal geven tot een registratierecht van 12,5 %, en vervolgens de opbrengst van deze verkoop vrij van registratierecht aan de vzw schenken.

Article 11

Comme en droits de succession, l'enregistrement gratuit pour les donations faites aux établissements publics est limité aux donations faites à la Région de Bruxelles-Capitale, aux Commissions communautaires, à l'Agglomération bruxelloise et aux établissements publics, créés par ces organismes.

Entrée en vigueur*Article 14*

La présente ordonnance s'applique aux conventions conclues à partir du 1^{er} janvier 2003.

Artikel 11

Zoals in de successierechten wordt de kosteloze registratie voor schenkingen gedaan aan openbare instellingen beperkt tot de schenkingen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschapscommissies, de Brusselse Agglomeratie en de openbare instellingen door vermelde instellingen opgericht.

Inwerkingtreding*Artikel 14*

Deze ordonnantie is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2003.

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOU MIS A L'AVIS
DU CONSEIL D'ETAT**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le Code des droits
d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe**

LE GOUVERNEMENT,

Sur la proposition du Ministre des Finances et du Budget, après en avoir délibéré,

ARRETE :

Le Ministre des Finances est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

**CHAPITRE PREMIER
Transmissions à titre onéreux de biens immeubles**

Article 2

Un article 46bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe :

« Art. 46bis. – La base imposable relative aux ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux de propriété ou de biens immeubles, telle qu'établie aux articles 45 et 46, est réduite de 45.000 euros en cas d'acquisition par une ou plusieurs personnes physiques de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation et qui servira de résidence principale aux acquéreurs. Pour l'application de cet article est considérée comme résidence principale, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. La date d'inscription dans ces registres vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

Le montant qui réduit la base imposable conformément à l'alinéa 1^{er} est cependant porté à 60.000 euros lorsque l'acquisition concerne un immeuble situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le Plan régional de développement pris en exécution des articles 16 à 24 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

La réduction de la base imposable ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir.

La réduction de la base imposable est subordonnée aux conditions suivantes :

1° aucun des acquéreurs ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation; lorsque l'acquisition est faite

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES
VAN DE RAAD VAN STATE**

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van het Wetboek
der registratie-, hypotheek- en griffierechten**

DE REGERING,

Op voorstel van de minister van Financiën en Begroting, na beraadslaging,

BESLUIT :

De minister van Financiën is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt :

Artikel 1

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

**HOOFDSTUK I
Overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen**

Artikel 2

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 46bis ingevoegd, luidende :

« Art. 46bis. – De belastbare grondslag ten aanzien van verkopen, ruilingen en alle overeenkomsten ten bezwarende titel waarbij eigendom van onroerende goederen wordt overgedragen zoals bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 45.000 euro in geval van verkrijging door een of meer natuurlijke personen van de geheelheid in volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de verkrijgers. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder hoofdverblijfplaats, het adres waarop de verkrijgers zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats geldt de datum van inschrijving in die registers.

Het bedrag waarmee de belastbare grondslag overeenkomstig het eerste lid wordt verminderd, wordt evenwel gebracht op 60.000 euro wanneer de verkrijging een onroerend goed betreft dat ligt binnen een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing, zoals afgebakend in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan tot uitvoering van de artikelen 16 tot 24 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

De vermindering van de belastbare grondslag geldt niet voor de verkrijging van een bouwgrond.

Aan de vermindering van de belastbare grondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° geen van de verkrijgers mag op de datum van de overeenkomst tot verkrijging voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

par plusieurs personnes, elles ne peuvent, en outre, posséder conjointement, à la date précitée, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

2° dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, les acquéreurs sont tenus de :

- a) déclarer qu'ils remplissent la condition visée au 1° de cet alinéa;
- b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit du bien immeuble acquis dans les deux ans :
 - soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet;
 - soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet.

Le bénéfice de la réduction de la base imposable n'est maintenu que si les acquéreurs, sauf cas de force majeure, maintiennent leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans. Ce délai prend cours à la date de l'établissement de leur résidence principale dans le bien immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

S'il s'avère que la déclaration visée au 2°, a), de l'alinéa 4, est inexacte, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable, et d'une amende égale à ces droits complémentaires.

Les mêmes droits complémentaires et la même amende sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au point 2°, b), de l'alinéa 4 ou ne remplit la condition prévue à l'alinéa 5 pour le maintien de la réduction. Lorsque certains acquéreurs ne satisfont pas à cet engagement ou ne remplissent pas cette condition, les droits complémentaires et l'amende auxquels ils sont indivisiblement tenus, sont déterminés en proportion de leur part légale dans l'acquisition. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure. ».

Article 3

Dans l'article 62, alinéa 1^{er}, du même Code, remplacé par la loi du 27 avril 1978, les mots « 5 p.c. » sont remplacés par les mots « 8 p.c. ».

Article 4

Dans l'article 212 du même Code, remplacé par la loi du 28 décembre 1992, les modifications suivantes sont apportées :

- à l'alinéa 1^{er}, les mots « trois cinquièmes » sont remplacés par les mots « 36 p.c. »;
- à l'alinéa 3, les mots « la somme ayant servi de base à la perception de l'impôt sur l'acte de vente » sont remplacés par les mots « la base imposable prévue pour la vente, conformément aux articles 45 et 46 ».

Article 5

Un article 212bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

indien de verkrijging geschiedt door meerdere personen mogen zij bovendien op vermelde datum gezamenlijk niet voor de gehele volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

2° in of onderaan het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht of in een bij dat document gevoegd en ondertekend geschrift moeten de verkrijgers :

- a) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid;
- b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het verkregen onroerend goed binnen twee jaar na :
 - ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden;
 - ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn.

Het voordeel van de vermindering van de belastbare grondslag blijft alleen dan behouden zo de verkrijgers, behoudens overmacht, hun hoofdverblijfplaats gedurende vijf jaar ononderbroken behouden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die termijn wordt gerekend van de datum van vestiging van hun hoofdverblijfplaats in het onroerend goed waarvoor de vermindering werd bekomen.

In geval de verklaring bedoeld in 2°, a), van het vierde lid, onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, b), van het vierde lid, bedoelde verbintenis naleeft of de in het vijfde lid bepaalde voorwaarde voor het behoud van het voordeel van de vermindering vervult. Komen sommige verkrijgers de bedoelde verbintenis of voorwaarde niet na, dan worden de aanvullende rechten en de boete waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel in de verkrijging. Indien de niet-naleving van de verbintenis het gevolg is van overmacht is de boete evenwel niet verschuldigd. ».

Artikel 3

In artikel 62, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wet van 27 april 1978, worden de woorden « 5 pct. » vervangen door de woorden « 8 pct. ».

Artikel 4

In artikel 212 van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wet van 28 december 1992, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- in het eerste lid worden de woorden « drie vijfde » vervangen door de woorden « 36 pct. »;
- in het derde lid worden de woorden « het bedrag dat tot grondslag heeft gediend voor de heffing van de belasting op de akte van wederverkoop » vervangen door de woorden « de overeenkomstig de artikelen 45 en 46 bepaalde belastbare grondslag voor de wederverkoop ».

Artikel 5

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 212bis ingevoegd, luidende :

« Art. 212bis. – Lorsque le bénéfice de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis n'a pu être obtenu, par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'alinéa 4, 1°, de cet article, les droits perçus au-delà de la somme qui aurait été due en application de l'article 46bis sont restitués, pour autant que tous les biens immeubles qui empêchaient la réduction de la base imposable soient aliénés par des conventions, autres que des échanges, qui ont reçu date certaine dans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement du document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur l'acquisition pour laquelle la restitution est demandée. Dans le cas où le document concerné a été présenté tardivement à l'enregistrement, ce délai prend cours à partir de la date ultime pour une présentation non tardive.

La restitution est subordonnée aux conditions suivantes :

1° la demande motivée contient :

- a) une copie de la relation de l'enregistrement qui a été mise sur le document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur l'acquisition pour laquelle la restitution est demandée;
- b) la description cadastrale de tous les immeubles qui ont empêché l'application de l'article 46bis, ainsi que les dates auxquelles les aliénations de ces biens ont reçu date certaine;

2° dans la demande motivée, les acquéreurs concernés déclarent qu'ils ont établi ou qu'ils établiront leur résidence principale à l'adresse du bien immeuble acquis dans les deux ans, à compter, soit de la date de l'enregistrement du document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur cette acquisition, soit, lorsque ce document a été présenté tardivement à l'enregistrement, de la date ultime pour une présentation non tardive.

Le bénéfice de cette restitution n'est maintenu que si les acquéreurs, sauf cas de force majeure, maintiennent leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue de cinq ans. Ce délai prend cours à la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien immeuble pour lequel la restitution a été demandée.

S'il s'avère que la déclaration visée au point 2° de l'alinéa 2 est inexacte ou lorsque les acquéreurs ne maintiennent pas leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale durant la période requise, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au remboursement du montant restitué et au paiement d'une amende égale à ce montant. Lorsque certains acquéreurs remplissent les conditions et d'autres pas, le montant à restituer et l'amende, auxquelles les acquéreurs qui ne remplissent pas les conditions sont indivisiblement tenus, sont déterminés en proportion de leur part légale dans le bien immeuble pour lequel la restitution a été demandée. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect des conditions résulte de la force majeure. ».

CHAPITRE II Donations

Article 6

L'article 131 du même Code, modifié par la loi du 8 août 1980 et par l'arrêté royal du 20 juillet 2000, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 131. – Pour les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles, il est perçu un droit proportionnel sur l'émolument brut de chacun des donataires d'après le tarif indiqué dans les tableaux ci-après.

« Art. 212bis. – Wanneer het voordeel van de vermindering van de belastbare grondslag als bepaald in artikel 46bis niet kon worden bekomen omdat niet voldaan was aan de voorwaarde daartoe gesteld in het vierde lid, 1°, van dat artikel, worden de rechten die geheven werden boven het bedrag dat zou verschuldigd geweest zijn met toepassing van artikel 46bis, teruggegeven, mits alle onroerende goederen die de vermindering van de heffingsgrondslag verhinderden, zijn vervreemd bij overeenkomsten, andere dan ruil, die vaste datum hebben gekregen binnen twee jaar te rekenen van de datum van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de verkrijging waarvoor de teruggave wordt gevraagd. Werd bedoeld document evenwel laattijdig ter registratie aangeboden, dan wordt die termijn gerekend vanaf de uiterste datum voor de tijdige aanbidding ervan.

Aan de teruggave zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° het gemotiveerd verzoek houdt vermelding in van :

- a) een afschrift van het registratiereels dat werd aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de verkrijging waarvoor de teruggave wordt gevraagd;
- b) de kadastrale beschrijving van alle onroerende goederen die de toepassing van artikel 46bis hebben verhinderd, evenals de data waarop de vervreemdingen van die goederen vaste datum hebben gekregen;

2° in het gemotiveerd verzoek verklaren de betrokken verkrijgers dat zij hun hoofdverblijfplaats hebben gevestigd of zullen vestigen op het adres van het verkregen onroerend goed binnen twee jaar te rekenen van hetzij de datum van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op die verkrijging, hetzij, wanneer dat document laattijdig ter registratie werd aangeboden, de uiterste datum voor de tijdige aanbidding ervan.

Het voordeel van deze teruggave blijft alleen dan behouden zo de verkrijgers, behoudens overmacht, hun hoofdverblijfplaats gedurende vijf jaar ononderbroken behouden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die termijn wordt gerekend vanaf de datum van vestiging van hun hoofdverblijfplaats in het onroerend goed waarvoor de teruggave werd gevraagd.

In geval de verklaring van de verkrijgers bedoeld in het punt 2° van het tweede lid onjuist wordt bevonden of indien de verkrijgers hun hoofdverblijfplaats niet gedurende de vereiste termijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behouden, zijn zij ondeelbaar gehouden tot terugbetaling van het teruggegeven bedrag en verbeuren zij ondeelbaar een boete gelijk aan dat bedrag. Voldoen sommige verkrijgers wel en andere niet aan de bedoelde voorwaarden, dan wordt het terug te geven bedrag en de boete, waartoe de verkrijgers die niet aan de voorwaarden voldoen ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel in het goed waarvoor de teruggave werd gevraagd. De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer door overmacht aan de voorwaarden niet voldaan kon worden. ».

HOOFDSTUK II Schenkings

Artikel 6

Artikel 131 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 8 augustus 1980 en bij het koninklijk besluit van 20 juli 2000, wordt vervangen als volgt :

« Art. 131. – Voor de schenkings onder de levenden van roerende of onroerende goederen wordt over het bruto-aandeel van elk der begiftigden een evenredig recht geheven volgens het tarief in onderstaande tabellen aangeduid.

Ceux-ci mentionnent :

sous la lettre a : le pourcentage applicable à la tranche correspondante;

sous la lettre b : le montant total de l'impôt sur les tranches précédentes.

Pour l'application de la présente section, on entend, à moins qu'il n'en soit disposé autrement :

- par cohabitants : le donateur et la personne qui, à la date de la donation, vit légalement avec lui conformément aux dispositions du livre III, titre *Vbis*, du Code civil;
- par cohabitant : la personne avec laquelle, à la date de la donation, le donateur vit légalement conformément aux dispositions du livre III, titre *Vbis*, du Code civil.

Tableau I
Tarif en ligne direct, entre époux et entre cohabitants

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR – 50.000 EUR	3 %	
50.000 EUR – 100.000 EUR	8 %	1.500 EUR
100.000 EUR – 175.000 EUR	9 %	5.500 EUR
175.000 EUR – 250.000 EUR	18 %	12.250 EUR
250.000 EUR – 500.000 EUR	24 %	25.750 EUR
au-delà de 500.000 EUR	30 %	85.750 EUR

Tableau II
Tarif entre frères et soeurs

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR – 12.500 EUR	20 %	
12.500 EUR – 25.000 EUR	25 %	2.500 EUR
25.000 EUR – 50.000 EUR	30 %	5.625 EUR
50.000 EUR – 100.000 EUR	40 %	13.125 EUR
100.000 EUR – 175.000 EUR	55 %	33.125 EUR
175.000 EUR – 250.000 EUR	60 %	74.375 EUR
au-delà de 250.000 EUR	65 %	119.375 EUR

Tableau III
Tarif entre oncles ou tantes et neveux ou nièces

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR – 50.000 EUR	35 %	
50.000 EUR – 100.000 EUR	50 %	17.500 EUR
100.000 EUR – 175.000 EUR	60 %	42.500 EUR
au-delà de 175.000 EUR	70 %	87.500 EUR

Tableau IV
Tarif entre toutes autres personnes

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR – 50.000 EUR	40 %	
50.000 EUR – 75.000 EUR	55 %	20.000 EUR
75.000 EUR – 175.000 EUR	65 %	33.750 EUR
au-delà de 175.000 EUR	80 %	98.750 EUR

Hierin wordt vermeld :

onder a : het percentage dat toepasselijk is op het overeenstemmende gedeelte;

onder b : het totale bedrag van de belasting over de voorgaande gedeeltes.

Voor de toepassing van deze afdeling wordt, tenzij anders bepaald, verstaan :

- onder samenwonenden : de schenker en de persoon met wie hij op de dag van de schenking wettelijk samenwoont overeenkomstig de bepalingen van boek III, titel *Vbis*, van het Burgerlijk Wetboek;
- onder samenwonende : de persoon met wie de schenker op de dag van de schenking wettelijk samenwoont overeenkomstig de bepalingen van boek III, titel *Vbis*, van het Burgerlijk Wetboek.

Tabel I
Tarief in rechte lijn, tussen echtgenoten en tussen samenwonenden

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR – 50.000 EUR	3 %	
50.000 EUR – 100.000 EUR	8 %	1.500 EUR
100.000 EUR – 175.000 EUR	9 %	5.500 EUR
175.000 EUR – 250.000 EUR	18 %	12.250 EUR
250.000 EUR – 500.000 EUR	24 %	25.750 EUR
boven de 500.000 EUR	30 %	85.750 EUR

Tabel II
Tarief tussen broers en zussen

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR – 12.500 EUR	20 %	
12.500 EUR – 25.000 EUR	25 %	2.500 EUR
25.000 EUR – 50.000 EUR	30 %	5.625 EUR
50.000 EUR – 100.000 EUR	40 %	13.125 EUR
100.000 EUR – 175.000 EUR	55 %	33.125 EUR
175.000 EUR – 250.000 EUR	60 %	74.375 EUR
boven de 250.000 EUR	65 %	119.375 EUR

Tabel III
Tarief tussen ooms of tantes en neven of nichten

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR – 50.000 EUR	35 %	
50.000 EUR – 100.000 EUR	50 %	17.500 EUR
100.000 EUR – 175.000 EUR	60 %	42.500 EUR
boven de 175.000 EUR	70 %	87.500 EUR

Tabel IV
Tarief tussen alle andere personen

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR – 50.000 EUR	40 %	
50.000 EUR – 75.000 EUR	55 %	20.000 EUR
75.000 EUR – 175.000 EUR	65 %	33.750 EUR
boven de 175.000 EUR	80 %	98.750 EUR

Article 7

Un article 131bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art 131bis. – Pour les donations en ligne directe, entre époux et entre cohabitants, de la part en pleine propriété du donateur dans un bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qui est situé dans la Région de Bruxelles-Capitale, il est perçu, par dérogation à l'article 131, un droit proportionnel sur l'émolument brut de chacun des donataires qui en demandent l'application, d'après le tarif indiqué dans le tableau ci-après. Celui-ci mentionne :

sous la lettre a : le pourcentage applicable à la tranche correspondante;

sous la lettre b : le montant total de l'impôt sur les tranches précédentes.

Tableau relatif au tarif préférentiel pour les donations d'habitations

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR – 50.000 EUR	2 %	
50.000 EUR – 100.000 EUR	5,3 %	1.000 EUR
100.000 EUR – 175.000 EUR	6 %	3.650 EUR
175.000 EUR – 250.000 EUR	12 %	8.150 EUR
250.000 EUR – 500.000 EUR	24 %	17.150 EUR
au-delà de 500.000 EUR	30 %	77.150 EUR

Le tarif préférentiel visé à l'alinéa 1er ne s'applique pas en cas de donation d'un terrain à bâtir.

L'application du tarif préférentiel ne peut être demandée par un donataire qui à la date de la donation est déjà propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

L'application de ce tarif préférentiel est subordonnée aux conditions suivantes :

- 1° les donataires qui veulent bénéficier du tarif préférentiel, doivent expressément en demander l'application dans l'acte de donation ou dans l'acte d'acceptation de la donation;
- 2° dans cet acte, chacun des donataires qui demande l'application du tarif préférentiel, doit déclarer qu'il n'est pas exclu de l'application de celui-ci par application de l'alinéa 3 de cet article;
- 3° au moins un des donataires qui demandent l'application du tarif préférentiel, doit s'engager dans cet acte à :
 - a) établir sa résidence principale à l'adresse de l'habitation donnée, dans les deux ans qui suivent la date de l'enregistrement du document qui rend le droit de donation exigible;
 - b) maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale durant une durée minimale de cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien donné.

Pour l'application de cette rubrique, on entend par résidence principale, l'adresse à laquelle la personne concernée est inscrite dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. La date d'inscription dans ces registres vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

S'il s'avère que la déclaration visée au 2° de l'alinéa 4 est inexacte, le donataire qui l'a faite est tenu au paiement des droits complémentaires sur sa part dans la donation, et d'une amende égale à ces droits complémen-

Artikel 7

In hetzelfde wetboek wordt een artikel 131bis ingevoegd, luidende :

« Art. 131bis. – Voor schenkingen in rechte lijn, tussen echtgenoten en tussen samenwonenden van het aandeel in volle eigendom van de schenker in een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en dat gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt, in afwijking van artikel 131, over het bruto-aandeel van elk der begiftigden die om de toepassing ervan vragen, een evenredig recht geheven volgens het tarief bepaald in de onderstaande tabel. Hierin wordt vermeld :

onder a: het percentage dat toepasselijk is op het overeenstemmende gedeelte;

onder b: het totale bedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten.

Tabel houdende het voordeeltarief voor schenkingen van woningen

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR – 50.000 EUR	2 %	
50.000 EUR – 100.000 EUR	5,3 %	1.000 EUR
100.000 EUR – 175.000 EUR	6 %	3.650 EUR
175.000 EUR – 250.000 EUR	12 %	8.150 EUR
250.000 EUR – 500.000 EUR	24 %	17.150 EUR
boven de 500.000 EUR	30 %	77.150 EUR

Het in het eerste lid bedoelde voordeeltarief is niet van toepassing op de schenking van een bouwgrond.

De toepassing van het voordeeltarief kan niet gevraagd worden door een begiftigde die op datum van de schenking reeds voor de geheelheid volle eigenaar is van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.

Aan de toepassing van dit voordeeltarief zijn de volgende voorwaarden verbonden :

- 1° de begiftigden die het voordeeltarief willen genieten, moeten uitdrukkelijk om de toepassing ervan vragen in de akte van schenking of in de akte van aanvaarding van de schenking;
- 2° in die akte moet elkeen van de begiftigden die om de toepassing van het voordeeltarief verzoekt, verklaren dat hij van de toepassing daarvan niet uitgesloten is bij toepassing van het derde lid van dit artikel;
- 3° minstens één van de begiftigden die de toepassing van het voordeeltarief vragen, moet zich in die akte verbinden :
 - a) zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op het adres van de geschenken woning, binnen twee jaar na de datum van de registratie van het document dat het schenkingsrecht opeisbaar maakt;
 - b) zijn hoofdverblijfplaats te zullen behouden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gedurende een termijn van minstens vijf jaar te rekenen van de datum van vestiging van zijn hoofdverblijfplaats in het geschenken goed.

Voor de toepassing van deze rubriek wordt onder hoofdverblijfplaats verstaan het adres waarop de betrokkene is ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister. Als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats geldt de datum van inschrijving in die registers.

In geval een verklaring bedoeld in 2° van het vierde lid onjuist wordt bevonden, is de begiftigde die ze heeft afgelegd gehouden tot betaling van de aanvullende rechten over zijn aandeel in de schenking en van een boete

taires. Si la personne qui a fait la déclaration inexacte est, en outre, la seule personne qui s'est engagée à respecter les dispositions visées au 3° de l'alinéa 4, elle doit également les droits complémentaires sur les parts de ses codonataires qui ont fait une déclaration exacte. Si plusieurs donataires se sont engagés à respecter les dispositions visées au 3° de l'alinéa 4 et que un ou plusieurs d'entre eux ont fait une déclaration inexacte, ceux qui ont fait une déclaration inexacte sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur les parts de leurs codonataires qui ont fait une déclaration exacte, mais n'ont pas pris d'engagements, sauf s'il reste un codonataire qui s'est également engagé et qui a fait une déclaration exacte.

Les donataires n'ayant pas respecté les dispositions visées au 3° de l'alinéa 4, sont chacun, sauf si ce non-respect résulte de la force majeure, tenus au paiement des droits complémentaires sur leur propre part de la donation et du paiement d'une amende égale à ces droits complémentaires. Ils sont, en outre, indivisiblement tenus au paiement de tous les droits complémentaires sur les parts de leurs codonataires qui n'ont pas pris d'engagements, sauf s'il reste un codonataire qui a respecté ses engagements. Cette responsabilité indivisible vaut également pour les donataires qui ont fait une déclaration inexacte telle que visée à l'alinéa 5, mais qui n'ont pas encouru la responsabilité en ce qui concerne les droits complémentaires des codonataires prévue à cet alinéa du fait qu'il restait un ou plusieurs codonataires pouvant respecter les engagements pris. ».

Article 8

Dans l'article 132² du même Code, inséré par la loi du 22 décembre 1989, la rubrique « 3° » de l'alinéa 2 est remplacée comme suit :

« 3° lorsque l'enfant adopté a, avant l'âge de vingt et un ans, pendant six années ininterrompues, reçu de l'adoptant, de l'adoptant et de son conjoint ensemble ou de l'adoptant et de la personne ou des personnes avec lesquelles l'adoptant a cohabité durant cette période conformément aux dispositions du livre III, titre *Vbis* du Code Civil, les secours et les soins que les enfants reçoivent normalement de leurs parents; ».

Article 9

Dans l'article 135, alinéa 2, du même Code, modifié par la loi du 22 décembre 1989 et par l'arrêté royal du 20 juillet 2000, les mots « en faveur du conjoint donataire » sont remplacés par les mots « en faveur du conjoint donataire ou du cohabitant donataire ».

Article 10

Dans l'article 140, 2°, du même Code, modifié par la loi du 12 avril 1957, par l'arrêté royal du 12 septembre 1957, par l'arrêté royal du 27 juillet 1961, par la loi du 22 juillet 1970, par la loi du 22 décembre 1989 et par la loi du 20 juillet 1990, les mots « 8,80 p.c. » sont remplacés par les mots « 25 p.c. ».

Article 11

L'article 161, 1°, du même Code, modifié par les lois du 13 août 1947, 27 juin 1956 et 22 juillet 1970, par l'arrêté royal du 24 décembre 1980, et par les lois du 17 mars 1997 et 8 juin 1998, est complété par l'alinéa suivant :

« également à respecter les dispositions visées au 3° de l'alinéa 4, elle doit également les droits complémentaires sur les parts de ses codonataires qui ont fait une déclaration exacte. Si plusieurs donataires se sont engagés à respecter les dispositions visées au 3° de l'alinéa 4 et que un ou plusieurs d'entre eux ont fait une déclaration inexacte, ceux qui ont fait une déclaration inexacte sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur les parts de leurs codonataires qui ont fait une déclaration exacte, mais n'ont pas pris d'engagements, sauf s'il reste un codonataire qui s'est également engagé et qui a fait une déclaration exacte. ».

« 3° lorsque l'enfant adopté a, avant l'âge de vingt et un ans, pendant six années ininterrompues, reçu de l'adoptant, de l'adoptant et de son conjoint ensemble ou de l'adoptant et de la personne ou des personnes avec lesquelles l'adoptant a cohabité durant cette période conformément aux dispositions du livre III, titre *Vbis* du Code Civil, les secours et les soins que les enfants reçoivent normalement de leurs parents; ».

Artikel 8

In artikel 132² van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 22 december 1989, wordt de rubriek « 3° » van het tweede lid vervangen als volgt :

« 3° wanneer het adoptief kind, vóór de leeftijd van eenentwintig jaar, gedurende zes achtereenvolgende jaren van de adoptant, van de adoptant of diens echtgenoot samen of van de adoptant en de persoon of personen met wie de adoptant in die periode heeft samengewoond overeenkomstig de bepalingen van boek III, titel *Vbis* van het Burgerlijk Wetboek, de hulp en verzorging heeft gekregen die kinderen normaal van hun ouders krijgen; ».

Artikel 9

In artikel 135 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 22 december 1989 en bij het koninklijk besluit van 20 juli 2000, worden in het tweede lid de woorden « ten gunste van de begiftigde echtgenoot » vervangen door de woorden « ten gunste van de begiftigde echtgenoot of de begiftigde samenwonende ».

Artikel 10

In artikel 140, 2°, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 12 april 1957, bij het koninklijk besluit van 12 september 1957, bij het koninklijk besluit van 27 juli 1961, bij de wet van 22 juli 1970, bij de wet van 22 december 1989 en bij de wet van 20 juli 1990, worden de woorden « 8,80 t.h. » vervangen door de woorden « 25 pct. ».

Artikel 11

Artikel 161, 1°, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 13 augustus 1947, 27 juni 1956 en 22 juli 1970, bij het koninklijk besluit van 24 december 1980, en bij de wetten van 17 maart 1997 en 8 juni 1998, wordt aangevuld met het volgende lid :

« L'enregistrement gratuit ne vaut pas pour les actes portant donations entre vifs aux institutions visées à cette rubrique, autres que la Région de Bruxelles-Capitale, l'Agglomération bruxelloise, la Commission communautaire flamande, la Commission communautaire française et la Commission communautaire commune, ainsi que les organismes publics de ces personnes morales de droit public. ».

CHAPITRE III
Dispositions abrogatoires et transitoires

Article 12

Sont abrogés, dans le même Code :

- 1° l'article 53, modifié par l'arrêté royal n°12 du 18 avril 1967 et par la loi du 19 juillet 1979;
- 2° l'article 54, modifié par la loi du 19 juillet 1979;
- 3° l'article 55, inséré par la loi du 23 décembre 1958 et modifié par la loi du 19 juillet 1979, par la loi du 22 décembre 1989 et par la loi du 19 mai 1998;
- 4° l'article 56;
- 5° l'article 57, modifié par la loi du 22 juin 1960;
- 6° l'article 58, modifié par la loi du 23 décembre 1958;
- 7° l'article 59, modifié par la loi du 19 juillet 1979 et par la loi du 22 décembre 1989;
- 8° l'article 60, modifié par la loi du 27 février 1978, par la loi du 19 juillet 1979, par la loi du 22 décembre 1989 et par la loi du 19 mai 1998;
- 9° l'article 61¹, inséré par la loi du 19 juillet 1979, modifié par la loi du 22 décembre 1989 et remplacé par la loi du 19 mai 1998;
- 10° l'article 61², inséré par la loi du 26 juillet 1952 et modifié par la loi du 25 juin 1956, par la loi du 12 juillet 1976, par la loi du 10 janvier 1978 et par la loi du 19 mai 1998.

Article 13

Pour les conventions concernant des petites propriétés rurales et des habitations modestes conclues avant le 1^{er} janvier 2003, les articles 53 à 62² du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe restent d'application.

CHAPITRE IV
Entrée en vigueur

Article 14

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

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre des Finances,

Guy VANHENGEL

« De kosteloze registratie geldt niet voor akten houdende schenkingen onder de levenden aan andere onder deze rubriek bedoelde lichamen dan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Agglomeratie, de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de Franse Gemeenschapscommissie en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de openbare instellingen van deze publiekrechtelijke rechtspersonen. ».

HOOFDSTUK III
Opheffings- en overgangsbepalingen

Artikel 12

In hetzelfde Wetboek worden opgeheven :

- 1° artikel 53, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 19 juli 1979;
- 2° artikel 54, gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979;
- 3° artikel 55, ingevoegd bij de wet van 23 december 1958 en gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979, bij de wet van 22 december 1989 en bij de wet van 19 mei 1998;
- 4° artikel 56;
- 5° artikel 57, gewijzigd bij de wet van 22 juni 1960;
- 6° artikel 58, gewijzigd bij de wet van 23 december 1958;
- 7° artikel 59, gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979 en bij de wet van 22 december 1989;
- 8° artikel 60, gewijzigd bij de wet van 27 februari 1978, bij de wet van 19 juli 1979, bij de wet van 22 december 1989 en bij de wet van 19 mei 1998;
- 9° artikel 61¹, ingevoegd bij de wet van 19 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 december 1989 en vervangen door de wet van 19 mei 1998;
- 10° artikel 61², ingevoegd bij de wet van 26 juli 1952 en gewijzigd bij de wet van 25 juni 1956, bij de wet van 12 juli 1976, bij de wet van 10 januari 1978 en bij de wet van 19 mei 1998.

Artikel 13

Voor de overeenkomsten met betrekking tot kleine landeigendommen en bescheiden woningen gesloten vóór 1 januari 2003, blijven de artikelen 53 tot 62² van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, van toepassing.

HOOFDSTUK IV
Inwerkingtreding

Artikel 14

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2003.

Brussel,

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De minister van Financiën,

Guy VANHENGEL

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'État, section de l'égislation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures de la Région de Bruxelles-Capitale, le 7 août 2002, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe », a donné le 2 octobre 2002 l'avis suivant :

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1. L'avant-projet d'ordonnance modifiant le Code des droits d'enregistrements, d'hypothèque et de greffe comporte deux volets, l'un relatif aux transmissions à titre onéreux de biens immeubles, et l'autre relatif aux donations.

Les dispositions de l'avant projet entrent bien dans la compétence de la Région en vertu des articles 3, 6° et 8°, et 4, § 1^{er}, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, tels qu'ils ont été modifiés par la loi spéciale du 13 juillet 2001.

2. Depuis le 1^{er} janvier 2002, l'adoption d'un tel projet est normalement soumise à la procédure de concertation prévue à l'article 5, § 3, alinéa 3, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, tel que remplacé par la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des Communautés et extension des compétences fiscales des Régions. Cette procédure doit être fixée par un accord de coopération. Celui-ci n'est pas intervenu jusqu'à présent. Dans le contexte ainsi rappelé, il y a lieu de se contenter de la concertation informelle dont le délégué du ministre a fait état.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

CHAPITRE 1^{er}

Transmission à titre onéreux de biens immeubles

Articles 2 et 5
(articles 46bis et 212bis en projet)

I. Champ d'application de l'article 46bis en projet

Dans le but d'attirer dans la Région bruxelloise des habitants à revenus moyens et en particulier des jeunes ménages, l'article 46bis en projet introduit un abattement de 45.000 euros sur la base de calcul des droits d'enregistrement relatifs aux ventes, échanges et autres conventions translatives à titre onéreux de propriété de biens ⁽¹⁾ immeubles en cas d'acquisition par une ou plusieurs personnes physiques de « la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation et qui servira de résidence principale aux acquéreurs ».

Le texte précise que cette réduction ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir.

Le champ d'application de cet abattement appelle plusieurs observations.

1. Selon l'exposé des motifs, l'expression « la totalité en pleine propriété d'un immeuble » a pour but d'exclure l'achat de parts indivises dans un immeuble.

(1) C'est manifestement par erreur que le texte porte « ou de biens immeubles » (voir, en ce sens, la version néerlandaise de la disposition en projet).

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 7 augustus 2002 door de Minister van Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste een maand, van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten », heeft op 2 oktober 2002 het volgende advies gegeven :

ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bestaat uit twee delen, het ene heeft betrekking op de overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen, het andere op de schenkingen.

De bepalingen van het voorontwerp behoren voorzeker tot de bevoegdheid van het Gewest, krachtens de artikelen 3, 6° en 8°, en 4, § 1, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, zoals die gewijzigd zijn bij de bijzondere wet van 13 juli 2001.

2. Sedert 1 januari 2002 moet, voordat zulk een ontwerp wordt goedgekeurd, normaal eerst de overlegprocedure gevolgd worden genoemd in artikel 5, § 3, derde lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, zoals vervangen bij de bijzondere wet van 13 juli 2001 tot herfinanciering van de gemeenschappen en uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten. Die procedure moet worden vastgelegd in een samenwerkingsakkoord. Dat is er tot op heden nog niet. Er moet dan ook, vanwege de aldus gememoreerde omstandigheden, genoeg genomen worden met het informele overleg waarvan de gemachtigde van de minister gewag heeft gemaakt.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

HOOFDSTUK I

Overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen

Artikelen 2 en 5
(ontworpen artikelen 46bis en 212bis)

I. Werkingssfeer van het ontworpen artikel 46bis

Met de bedoeling inwoners met een middelgroot inkomen en in het bijzonder jonge gezinnen aan te trekken naar het Brussels Gewest, voorziet het ontworpen artikel 46bis in een vermindering met 45.000 euro van de berekeningsgrondslag voor registratierechten op verkopeningen, ruilingen en andere overeenkomsten onder bezwarende titel waarbij eigendom van onroerende goederen wordt overgedragen ⁽¹⁾, in geval van verkrijging, door een of meer natuurlijke personen, van de « geheelheid in volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de verkrijgers ».

In het ontwerp staat dat die korting niet van toepassing is op verkrijging van bouwgrond.

De werkingssfeer van die vermindering geeft aanleiding tot verscheidene opmerkingen.

1. Luidens de memorie van toelichting is de uitdrukking « geheelheid in volle eigendom » gebruikt om de aankoop van onverdeelde delen in een onroerend goed uit te sluiten.

(1) In de Franse versie van het voorontwerp staat kennelijk verkeerdelijk « ou de biens immeubles » in plaats van « de biens immeubles ».

Cette formulation n'est pas adéquate : elle pourrait donner à penser qu'en cas d'acquisition d'un appartement dans un immeuble, l'abattement ne s'applique pas parce que l'acquisition ne porte pas sur la totalité de l'immeuble, ce qui ne paraît pas conforme à l'intention des auteurs de l'avant-projet. Il faudrait donc viser la « propriété exclusive d'immeuble bâtis ou de parties d'immeuble bâtis ».

2. En cas d'acquisition par plus d'une personne, il semble, eu égard au but de l'abattement, que celui-ci ne devrait s'appliquer que si l'immeuble est destiné à l'habitation commune des acquéreurs.

3. Le texte vise toutes les conventions translatives à titre onéreux, y compris par conséquent l'apport en société visé à l'article 45, troisième tiret. Or l'application de l'abattement à l'apport en société ne se conçoit pas.

4. A s'en tenir aux remarques qui précèdent, les alinéas 1^{er} à 4 seraient mieux rédigés comme suit :

« Art. 46bis. – En ce qui concerne les ventes et les échanges, la base imposable, déterminée conformément aux articles 45 et 46, est réduite de 45.000 euros en cas d'acquisition par une personne physique de la propriété exclusive d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti en vue d'y établir la résidence principale de l'acquéreur.

Le même abattement est applicable en cas d'acquisition par deux ou plusieurs acquéreurs de la propriété exclusive d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti en vue d'y établir la résidence principale commune des acquéreurs.

Pour l'application des deux alinéas qui précèdent, est considéré comme résidence principale (2) le lieu où les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. La date d'inscription dans ces registres vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

L'abattement prévu aux alinéas 1^{er} et 2 est porté à 60.000 euros (...). ».

Le texte ici proposé laisse cependant subsister certaines questions qui sont examinées infra, aux points 5 et 6.

5. En ce qui concerne l'exclusion de l'acquisition d'un terrain à bâtir, on peut se demander s'il est justifié d'exclure l'hypothèse de l'acquisition d'un appartement en construction ou même d'un appartement sur plan. Une telle acquisition comporte l'achat de parcelles de terrains, qui est soumis à l'enregistrement, même si l'achat de l'appartement en construction ou sur plan est soumis à la TVA. Pareille acquisition paraît en outre répondre au but de l'avant-projet, comme l'a confirmé le délégué du ministre. Le texte en projet devrait dès lors être complété en vue de couvrir cette situation.

6. En cas d'échange immobilier, un seul droit d'enregistrement est perçu sur la valeur conventionnelle de celui des immeubles échangés qui donnerait lieu au droit le plus élevé en cas de vente (Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, article 45, deuxième tiret, sans que la base imposable puisse être inférieure à la valeur vénale de cet immeuble (article 46)).

Entre-t-il dans les intentions des auteurs de l'avant-projet que l'abattement soit applicable s'il s'agit de l'échange de deux immeubles d'habitation sis dans la Région bruxelloise ?

(2) Pour prévenir l'hypothèse d'inscriptions ne correspondant pas à la réalité, ne faudrait-il pas écrire : « sauf preuve contraire » ?

De formulering is echter niet geschikt : ze kan de indruk wekken dat, wanneer een flat in een flatgebouw wordt verkregen, de vermindering niet van toepassing is, omdat de verkrijging niet het hele gebouw betreft; dat lijkt evenwel niet de bedoeling te zijn van de stellers van het voorontwerp. Er dient dan ook gesproken te worden van de « exclusieve eigendom van gebouwde onroerende goederen of van delen van gebouwde onroerende goederen ».

2. Wanneer meer dan één persoon het onroerend goed verkrijgt, lijkt de vermindering, gezien de bedoeling ervan, alleen te zullen gelden wanneer het onroerend goed bestemd is tot gemeenschappelijke woning van de verkrijgers.

3. De regeling slaat op alle overeenkomsten onder bezwarende titel waarbij eigendom wordt overgedragen, dus met inbegrip van de inbreng in vennootschappen genoemd in artikel 45, derde streepje. Het is evenwel ondenkbaar dat de vermindering geldt voor inbreng in vennootschappen.

4. Voortgaande op de bovenstaande opmerkingen zou het beter zijn het eerste tot het vierde lid als volgt te stellen :

« Art. 46bis. – Voor verkopeningen en ruilingen wordt de belastbare grondslag, bepaald overeenkomstig de artikelen 45 en 46, verminderd met 45.000 euro wanneer een natuurlijk persoon de exclusieve eigendom verkrijgt van een gebouwde onroerend goed of van een deel van een gebouwde onroerend goed verkrijgt met de bedoeling daar de hoofdverblijfplaats te vestigen van de verkrijger.

Dezelfde vermindering is van toepassing wanneer twee of meer personen de exclusieve eigendom van een gebouwde onroerend goed of van een deel van een gebouwde onroerend goed verkrijgen met de bedoeling daar hun gemeenschappelijke hoofdverblijfplaats te vestigen.

Voor de toepassing van de beide bovenstaande leden wordt onder hoofdverblijfplaats verstaan (2) de plaats waar de verkrijgers ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. De datum van inschrijving in die registers geldt als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats.

De vermindering waarin het eerste en het tweede lid voorzien, wordt op 60.000 euro gebracht (...).

Bij de redactie die hier wordt voorgesteld blijven echter nog enkele vragen onbeantwoord. Ze worden hierna besproken onder de punten 5 en 6.

5. Wat betreft het uitsluiten van de verkrijging van een bouwterrein, rijst de vraag of het gewettigd is het geval waarbij een appartement in aanbouw of zelfs een appartement op tekening wordt verkregen, uit te sluiten. Zulk een verkrijging houdt in dat percelen grond worden gekocht, waarvoor registratierechten moeten worden betaald, ook al moet op de aankoop van het appartement in aanbouw of op tekening BTW worden betaald. Bovendien lijken zulke verkrijgingen, zoals de gemachtigde van de minister heeft bevestigd, te beantwoorden aan het doel van het voorontwerp. De ontworpen regeling zou bijgevolg vervolledigd moeten worden, zodat ook die situatie geregeld wordt.

6. In geval van ruiling van een onroerend goed wordt alleen een registratierecht geïnd op de overeengekomen waarde van datgene van de geruilde onroerende goederen dat aanleiding zou geven tot het hoogste recht in geval van verkoop (Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, artikel 45, tweede streepje), waarbij de belastbare grondslag niet lager mag zijn dan de verkoopwaarde van dat onroerend goed (artikel 46).

Is het de bedoeling van de stellers van het voorontwerp dat de vermindering van toepassing is wanneer het gaat om het ruilen van twee woonpanden die in het Brussels Gewest gelegen zijn ?

(2) Zou het niet beter zijn hieraan toe te voegen « behoudens bewijs van het tegendeel », om te anticiperen op het geval dat sommige inschrijvingen niet beantwoorden aan de werkelijkheid ?

Par ailleurs s'il s'agit de l'échange d'un immeuble sis dans la Région bruxelloise contre un immeuble sis dans un autre Région, le droit d'enregistrement est localisé dans la région à laquelle appartient le bureau de perception dans le ressort duquel se trouve la partie des biens qui présente le revenu cadastral fédéral le plus élevé (loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, article 5, § 2, 6°, alinéa 2, modifié par la loi spéciale du 13 juillet 2001).

Le texte devrait donc établir des distinctions selon que l'acquisition par échange d'un immeuble sis en Région bruxelloise destiné à l'habitation est fait contre des biens mobiliers, contre un immeuble sis en Région bruxelloise ou contre un immeuble sis dans une autre région, et dans ce dernier cas, selon que le revenu cadastral de cet immeuble est inférieur ou supérieur au revenu cadastral de l'immeuble sis en Région bruxelloise.

Comme l'hypothèse de l'échange est fort exceptionnelle, on peut se demander s'il ne serait pas préférable de limiter la disposition au cas de la vente.

II. Conditions d'application et de maintien de l'abattement

1. Compte tenu du texte proposé supra 1, 4., la condition prévue à l'alinéa 4, 1°, de l'article 46bis en projet, serait mieux rédigée comme suit :

« l'acquéreur ne peut avoir, à la date de la convention d'acquisition présentée à l'enregistrement, la propriété exclusive d'un autre immeuble bâti destiné en tout ou en partie à l'habitation; lorsque l'acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acquéreur doit remplir cette condition et, en outre, les acquéreurs ne peuvent avoir ensemble le pleine propriété d'un autre immeuble bâti destiné en tout ou en partie à l'habitation ».

L'attention de l'auteur de l'avant-projet est attirée sur le fait que cette disposition, de même que la disposition de l'avant-projet, s'applique aussi bien aux habitations affectées à une résidence secondaire ou de des acquéreurs, qu'aux habitations données en location par les acquéreurs.

Si la rédaction proposée ci-dessus est adoptée, la rédaction de l'article 212bis doit être adaptée en conséquence.

2. Aux termes de l'alinéa 4, 2°, b, de l'article 46bis en projet, l'abattement est subordonné à la condition que les acquéreurs s'engagent à établir leur résidence principale dans l'immeuble acquis dans les deux ans :

« – soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet;

– soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ».

En cas d'enregistrement tardif, les parties encourent une amende, en vertu du Code des droites d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. On peut se demander si les parties qui négligent de passer l'acte notarié en temps utile ou de faire enregistrer le compromis de vente sous seing privé dans le délai légal de quatre mois méritent la sollicitude du législateur régional. Il serait plus simple de ne pas accorder l'abattement dans ces fort exceptionnels et de subordonner l'abattement à la condition que l'enregistrement ait lieu dans le délai légal.

Indien het daarenboven gaat om het ruilen van een onroerend goed gelegen in het Brussels Gewest tegen een onroerend goed gelegen in een ander gewest, wordt het registratierecht gelokaliseerd in het gewest waartoe het ontvangstkantoor behoort in het ambtsgebied waarvan het deel van de goederen met het hoogste federaal kadastraal inkomen gelegen is (bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en, de Gewesten, artikel 5, § 2, 6°, tweede lid, gewijzigd bij de bijzondere wet van 13 juli 2001).

In de regeling dient bijgevolg een onderscheid te worden gemaakt afhankelijk van de vraag of een onroerend goed gelegen in het Brussels gewest bestemd voor bewoning, verkregen wordt door ruil tegen roerende goederen, tegen een onroerend goed gelegen in het Brussels Gewest of tegen een onroerend goed gelegen in een ander gewest, en in laatstgenoemd geval, afhankelijk van de vraag of het kadastraal inkomen van dat onroerend goed lager of hoger is dan het kadastraal inkomen van het onroerend goed gelegen in het Brussels Gewest.

Aangezien ruil zeer uitzonderlijk is, rijst de vraag of het niet beter zou zijn de bepaling te beperken tot verkoop.

II. Voorwaarden voor de toepassing en het behoud van de vermindering

1. Gezien de redactie die hierboven is voorgesteld in punt I, 4., zou het beter zijn de voorwaarde gesteld in het vierde lid 1°, van het ontworpen artikel 46bis, als volgt te stellen :

« de verkrijger mag, op de dag van de ter registratie aangeboden overeenkomst omtrent verkrijging, niet de exclusieve eigendom hebben van een ander gebouwd onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning; wanneer de verkrijging geschiedt door meer dan één persoon, moet ieder van hen aan die voorwaarde voldoen; de verkrijgers mogen bovendien samen niet de volle eigendom hebben van een ander gebouwd onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning ».

De aandacht van de steller van het voorontwerp wordt erop gevestigd dat deze bepaling, net zoals de bepaling van het voorontwerp, zowel toepasselijk is op woningen bestemd als, tweede woning van de verkrijger(s), als op woningen die door de verkrijgers worden verhuurd.

Indien de hierboven voorgestelde redactie wordt aangenomen, moet artikel 212bis dienovereenkomstig worden aangepast.

2. Luidens het vierde lid, 2°, b, van het ontworpen artikel 46bis, geldt de vermindering alleen als de verkrijgers zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het verkregen onroerend goed te vestigen binnen twee jaar na :

« – ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden;

– ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn ».

Wanneer de registratie te laat geschiedt, krijgen de partijen op grond van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten een boete. De vraag rijst of de gewestelijke wetgever zich hoeft te bekommeren om de gevallen waarin de partijen verzuimen de notariële akte tijdig te verlijden of de onderhandse voorlopige koopakte binnen de wettelijk vastgestelde termijn van vier maanden te laten registreren. Het zou eenvoudiger zijn de vermindering in die zeer uitzonderlijke gevallen niet toe te kennen en als voorwaarde voor die vermindering op te leggen dat de registratie binnen de wettelijke termijn plaatsvindt.

La même remarque vaut pour l'article 212*bis* en projet.

3. Le bénéficiaire de l'abattement est subordonné à la condition que l'acquéreur maintienne sa résidence principale dans la Région bruxelloise pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à dater de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue. Le texte n'exclut pas que cette résidence principale soit transférée dans un immeuble pris en location, du moment que celui-ci se trouve en Région bruxelloise.

S'il y a plus d'un acquéreur et que l'un d'eux ne maintient pas sa résidence principale dans la Région bruxelloise pendant le délai de cinq ans, il doit les droits complémentaires et une amende « en proportion de sa part légale dans l'acquisition » ⁽³⁾ (article 46*bis* en projet, dernier alinéa).

Or le cas le plus fréquent d'acquisition par plus d'une personne sera celui de l'acquisition par deux conjoints ou deux cohabitants. Si ceux-ci se séparent et que l'un d'eux laisse occuper par l'autre l'immeuble où était établie leur résidence principale commune, il ne paraît pas justifié d'exiger le remboursement de la moitié de l'abattement. Une telle séparation ne constitue pas un cas de force majeure stricto sensu.

La même observation vaut pour l'article 212*bis* en projet.

4. Il faudrait prévoir dans l'alinéa 4, 2°, en projet, un nouveau c), rédigé en substance comme suit :

« c) s'engager à maintenir leur résidence principale dans la Région bruxelloise pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à dater de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue ».

Ainsi, l'attention de l'acquéreur serait attirée sur cette obligation dont la violation donne lieu au paiement du droit complémentaire et même, suivant le projet, à une amende (en ce qui concerne l'amende, voir toutefois l'observation formulée infra III.).

Si cette suggestion est suivie, l'alinéa 5 en projet doit être supprimé et la rédaction de l'article 212*bis* doit également être adaptée.

5. La question se pose de savoir comment l'administration de l'enregistrement sera informée du fait que l'acquéreur n'a pas occupé l'immeuble à titre de résidence principale dans le délai imparti de deux ans, ou a établi son domicile en dehors de la Région bruxelloise dans le délai prescrit de cinq ans.

Il faudrait donc imposer à l'acquéreur, par une clause figurant dans le document soumis à l'enregistrement, l'obligation d'informer le receveur de l'enregistrement du moment à partir duquel l'immeuble est affecté à la résidence principale de l'acquéreur et de l'informer au cas où, avant l'expiration du terme de deux ans, cette affectation aurait pris fin, ou au cas où, après l'expiration de ce terme, l'acquéreur aurait, avant l'expiration du terme prescrit de cinq ans, déplacé son domicile en dehors de la Région bruxelloise. Il devrait être précisé que cette déclaration doit être faite dans un certain délai (par exemple dans le mois de l'événement qui y donne lieu).

III. L'amende

Tant l'article 46*bis* en projet que l'article 212*bis* en projet prévoient que le ou les acquéreurs doivent une amende égale au droit complémentaire sur le montant de la réduction de la base imposable dont ils ont bénéficié :

(3) Il serait préférable d'écrire : « dans l'immeuble acquis ».

Dezelfde opmerking geldt voor het ontworpen artikel 212*bis*.

3. Opdat de verkrijger de vermindering krijgt, moet hij zijn hoofdverblijfplaats in het Brussels Gewest behouden gedurende een ononderbroken tijdvak van minstens vijf jaar vanaf de vestiging van zijn hoofdverblijfplaats in het onroerend goed waarvoor de vermindering verkregen is. De bepaling sluit niet uit dat die hoofdverblijfplaats overgebracht wordt naar een gehuurd onroerend goed, mits dat in het Brussels Gewest ligt.

Indien er meer dan één verkrijger is en één ervan zijn hoofdverblijfplaats niet in het Brussels Gewest behoudt gedurende de termijn van vijf jaar, moet hij de aanvullende rechten en een boete betalen « naar verhouding van [zijn] wettelijk aandeel in de verkrijging » ⁽³⁾ (ontworpen artikel 46*bis*, laatste lid).

Het vaakst voorkomende geval van verkrijging door meer dan één persoon zal dat zijn waarbij echtgenoten of twee samenwonenden een onroerend goed verkrijgen. Indien deze scheiden en de één de ander in het onroerend goed laat wonen waar ze hun gemeenschappelijke hoofdverblijfplaats hadden, lijkt het niet gerechtvaardigd te eisen dat de helft van de vermindering wordt terugbetaald. Zulk een scheiding is strikt genomen geen geval van overmacht.

Dezelfde opmerking geldt voor het ontworpen artikel 212*bis*.

4. In het ontworpen vierde lid, 2°, behoort een nieuw onderdeel c) te worden ingevoegd, dat in hoofdzaak luidt als volgt :

« c) zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het Brussels Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen ».

Zo zou de aandacht van de verkrijger gevestigd worden op die verplichting die, indien ze niet wordt nageleefd, aanleiding geeft tot het betalen van het aanvullende recht, en zelfs, volgens het ontwerp, tot een boete (zie evenwel, wat de boete betreft, de opmerking hierna onder III).

Als dat voorstel wordt gevolgd, moet het ontworpen vijfde lid vervallen en de redactie van artikel 212*bis* ook worden aangepast.

5. De vraag rijst hoe de administratie der registratie zal worden ingelicht over het feit dat de verkrijger het onroerend goed binnen de gestelde termijn van tweejaar niet als hoofdverblijfplaats heeft betrokken of zijn woonplaats binnen de gestelde termijn van vijf jaar buiten het Brussels Gewest heeft gevestigd.

De verkrijger zou dus, via een beding van het document dat ter registratie moet worden ingediend, verplicht moeten worden om de ontvanger der registratie in te lichten vanaf wanneer het onroerend goed als hoofdverblijfplaats van de verkrijger wordt aangewend en hem in te lichten in het geval dat, voordat de termijn van twee jaar is verstreken, die aanwending is geëindigd of in het geval dat, na het verstrijken van die termijn, de verkrijger vóór het verstrijken van de voorgeschreven termijn van vijf jaar, zijn woonplaats heeft overgebracht naar een oord buiten het Brussels Gewest. Er zou moeten worden gepreciseerd dat die verklaring binnen een bepaalde termijn moet worden afgelegd (bijvoorbeeld binnen een maand na de gebeurtenis die daartoe aanleiding geeft).

III. De boete

Zowel het ontworpen artikel 46*bis* als het ontworpen artikel 212*bis* bepalen dat de verkrijger(s) een boete moet(en) betalen die gelijk is aan het aanvullende recht op het bedrag waarmee hun belastbare grondslag is verminderd :

(3) Het zou beter zijn te schrijven : « in het verkregen onroerend goed ».

- 1° en cas de déclaration inexacte dans l'acte soumis à l'enregistrement en ce qui concerne l'absence de propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- 2° au cas où l'immeuble acquis cesse d'être affecté à la résidence principale de l'acquéreur avant l'expiration du délai de deux ans;
- 3° au cas où après l'expiration du délai de deux ans, l'acquéreur cesse d'avoir son domicile dans la Région bruxelloise avant l'expiration du délai de cinq ans.

Cette amende soulève deux questions.

1. On peut assurément comprendre que l'amende soit due en cas de déclaration inexacte, ou si l'acquéreur ne maintient pas sa résidence principale dans l'immeuble pendant le délai prescrit de deux ans, ou encore, au cas où la suggestion faite supra II, 5., serait suivie, s'il s'abstient d'informer le receveur de l'enregistrement dans le délai prescrit du fait qu'il a transféré son domicile en dehors de la Région bruxelloise avant l'expiration du délai de cinq ans.

En revanche, si l'acquéreur a informé le receveur dans le délai qui lui est prescrit du fait qu'il a transféré son domicile en dehors de la Région bruxelloise, il ne paraît pas justifié de lui imposer une amende qui s'ajouterait au paiement du droit complémentaire, compte tenu du principe du libre choix du domicile.

Si néanmoins l'auteur de l'avant-projet estime devoir maintenir cette sanction, son application devrait à tout le moins être exclue lorsque le déplacement du domicile en dehors de la Région bruxelloise, sans résultat d'un cas de force majeure, répond à un motif légitime: cela sera le cas, par exemple, si une personne ayant un emploi dans la Région bruxelloise, décide de quitter cet emploi pour travailler dans une autre région ou à l'étranger.

2. En principe, les amendes proportionnelles prévues par le Code des droits d'enregistrement sont réduites d'office, sauf en cas de fraude, selon une échelle dont les gradations sont déterminées par arrêté royal (article 219, alinéa 3). Cette échelle est fixée par l'arrêté royal relatif à l'exécution du Code des droits d'enregistrement dans un article 11, qui se réfère à une annexe modifiée par un arrêté royal du 27 août 1993. Cette annexe ne concerne toutefois que les amendes dues en cas d'infractions aux dispositions du Code qui y sont visées.

Si, comme l'a déclaré le fonctionnaire délégué, l'intention du législateur régional est de rendre un tel bare me applicable à l'amende prévue par l'avant-projet, il faut que ledit barème soit adapté aux nouvelles situations que crée l'ordonnance en projet. A cette fin, il faudrait que l'ordonnance habilite le Gouvernement Régional à compléter le barème pour viser les infractions aux dispositions en projet.

Articles 3 et 4
(modification des articles 62 et 212 en projet)

La modification apportée par l'article 4 du projet à l'article 212, alinéa 3, qui est expliquée dans l'exposé des motifs ⁽⁴⁾, serait mieux rédigée comme suit :

« – à l'alinéa 3, les mots « la somme ayant servi de base à la perception de l'impôt sur l'acte de vente » sont remplacés par les mots « la

(4) Voir pp. 10 et 11.

1° wanneer in de akte die ter registratie is aangeboden een onjuiste verklaring is afgelegd op de vraag of de verkrijger eigenaar is van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning;

2° wanneer het verkregen onroerend goed niet langer als hoofdverblijfplaats van de verkrijger dient terwijl de termijn van twee jaar nog niet is verstreken;

3° wanneer de verkrijger, na het verstrijken van de termijn van twee jaar, niet langer zijn woonplaats in het Brussels Gewest heeft terwijl de termijn van vijf jaar nog niet is verstreken

Die boete doet twee vragen rijzen.

1. Het is zeker begrijpelijk dat de boete verschuldigd is als een onjuiste verklaring is afgelegd of als de verkrijger het onroerend goed niet als hoofdverblijfplaats behoudt tijdens de opgelegde termijn van twee jaar, of nog – als het voorstel in punt II.5 hierboven zou worden gevolgd – als hij de ontvanger der registratie niet binnen de gestelde termijn meedeelt dat hij zijn woonplaats naar een oord buiten het Brussels Gewest heel overgebracht voordat de termijn van vijf jaar is verstreken.

Als de verkrijger de ontvanger daarentegen binnen de gestelde termijn heeft meegedeeld dat hij zijn woonplaats naar een oord buiten het Brussels Gewest heeft overgebracht, lijkt het, gelet op het beginsel van de vrije woonplaatskeuze, niet gerechtvaardigd dat hem, bovenop de betaling van het aanvullende recht, een boete wordt opgelegd.

Als de steller van het voorontwerp echter van oordeel is dat die boete moet worden gehandhaafd, moet de toepassing ervan op zijn minst worden uitgesloten wanneer het overbrengen van de woonplaats naar een oord buiten het Brussels Gewest, zonder dat zulks te wijten is aan overmacht, een wettige reden heeft : dat is bijvoorbeeld het geval wanneer iemand die in het Brussels Gewest werkt, besluit zijn baan op te zeggen om in een ander gewest of in het buitenland aan de slag te gaan.

2. In principe worden de in het Wetboek der registratierechten vastgelegde proportionele boeten ambtshalve verminderd, behalve in geval van fraude, volgens een schaal waarvan de trappen bij koninklijk besluit worden vastgesteld (artikel 219, derde lid). Die schaal is vastgesteld bij het koninklijk besluit betreffende de uitvoering van het Wetboek der registratierechten, in een artikel 11, waarin wordt verwezen naar een bijlage die is gewijzigd bij een koninklijk besluit van 27 augustus 1993. Die bijlage heeft echter alleen betrekking op boeten die verschuldigd zijn in geval van overtreding van daarin vermelde bepalingen van het Wetboek.

Als, zoals de gemachtigde ambtenaar heeft verklaard, het de bedoeling van de gewestwetgever is om een dergelijke schaal ook te laten gelden voor de boete die in het voorontwerp wordt voorgeschreven, moet die schaal worden aangepast aan de nieuwe situaties die de ontworpen ordonnantie in het leven roept. Daartoe zou in de ordonnantie moeten worden bepaald dat de gewestregering gemachtigd wordt om de schaal zo aan te vullen dat ze ook voor overtredingen van de ontworpen bepalingen geldt.

Artikelen 3 en 4
(wijziging van de ontworpen artikelen 62 en 212)

De wijziging die bij artikel 4 van het ontwerp in artikel 212, derde lid, wordt aangebracht en in de memorie van toelichting wordt uitgelegd ⁽⁴⁾, beter als volgt worden gesteld :

« – in het derde lid worden de woorden « het bedrag dat tot grondslag heeft gediend voor de heffing van de belasting op de akte van wederver-

(4) Zie blz. 10 en 11.

base du droit applicable à l'acte de revente, déterminée abstraction faite de la réduction prévue de l'article 46bis ».

CHAPITRE II Donations

Article 6 (article 131 en projet)

L'alinéa 3 de l'article 131 en projet du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe serait plus simplement rédigé comme suit :

« Pour l'application de la présente section, on entend par cohabitant la personne qui se trouve en situation de cohabitation légale au sens du titre Vbis du livre III du Code civil. ».

Il n'y a en effet pas lieu de définir successivement les cohabitants et le cohabitant.

Par ailleurs, comme en a convenu le délégué du ministre, l'expression « à moins qu'il n'en soit disposé autrement » doit être supprimée.

Article 7 (article 131bis en projet)

La rédaction de cet article sera revue en fonction des modifications du chapitre 1^{er} de l'avant-projet qui auront été retenues.

Article 8 (article 132², en projet)

Eu égard à la définition donnée dans l'article 131, alinéa 3, en projet, il y a lieu, dans l'article 132², alinéa 2, 3^o en projet de remplacer les termes « de la personne ou des personnes avec lesquelles l'adoptant a cohabité durant cette période conformément aux dispositions du livre III, titre Vbis du Code civil » par les mots « de la personne avec laquelle l'adoptant a été cohabitant. ».

Article 10 (modification à l'article 140, 2^o, en projet)

En portant à 25% le droit sur les donations qui leur sont faites, il est à craindre que l'avant-projet ne dissuade les donations immobilières aux asbl le donateur préférera vendre son immeuble à un tiers, ce qui donnera lieu à un droit d'enregistrement de 12,5 %, puis donner la somme provenant de la vente à lasbl, ce qui peut se faire par virement de compte à compte sans acte obligatoirement soumis à l'enregistrement. Il paraît donc vain de porter le droit de donation à des asbl à un taux supérieur à 12,5 %.

Article 11 (modification de l'article 161, 1^o, en projet)

La disposition en projet laisse subsister l'article 161, 1^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, tout en vidant cette disposition de la majeure partie de son contenu par un alinéa qui comporte une double négation.

Il serait plus clair de remplacer l'article 161, 1^o, par une nouvelle disposition.

koop » vervangen door de woorden « de grondslag van het recht dat van toepassing is op de akte van wederverkoop, berekend zonder de vermindering voorgeschreven bij artikel 46bis ».

HOOFDSTUK II Schenken

Artikel 6 (ontworpen artikel 131)

Het ontworpen artikel 131, derde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten zou als volgt kunnen worden vereenvoudigd :

« Voor de toepassing van deze afdeling wordt onder samenwonende verstaan, de persoon die zich in de toestand van wettelijke samenwoning bevindt in de zin titel Vbis van boek III, van het Burgerlijk Wetboek. ».

Er is immers geen reden om achtereenvolgens de begrippen « samenwonenden » en « samenwonende » te definiëren.

Zoals de gemachtigde van de minister heeft beaamd, moeten bovendien de woorden « tenzij anders bepaald » vervallen.

Artikel 7 (ontworpen artikel 131bis)

De redactie van dit artikel moet worden aangepast aan de wijzigingen die eventueel in hoofdstuk I van het voorontwerp zullen zijn aangebracht.

Artikel 8 (ontworpen artikel 132²)

Gelet op de definitie die wordt gegeven in het ontworpen artikel 131, derde lid, moeten de woorden « de persoon of personen met wie de adoptant in die periode heeft samengewoond overeenkomstig de bepalingen van boek III, titel Vbis van het Burgerlijk Wetboek », in het ontworpen artikel 132², tweede lid, 3^o vervangen worden door de woorden « de persoon met wie de adoptant heeft samengewoond ».

Artikel 10 (wijziging van het ontworpen artikel 140, 2^o)

In het voorontwerp wordt het recht dat wordt gegeven op schenkingen aan vzw's verhoogd tot 25 %. Er valt te vrezen dat het aantal schenkingen van roerende goederen aan vzw's daardoor zal afnemen: de schenker zal zijn onroerend goed liever tegen een registratierecht van 12,5 % aan een derde verkopen en het bedrag van de verkoop vervolgens aan de vzw geven, wat via een overschrijving van rekening naar rekening kan worden gedaan, zonder dat enige akte ter registratie hoeft te worden ingediend. Het lijkt dus nutteloos op het recht dat wordt gegeven op schenkingen aan vzw's, een tarief toe te passen dat hoger is dan 12,5 %.

Artikel 11 (wijziging van het ontworpen artikel 161, 1^o)

Bij de ontworpen bepaling wordt artikel 161, 1^o, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten niet opgeheven, maar wel grotendeels uitgehold door een lid dat een dubbele negatie bevat.

Het zou duidelijker zijn artikel 161, 1^o, door een nieuwe bepaling te vervangen.

Quant au fond, il est surprenant que les donations faites en faveur de l'État et des établissements publics fédéraux ne bénéficient plus d'aucune exemption si le donateur a son domicile dans la Région bruxelloise.

Ainsi, pour prendre un exemple qui n'est pas exceptionnel, si une personne physique domiciliée dans la Région bruxelloise fait donation au Musée d'art ancien d'un tableau de grande valeur, sous réserve d'usufruit, cette donation devra faire l'objet d'un acte notarié (la réserve d'usufruit faisant obstacle à la réalisation de la donation sous forme de don manuel) et le droit d'enregistrement sur les donations sera perçu au tarif plus élevé, qui atteint 80 % sur la tranche au-delà de 175.000 euros, alors que la donation à n'importe quelle asbl bénéficie d'un taux réduit (article 10 du projet). Cela répond-il à l'intention des auteurs de l'avant-projet ?

La même remarque vaut pour l'article 7 de l'avant-projet d'ordonnance « modifiant le Code des droits de succession en ce qui concerne les tarifs et les exemptions et réductions » sur lequel la section de législation du Conseil d'État a également donné un avis ce jour (avis, 34.015/2). Ce projet remplace l'article 55 du Code des droits de succession en réservant l'exemption aux legs faits à la Région de Bruxelles-Capitale et aux autres institutions visées à l'article 11 de l'avant-projet ici examiné.

Certes, des dispositions analogues ont été introduites dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et dans le Code des droits de succession pour la Région flamande.

Toutefois, l'intérêt de la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas nécessairement le même que celui de la Région flamande, eu égard au fait, pour se limiter au même exemple, que le Musée d'art ancien est situé à Bruxelles et qu'aucun musée comparable ne dépend de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les auteurs de l'avant-projet apprécieront s'il n'y a pas lieu de reconstruire la disposition en projet compte tenu de ces observations.

Observation finale de légistique

Dans la version française de l'avant-projet d'ordonnance « modifiant le Code des droits de succession en ce qui concerne les tarifs et les exemptions et réductions » (avis 34.015/2) les termes « openbare instellingen » sont traduits par « établissements publics » (article 7 de l'avant-projet). Dans l'avant-projet d'ordonnance présentement examiné, ces mêmes termes sont traduits par « organismes publics » (article 11 de l'avant-projet). Il convient d'uniformiser la terminologie dans la version française des deux avant-projets.

Observations finales d'ordre linguistique concernant la version néerlandaise du projet

Le texte néerlandais de l'avant-projet est susceptible d'amélioration en ce qui concerne la correction de la langue. C'est sous réserve des observations de fond précédentes et à titre d'exemple que sont faites les propositions de texte ci-après:

Article 2 (article 46bis, en projet)

A l'alinéa 1^{er} il convient d'écrire « onder bezwarende titel » au lieu de « ten bezwarende titel », « het geheel » au lieu de « de geheelheid »; à l'alinéa 5, mieux vaut écrire « gaat in op » au lieu de « wordt gerekend van »; à l'alinéa 6, il convient d'écrire « Ingeval » au lieu de « In geval ». Ces observations valent pour tout l'avant-projet.

Wat de kern van de zaak betreft, is het verrassend dat schenkingen ten bate van de Staat en de federale openbare instellingen niet meer in aanmerking komen voor enige vrijstelling als de schenker zijn woonplaats heeft in het Brussels Gewest.

Als dus (bij wijze van voorbeeld dat niet uitzonderlijk is) een natuurlijke persoon die zijn woonplaats heeft in het Brussels Gewest aan het Museum voor Oude Kunst een waardevol schilderij schenkt, onder voorbehoud van vruchtgebruik, zal die schenking in een notariële akte moeten worden vastgelegd (door het voorbehoud van vruchtgebruik kan de schenking immers niet in de vorm van een « handgift » geschieden) en zal het registratierecht op schenkingen worden geïnd tegen het hoogste tarief dat voor bedragen boven 175.000 euro 80 % bedraagt, terwijl voor schenkingen aan onverschillig welke vzw een verlaagd tarief geldt (artikel 10 van het ontwerp). Stemt dat overeen met de bedoeling van de stellers van het voorontwerp ?

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 7 van het voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van het Wetboek der successierechten wat de tarieven en de vrijstellingen en verminderingen betreft », waarover de afdeling wetgeving van de Raad van State op heden ook advies heeft gegeven (advies 34.015/2). In dat voorontwerp wordt artikel 55 van het Wetboek der successierechten vervangen door een bepaling waarbij vrijstelling alleen nog geldt voor legaten aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aan de andere instellingen die in artikel 11 van het hier onderzochte voorontwerp worden vermeld.

Voor het Vlaams Gewest zijn weliswaar soortgelijke bepalingen in het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten en in het Wetboek der successierechten opgenomen.

Het belang van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is evenwel niet noodzakelijk hetzelfde als dat van het Vlaams Gewest, gelet op het feit dat, als wij ons tot hetzelfde voorbeeld beperken, het Museum voor Oude Kunst in Brussel gelegen is en geen enkel soortgelijk museum onder het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ressorteert.

De stellers van het voorontwerp behoren te beoordelen of de ontwerp-bepaling moet worden heroverwogen, gelet op die opmerkingen.

Slotopmerking van wetgevingstechnische aard

In de Franse versie van het voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van het Wetboek der successierechten wat de tarieven en de vrijstellingen en verminderingen betreft » (advies 34.015/2) zijn de woorden « openbare instellingen » vertaald door « établissements publics » (artikel 7 van het voorontwerp). In het hier onderzochte voorontwerp van ordonnantie zijn diezelfde woorden vertaald door « organismes publics » (artikel 11 van het voorontwerp). De terminologie van de Franse versies van de beide voorontwerpen moet eenvormig worden gemaakt.

Slotopmerkingen van taalkundige aard over de Nederlandse versie van het voorontwerp

De Nederlandse tekst van het voorontwerp is voor verbetering vatbaar uit een oogpunt van correct taalgebruik. Onder voorbehoud van de hierover gemaakte inhoudelijke opmerkingen worden, bij wijze van voorbeeld, de volgende tekstvoorstellen gedaan:

Artikel 2 (ontworpen artikel 46bis)

In het eerste lid schrijft men « onder bezwarende titel » in plaats van « ten bezwarende titel », « het geheel » in plaats van « de geheelheid »; in het vijfde lid « gaat in op » in plaats van « wordt gerekend van »; in het zesde lid « Ingeval » in plaats van « In geval ». Deze opmerkingen gelden voor heel het voorontwerp.

Article 3
(article 62, alinéa 1^{er} en projet)

Il convient d'écrire « pct » au lieu de « pct. ». Cette observation vaut pour tout l'avant-projet.

Article 5
(article 212bis, en projet)

A l'alinéa 1^{er} et à l'alinéa 2, 2^o, mieux vaut écrire « te laat » au lieu de « laattijdig ».

A l'alinéa 2, 1^o, il convient d'écrire « bevat » au lieu de « houdt vermelding in van ».

Article 6
(article 131, en projet)

A l'article 131, alinéa 1^{er}, en projet, il y a lieu d'écrire : « Voor schenkingen onder levenden van ... volgens het in de onderstaande tabellen vermelde tarief ».

Article 7
(article 131bis, en projet)

A l'article 131bis, alinéa 4, 3^o en projet, il y a lieu d'écrire « ... moet zich in die akte ertoe verbinden : ... ».

A l'alinéa 6, en projet, il convient d'écrire « is nagekomen » au lieu de « heeft nagekomen ».

Article 8
(article 132², en projet)

A l'alinéa 2, 3^o mieux vaut écrire « adoptiekind » au lieu de « adoptief kind ».

Article 12

Au 9^o, il convient d'écrire « vervangen bij » au lieu de « vervangen door ».

La chambre était composée de :

Messieurs	Y. KREINS,	président de chambre,
	J. JAUMOTTE,	conseillers d'Etat,
Madame	M. BAGUET,	
Messieurs	F. DELPEREE,	assesseurs de la section de
	J. KIRKPATRICK,	législation,
Madame	A.-C. VAN GEERSDAELE,	greffier assumé,

Le rapport a été présenté par M. J. REGNIER, premier auditeur chef de section. La note du Bureau de coordination a été rédigée par M. P. BROUWERS, référendaire.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J. JAUMOTTE.

Le Greffier,

A.-C. VAN GEERSDAELE

Le Président,

Y. KREINS

Artikel 3
(ontworpen artikel 62, eerste lid)

Men schrijve, « pct » in plaats van « pct. ». Deze opmerking geldt voor heel het voorontwerp.

Artikel 5
(ontworpen artikel 212bis)

In het eerste lid en in het tweede lid, 2^o, schrijve men « te laat » in plaats van « laattijdig ».

In het tweede lid, 1^o, schrijve men « bevat » in plaats van « houdt vermelding in van ».

Artikel 6
(ontworpen artikel 131)

In het ontworpen artikel 131, eerste lid, schrijve men : « Voor schenkingen onder levenden van ... volgens het in de onderstaande tabellen vermelde tarief ».

Artikel 7
(ontworpen artikel 131bis)

In het ontworpen artikel 131bis, vierde lid, 3^o, schrijve men « ... moet zich in die akte ertoe verbinden : ... ».

In het ontworpen zesde lid schrijve men « is nagekomen » in plaats van « heeft nagekomen ».

Artikel 8
(ontworpen artikel 132²)

In het tweede lid, 3^o, schrijve men « adoptiekind » in plaats van « adoptief kind ».

Artikel 12

In 9^o schrijve men « vervangen bij » in plaats van « vervangen door ».

De Kamer was samengesteld uit :

De heren	Y. KREINS,	kamervoorzitter
	J. JAUMOTTE,	staatsraden,
Mevrouw	M. BAGUET,	
	F. DELPEREE,	assessoren van de afdeling
	J. KIRKPATRICK,	wetgeving,
Mevrouw	A.-C. VAN GEERSDAELE,	toegevoegd griffier,

Het verslag werd uitgebracht door de heer J. REGNIER, eerste auditor-afdelingshoofd. De nota van het Coördinatiebureau werd toegelicht door de heer P. BROUWERS, referendaris.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J. JAUMOTTE.

De Griffier,

A.-C. VAN GEERSDAELE

De Voorzitter,

Y. KREINS

PROJET D'ORDONNANCE**modifiant le Code des droits
d'enregistrement, d'hypothèque et
de greffe**

LE GOUVERNEMENT,

Sur la proposition du Ministre des Finances, après en avoir délibéré,

ARRETE :

Le Ministre des Finances est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

**CHAPITRE PREMIER
Transmissions à titre onéreux
de biens immeubles***Article 2*

Un article 46bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe :

« Art. 46bis. – En ce qui concerne les ventes, la base imposable déterminée conformément aux articles 45 et 46 est réduite de 45.000 euros en cas d'acquisition par une personne physique de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, en vue d'y établir la résidence principale de l'acquéreur.

Le même abattement est applicable en cas d'acquisition par deux ou plusieurs personnes physiques de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir la résidence principale commune des acquéreurs.

Pour l'application de cet article, est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. La date d'inscription dans ces registres vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

L'abattement prévu aux alinéas 1 et 2 est porté à 60.000 euros lorsque l'acquisition concerne un immeuble situé

ONTWERP VAN ORDONNANTIE**tot wijziging van het Wetboek
der registratie-, hypotheek- en
griffierechten**

DE REGERING,

Op voorstel van de minister van Financiën, na beraadslaging,

BESLUIT :

De minister van Financiën is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt :

Artikel 1

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

**HOOFDSTUK I
Overdrachten onder bezwarende titel
van onroerende goederen***Artikel 2*

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 46bis ingevoegd, luidende :

« Art. 46bis. – Voor wat betreft de verkopeningen, wordt de belastbare grondslag bepaald overeenkomstig de artikelen 45 en 46, verminderd met 45.000 euro in geval van verkrijging door een natuurlijke persoon van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de verkrijger.

Hetzelfde abattement is van toepassing in geval van verkrijging door meerdere natuurlijke personen van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot gemeenschappelijke hoofd-verblijfplaats van de verkrijgers.

Voor de toepassing van dit artikel wordt, verstaan onder hoofdverblijfplaats, tenzij tegenbewijs, het adres waarop de verkrijgers zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats geldt de datum van inschrijving in die registers.

Het abattement waarin het eerste en het tweede lid voorzien, wordt op 60.000 euro gebracht wanneer de verkrij-

dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le Plan régional de développement pris en exécution des articles 16 à 24 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

La réduction de la base imposable ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir. Cette exclusion ne s'applique pas pour l'acquisition d'un appartement en construction ou sur plan.

La réduction de la base imposable est subordonnée aux conditions suivantes :

1° l'acquéreur ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation; lorsque l'acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acquéreur doit remplir cette condition et, en outre, les acquéreurs ne peuvent posséder ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

2° dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, les acquéreurs sont tenus de :

- a) déclarer qu'ils remplissent la condition visée au 1° de cet alinéa;
- b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans :
 - soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet;
 - soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet;
- c) s'engager à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

S'il s'avère que la déclaration visée au 2°, a), de l'alinéa 6, est inexacte, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le mon-

ging een onroerend goed betreft dat ligt binnen een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing, zoals afgebakend in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan tot uitvoering van de artikelen 16 tot 24 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

De vermindering van de belastbare grondslag geldt niet voor de verkrijging van een bouwgrond. Deze uitsluiting geldt niet voor de verkrijging van een appartement in aanbouw of een appartement op tekening.

Aan de vermindering van de belastbare grondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° de verkrijger mag op de datum van de overeenkomst tot verkrijging niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd; indien de verkrijging geschiedt door meer dan één persoon, moet elke verkrijger deze voorwaarde vervullen, en mogen de verkrijgers bovendien gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

2° in of onderaan het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht of in een bij dat document gevoegd en ondertekend geschrift moeten de verkrijgers :

- a) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid;
- b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het verkregen onroerend goed binnen twee jaar na :
 - ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden;
 - ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn.
- c) zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen.

Ingeval de verklaring bedoeld in 2°, a), van het zesde lid, onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het

tant de la réduction de la base imposable, et d'une amende égale à ces droits complémentaires.

Les mêmes droits complémentaires et la même amende sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2^o, b), de l'alinéa 6. Lorsque certains acquéreurs ne satisfont pas à cet engagement, les droits complémentaires et l'amende auxquels ils sont indivisiblement tenus, sont déterminés en proportion de leur part légale dans l'immeuble acquis. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure.

Sauf cas de force majeure, les mêmes droits complémentaires majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile à compter de la date limite pour la présentation à l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit proportionnel, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2^o, c), de l'alinéa 6. ».

Article 3

Dans l'article 62, alinéa 1^{er}, du même Code, remplacé par la loi du 27 avril 1978, les mots « 5 p.c. » sont remplacés par les mots « 8 p.c. ».

Article 4

A l'article 212 du même Code, remplacé par la loi du 28 décembre 1992, sont apportées les modifications suivantes :

- 1^o à l'alinéa 1^{er}, les mots « trois cinquièmes » sont remplacés par les mots « 36 p.c. »;
- 2^o à l'alinéa 3, les mots « la somme ayant servi de base à la perception de l'impôt sur l'acte de revente » sont remplacés par les mots « la base du droit applicable à l'acte de revente, déterminée abstraction faite de la réduction prévue à l'article 46*bis* ».

Article 5

Un article 212*bis* (nouveau), rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 212*bis*. – Lorsque le bénéfice de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46*bis* n'a pu être obtenu, par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'alinéa 6, 1^o, de cet article, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'article 46*bis* sont restitués, pour autant que tous les immeubles qui empêchaient la réduction de la base imposable soient

bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2^o, b), van het zesde lid, bedoelde verbintenis naleeft. Komen sommige verkrijgers de bedoelde verbintenis niet na, dan worden de aanvullende rechten en de boete waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel in het verkregen onroerend goed. Indien de niet-naleving van de verbintenis het gevolg is van overmacht is de boete evenwel niet verschuldigd.

Behoudens overmacht, zijn dezelfde aanvullende rechten vermeerderd met de wettelijke interest tegen de rentevoet bepaald in burgerlijke zaken te rekenen van de uiterste datum voor tijdige registratie van het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht, ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2^o, c), van het zesde lid, bedoelde verbintenis naleeft. ».

Artikel 3

In artikel 62, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wet van 27 april 1978, worden de woorden « 5 pct » vervangen door de woorden « 8 pct ».

Artikel 4

In artikel 212 van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wet van 28 december 1992, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1^o in het eerste lid worden de woorden « drie vijfde » vervangen door de woorden « 36 pct »;
- 2^o in het derde lid worden de woorden « het bedrag dat tot grondslag heeft gediend voor de heffing van de belasting op de akte van wederverkoop » vervangen door de woorden « de grondslag van het recht dat van toepassing is op de akte van wederverkoop, berekend zonder de vermindering voorgeschreven bij artikel 46*bis* ».

Artikel 5

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 212*bis* (nieuw) ingevoegd, luidende :

« Art. 212*bis*. – Wanneer het voordeel van de vermindering van de belastbare grondslag als bepaald in artikel 46*bis* niet kon worden bekomen omdat niet voldaan was aan de voorwaarde daartoe gesteld in het zesde lid, 1^o, van dat artikel, worden de rechten die geheven werden boven het bedrag dat zou verschuldigd geweest zijn met toepassing van artikel 46*bis*, teruggegeven, mits alle onroer-

aliénés par des conventions, autres que des échanges, qui ont reçu date certaine dans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement du document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur l'acquisition pour laquelle la restitution est demandée. Dans le cas où le document concerné a été présenté tardivement à l'enregistrement, ce délai prend cours à partir de la date limite pour une présentation non tardive.

La restitution est subordonnée aux conditions suivantes :

1° la demande motivée contient :

- a) une copie de la relation de l'enregistrement qui a été mise sur le document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur l'acquisition pour laquelle la restitution est demandée;
- b) la description cadastrale de tous les immeubles qui ont empêché l'application de l'article 46*bis*, ainsi que les dates auxquelles les aliénations de ces biens ont reçu date certaine;

2° dans la demande motivée, les acquéreurs concernés sont tenus de :

- a) déclarer qu'ils ont établi ou qu'ils établiront leur résidence principale à l'adresse de l'immeuble acquis dans les deux ans, à compter, soit de la date de l'enregistrement du document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur cette acquisition, soit, lorsque ce document a été présenté tardivement à l'enregistrement, de la date limite pour une présentation non tardive;
- b) s'engager à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été demandée.

S'il s'avère que la déclaration visée au 2°, a), de l'alinéa 2 est inexacte, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au remboursement du montant restitué et au paiement d'une amende égale à ce montant. Lorsque certains acquéreurs remplissent les conditions et d'autres pas, le montant à restituer et l'amende, auxquelles les acquéreurs qui ne remplissent pas les conditions sont indivisiblement tenus, sont déterminés en proportion de leur part légale dans l'immeuble pour lequel la restitution a été demandée. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect des conditions résulte de la force majeure.

rende goederen die de vermindering van de heffingsgrondslag verhinderden, zijn vervreemd bij overeenkomsten, andere dan ruil, die vaste datum hebben gekregen binnen twee jaar te rekenen van de datum van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de verkrijging waarvoor de teruggave wordt gevraagd. Werd bedoeld document evenwel te laat ter registratie aangeboden, dan wordt die termijn gerekend vanaf de uiterste datum voor de tijdige aanbidding ervan.

Aan de teruggave zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° het gemotiveerd verzoek bevat :

- a) een afschrift van het registratiereelaas dat werd aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de verkrijging waarvoor de teruggave wordt gevraagd;
- b) de kadastrale beschrijving van alle onroerende goederen die de toepassing van artikel 46*bis* hebben verhinderd, evenals de data waarop de vervreemdingen van die goederen vaste datum hebben gekregen;

2° in het gemotiveerd verzoek moeten de betrokken verkrijgers :

- a) verklaren dat zij hun hoofdverblijfplaats hebben gevestigd of zullen vestigen op het adres van het verkregen onroerend goed binnen twee jaar te rekenen van hetzij de datum van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op die verkrijging, hetzij, wanneer dat document te laat ter registratie werd aangeboden, de uiterste datum voor de tijdige aanbidding ervan;
- b) zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de teruggave werd gevraagd.

Ingeval de verklaring van de verkrijgers bedoeld in 2°, a) van het tweede lid onjuist wordt bevonden, zijn zij ondeelbaar gehouden tot terugbetaling van het teruggegeven bedrag en verbeuren zij ondeelbaar een boete gelijk aan dat bedrag. Voldoen sommige verkrijgers wel en andere niet aan de bedoelde voorwaarden, dan wordt het terug te geven bedrag en de boete, waartoe de verkrijgers die niet aan de voorwaarden voldoen ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel in het onroerend goed waarvoor de teruggave werd gevraagd. De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer door overmacht aan de voorwaarden niet voldaan kon worden.

Sauf cas de force majeure, les mêmes droits complémentaires, majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile à compter de la date limite pour la présentation à l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit proportionnel, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, b) de l'alinéa 2. ».

CHAPITRE II Donations

Article 6

L'article 131 du même Code, modifié par la loi du 8 août 1980 et par l'arrêté royal du 20 juillet 2000, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 131. – Pour les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles, il est perçu un droit proportionnel sur l'émolument brut de chacun des donataires d'après le tarif indiqué dans les tableaux ci-après.

Ceux-ci mentionnent :

sous la lettre a : le pourcentage applicable à la tranche correspondante;

sous la lettre b : le montant total de l'impôt sur les tranches précédentes.

Pour l'application de la présente section, on entend, par cohabitant, la personne qui se trouve en situation de cohabitation légale, au sens du titre *Vbis* du livre III du Code civil.

Tableau I
Tarif en ligne direct, entre époux et
entre cohabitants

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR - 50.000 EUR	3 %	
50.000 EUR - 100.000 EUR	8 %	1.500 EUR
100.000 EUR - 175.000 EUR	9 %	5.500 EUR
175.000 EUR - 250.000 EUR	18 %	12.250 EUR
250.000 EUR - 500.000 EUR	24 %	25.750 EUR
au-delà de 500.000 EUR	30 %	85.750 EUR

Behoudens overmacht, zijn dezelfde aanvullende rechten vermeerderd met de wettelijke interest tegen de rentevoet bepaald in burgerlijke zaken te rekenen van de uiterste datum voor tijdige registratie van het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht, ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, b), van het tweede lid, bedoelde verbintenis naleeft. ».

HOOFDSTUK II Schenkingen

Artikel 6

Artikel 131 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 8 augustus 1980 en bij het koninklijk besluit van 20 juli 2000, wordt vervangen als volgt :

« Art. 131. – Voor de schenkingen onder de levenden van roerende of onroerende goederen wordt over het bruto-aandeel van elk der begiftigden een evenredig recht geheven volgens het in de onderstaande tabellen vermelde tarief.

Hierin wordt vermeld :

onder a : het percentage dat toepasselijk is op het overeenstemmende gedeelte;

onder b : het totale bedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten.

Voor de toepassing van deze afdeling wordt onder samenwonende verstaan, de persoon die zich in de toestand van wettelijke samenwoning bevindt in de zin van titel *Vbis* van boek III van het Burgerlijk Wetboek.

Tabel I
Tarief in rechte lijn, tussen echtgenoten en
tussen samenwonenden

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR - 50.000 EUR	3 %	
50.000 EUR - 100.000 EUR	8 %	1.500 EUR
100.000 EUR - 175.000 EUR	9 %	5.500 EUR
175.000 EUR - 250.000 EUR	18 %	12.250 EUR
250.000 EUR - 500.000 EUR	24 %	25.750 EUR
boven de 500.000 EUR	30 %	85.750 EUR

Tableau II
Tarif entre frères et soeurs

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR - 12.500 EUR	20 %	
12.500 EUR - 25.000 EUR	25 %	2.500 EUR
25.000 EUR - 50.000 EUR	30 %	5.625 EUR
50.000 EUR - 100.000 EUR	40 %	13.125 EUR
100.000 EUR - 175.000 EUR	55 %	33.125 EUR
175.000 EUR - 250.000 EUR	60 %	74.375 EUR
au-delà de 250.000 EUR	65 %	119.375 EUR

Tableau III
Tarif entre oncles ou tantes et neveux ou nièces

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR - 50.000 EUR	35 %	
50.000 EUR - 100.000 EUR	50 %	17.500 EUR
100.000 EUR - 175.000 EUR	60 %	42.500 EUR
au-delà de 175.000 EUR	70 %	87.500 EUR

Tableau IV
Tarif entre toutes autres personnes

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR - 50.000 EUR	40 %	
50.000 EUR - 75.000 EUR	55 %	20.000 EUR
75.000 EUR - 175.000 EUR	65 %	33.750 EUR
au-delà de 175.000 EUR	80 %	98.750 EUR

Article 7

Un article 131*bis* (*nouveau*), rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art 131*bis*. – Pour les donations en ligne directe, entre époux et entre cohabitants, de la part en pleine propriété du donateur dans un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qui est situé dans la Région de Bruxelles-Capitale, il est perçu, par dérogation à l'article 131, un droit proportionnel sur l'émolument brut de chacun des donataires qui en demandent l'application, d'après le tarif indiqué dans le tableau ci-après. Celui-ci mentionne :

sous la lettre a : le pourcentage applicable à la tranche correspondante;

sous la lettre b : le montant total de l'impôt sur les tranches précédentes.

Tabel II
Tarief tussen broers en zussen

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR - 12.500 EUR	20 %	
12.500 EUR - 25.000 EUR	25 %	2.500 EUR
25.000 EUR - 50.000 EUR	30 %	5.625 EUR
50.000 EUR - 100.000 EUR	40 %	13.125 EUR
100.000 EUR - 175.000 EUR	55 %	33.125 EUR
175.000 EUR - 250.000 EUR	60 %	74.375 EUR
boven de 250.000 EUR	65 %	119.375 EUR

Tabel III
Tarief tussen ooms of tantes en neven of nichten

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR - 50.000 EUR	35 %	
50.000 EUR - 100.000 EUR	50 %	17.500 EUR
100.000 EUR - 175.000 EUR	60 %	42.500 EUR
boven de 175.000 EUR	70 %	87.500 EUR

Tabel IV
Tarief tussen alle andere personen

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR - 50.000 EUR	40 %	
50.000 EUR - 75.000 EUR	55 %	20.000 EUR
75.000 EUR - 175.000 EUR	65 %	33.750 EUR
boven de 175.000 EUR	80 %	98.750 EUR

Artikel 7

In hetzelfde wetboek wordt een artikel 131*bis* (*nieuw*) ingevoegd, luidende :

« Art. 131*bis*. – Voor schenkingen in rechte lijn, tussen echtgenoten en tussen samenwonenden van het aandeel in volle eigendom van de schenker in een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en dat gelegen is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt, in afwijking van artikel 131, over het bruto-aandeel van elk der begiftigden die om de toepassing ervan vragen, een evenredig recht geheven volgens het tarief bepaald in de onderstaande tabel. Hierin wordt vermeld :

onder a : het percentage dat toepasselijk is op het overeenstemmende gedeelte;

onder b : het totale bedrag van de belasting over de voorgaande gedeelten.

**Tableau relatif au tarif préférentiel
pour les donations d'habitations**

Tranche de la donation	a	b
de à inclus		
0,01 EUR - 50.000 EUR	2 %	
50.000 EUR - 100.000 EUR	5,3 %	1.000 EUR
100.000 EUR - 175.000 EUR	6 %	3.650 EUR
175.000 EUR - 250.000 EUR	12 %	8.150 EUR
250.000 EUR - 500.000 EUR	24 %	17.150 EUR
au-delà de 500.000 EUR	30 %	77.150 EUR

Le tarif préférentiel visé à l'alinéa 1^{er} ne s'applique pas en cas de donation d'un terrain à bâtir.

L'application du tarif préférentiel ne peut être demandée par un donataire qui à la date de la donation possède déjà la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

L'application de ce tarif préférentiel est subordonnée aux conditions suivantes :

- 1° les donataires qui veulent bénéficier du tarif préférentiel, doivent expressément en demander l'application dans l'acte de donation ou dans l'acte d'acceptation de la donation;
- 2° dans cet acte, chacun des donataires qui demande l'application du tarif préférentiel, doit déclarer qu'il n'est pas exclu de l'application de celui-ci par application de l'alinéa 3 de cet article;
- 3° au moins un des donataires qui demandent l'application du tarif préférentiel, doit s'engager dans cet acte à :
 - a) établir sa résidence principale à l'adresse de l'habitation donnée, dans les deux ans qui suivent la date de l'enregistrement du document qui rend le droit de donation exigible;
 - b) maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale durant une durée minimale de cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien donné.

Pour l'application de cette rubrique, on entend par résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle la personne concernée est inscrite dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. La date d'inscription dans ces registres vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

S'il s'avère que la déclaration visée au 2° de l'alinéa 4 est inexacte, le donataire qui l'a faite est tenu au paiement

**Tabel houdende het voordeeltarief
voor schenkingen van woningen**

Gedeelte van de schenking	a	b
van tot inbegrepen		
0,01 EUR - 50.000 EUR	2 %	
50.000 EUR - 100.000 EUR	5,3 %	1.000 EUR
100.000 EUR - 175.000 EUR	6 %	3.650 EUR
175.000 EUR - 250.000 EUR	12 %	8.150 EUR
250.000 EUR - 500.000 EUR	24 %	17.150 EUR
boven de 500.000 EUR	30 %	77.150 EUR

Het in het eerste lid bedoelde voordeeltarief is niet van toepassing op de schenking van een bouwgrond.

De toepassing van het voordeeltarief kan niet gevraagd worden door een begiftigde die op datum van de schenking reeds voor de geheelheid volle eigenaar is van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.

Aan de toepassing van dit voordeeltarief zijn de volgende voorwaarden verbonden :

- 1° de begiftigden die het voordeeltarief willen genieten, moeten uitdrukkelijk om de toepassing ervan vragen in de akte van schenking of in de akte van aanvaarding van de schenking;
- 2° in die akte moet elkeen van de begiftigden die om de toepassing van het voordeeltarief verzoekt, verklaren dat hij van de toepassing daarvan niet uitgesloten is bij toepassing van het derde lid van dit artikel;
- 3° minstens één van de begiftigden die de toepassing van het voordeeltarief vragen, moet zich in die akte ertoe verbinden :
 - a) zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op het adres van de geschonken woning, binnen twee jaar na de datum van de registratie van het document dat het schenkingsrecht opeisbaar maakt;
 - b) zijn hoofdverblijfplaats te zullen behouden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gedurende een termijn van minstens vijf jaar te rekenen van de datum van vestiging van zijn hoofdverblijfplaats in het geschonken goed.

Voor de toepassing van deze rubriek wordt onder hoofdverblijfplaats verstaan, tenzij tegenbewijs, het adres waarop de betrokkene is ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister. Als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats geldt de datum van inschrijving in die registers.

Ingeval een verklaring bedoeld in 2° van het vierde lid onjuist wordt bevonden, is de begiftigde die ze heeft afge-

des droits complémentaires sur sa part dans la donation, et d'une amende égale à ces droits complémentaires. Si la personne qui a fait la déclaration inexacte est, en outre, la seule personne qui s'est engagée à respecter les engagements visés au 3° de l'alinéa 4, elle doit également les droits complémentaires sur les parts de ses codonataires qui ont fait une déclaration exacte. Si plusieurs donataires se sont engagés à respecter les engagements visés au 3° de l'alinéa 4 et que un ou plusieurs d'entre eux ont fait une déclaration inexacte, ceux qui ont fait une déclaration inexacte sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur les parts de leurs codonataires qui ont fait une déclaration exacte, mais n'ont pas pris d'engagements, sauf s'il reste un codonataire qui s'est également engagé et qui a fait une déclaration exacte.

Les donataires qui n'ont pas respecté les engagements visés au 3° de l'alinéa 4, sont chacun, sauf si ce non-respect résulte de la force majeure, tenus au paiement des droits complémentaires sur leur part personnelle dans la donation majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile à compter de la date de l'enregistrement de la donation. Ils sont, en outre, indivisiblement tenus au paiement de tous les droits complémentaires sur les parts de leurs codonataires qui n'ont pas pris d'engagements, sauf s'il reste un codonataire qui a respecté ses engagements. Cette responsabilité indivisible vaut également pour les donataires qui ont fait une déclaration inexacte telle que visée à l'alinéa 5, mais qui n'ont pas encouru la responsabilité prévue à cet alinéa en ce qui concerne les droits complémentaires de leurs codonataires du fait qu'il restait un ou plusieurs codonataires pouvant encore respecter les engagements pris. ».

Article 8

Dans l'article 132² du même Code, inséré par la loi du 22 décembre 1989, la rubrique « 3° » de l'alinéa 2 est remplacée comme suit :

« 3° lorsque l'enfant adopté a, avant l'âge de vingt et un ans, pendant six années ininterrompues, reçu de l'adoptant, de l'adoptant et de son conjoint ensemble ou de l'adoptant et de la personne avec laquelle l'adoptant a été cohabitant, les secours et les soins que les enfants reçoivent normalement de leurs parents; ».

Article 9

Dans l'article 135, alinéa 2, du même Code, modifié par la loi du 22 décembre 1989 et par l'arrêté royal du 20 juillet 2000, les mots « en faveur du conjoint donataire » sont

legd gehouden tot betaling van de aanvullende rechten over zijn aandeel in de schenking en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten. Is degene die de onjuiste verklaring heeft afgelegd bovendien de enige die de in 3° van het vierde lid bedoelde verbintenissen heeft aangegaan, dan is hij tevens de aanvullende rechten verschuldigd over de aandelen van zijn medebegiftigden die een juiste verklaring hebben afgelegd. Hebben meerdere begiftigden de in 3° van het vierde lid bedoelde verbintenissen aangegaan en hebben één of meer van hen een onjuiste verklaring afgelegd, dan zijn degenen die de onjuiste verklaring hebben afgelegd ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten verschuldigd over de aandelen van hun medebegiftigden die een juiste verklaring hebben afgelegd maar geen verbintenissen hebben aangegaan, behoudens wanneer er een medebegiftigde rest die ook de verbintenissen heeft aangegaan maar wel een juiste verklaring heeft afgelegd.

De begiftigden die de in 3° van het vierde lid bedoelde verbintenissen niet zijn nagekomen, zijn, behoudens wanneer die niet-nakoming te wijten is aan overmacht, elk gehouden tot betaling van de aanvullende rechten over hun eigen aandeel in de schenking vermeerderd met de wettelijke interest tegen de rentevoet bepaald in burgerlijke zaken te rekenen van de datum van registratie van de schenking. Zij zijn bovendien ondeelbaar gehouden tot betaling van alle aanvullende rechten over de aandelen van hun medebegiftigden die de verbintenissen niet hebben aangegaan, tenzij er een medebegiftigde rest die wel de door hem aangegane verbintenissen is nagekomen. Deze ondeelbare aansprakelijkheid geldt ook voor de begiftigden die een onjuiste verklaring als bedoeld in het vijfde lid hebben afgelegd, maar de in dat lid bedoelde aansprakelijkheid voor de aanvullende rechten van medebegiftigden niet hebben opgelopen door het feit dat een of meer medebegiftigden restten die wel nog de aangegane verbintenissen konden nakomen. ».

Artikel 8

In artikel 132² van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 22 december 1989, wordt de rubriek « 3° » van het tweede lid vervangen als volgt :

« 3° wanneer het adoptief kind, vóór de leeftijd van eenentwintig jaar, gedurende zes achtereenvolgende jaren van de adoptant, van de adoptant en diens echtgenoot samen of van de adoptant en de persoon met wie de adoptant heeft samengewoond, de hulp en verzorging heeft gekregen die kinderen normaal van hun ouders krijgen; ».

Artikel 9

In artikel 135 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 22 december 1989 en bij het koninklijk besluit van 20 juli 2000, worden in het tweede lid de woorden « ten

remplacés par les mots « en faveur du conjoint donataire ou du cohabitant donataire ».

Article 10

Dans l'article 140, alinéa 1^{er}, 2^o, du même Code, modifié par la loi du 12 avril 1957, par l'arrêté royal du 12 septembre 1957, par l'arrêté royal du 27 juillet 1961, par la loi du 22 juillet 1970, par la loi du 22 décembre 1989 et par la loi du 20 juillet 1990, les mots « 8,80 p.c. » sont remplacés par les mots « 12,5 p.c. ».

Article 11

L'article 161, 1^o, du même Code, modifié par les lois du 13 août 1947, 27 juin 1956 et 22 juillet 1970, par l'arrêté royal du 24 décembre 1980, et par les lois du 17 mars 1997 et 8 juin 1998, est complété par l'alinéa suivant :

« L'enregistrement gratuit ne vaut pas pour les actes portant donations entre vifs aux institutions visées à cette rubrique, autres que la Région de Bruxelles-Capitale, l'Agglomération bruxelloise, la Commission communautaire flamande, la Commission communautaire française et la Commission communautaire commune, ainsi que les établissements publics de ces personnes morales de droit public. ».

CHAPITRE III Dispositions abrogatoires et transitoires

Article 12

Sont abrogés, dans le même Code :

- 1^o l'article 53, modifié par l'arrêté royal n^o12 du 18 avril 1967 et par la loi du 19 juillet 1979;
- 2^o l'article 54, modifié par la loi du 19 juillet 1979;
- 3^o l'article 55, inséré par la loi du 23 décembre 1958 et modifié par la loi du 19 juillet 1979, par la loi du 22 décembre 1989 et par la loi du 19 mai 1998;
- 4^o l'article 56;
- 5^o l'article 57, modifié par la loi du 22 juin 1960;
- 6^o l'article 58, modifié par la loi du 23 décembre 1958;
- 7^o l'article 59, modifié par la loi du 19 juillet 1979 et par la loi du 22 décembre 1989;
- 8^o l'article 60, modifié par la loi du 27 février 1978, par la loi du 19 juillet 1979, par la loi du 22 décembre 1989 et par la loi du 19 mai 1998;
- 9^o l'article 61¹, inséré par la loi du 19 juillet 1979, modifié par la loi du 22 décembre 1989 et remplacé par la loi du 19 mai 1998;

gunste van de begiftigde echtgenoot » vervangen door de woorden « ten gunste van de begiftigde echtgenoot of de begiftigde samenwonende ».

Artikel 10

In artikel 140, eerste lid, 2^o, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 12 april 1957, bij het koninklijk besluit van 12 september 1957, bij het koninklijk besluit van 27 juli 1961, bij de wet van 22 juli 1970, bij de wet van 22 december 1989 en bij de wet van 20 juli 1990, worden de woorden « 8,80 t.h. » vervangen door de woorden « 12,5 pct ».

Artikel 11

Artikel 161, 1^o, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 13 augustus 1947, 27 juni 1956 en 22 juli 1970, bij het koninklijk besluit van 24 december 1980, en bij de wetten van 17 maart 1997 en 8 juni 1998, wordt aangevuld met het volgende lid :

« De kosteloze registratie geldt niet voor akten houdende schenkingen onder de levenden aan andere onder deze rubriek bedoelde lichamen dan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Agglomeratie, de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de Franse Gemeenschapscommissie en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de openbare instellingen van deze publiekrechtelijke rechtspersonen. ».

HOOFDSTUK III Opheffings- en overgangsbepalingen

Artikel 12

In hetzelfde Wetboek worden opgeheven :

- 1^o artikel 53, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 19 juli 1979;
- 2^o artikel 54, gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979;
- 3^o artikel 55, ingevoegd bij de wet van 23 december 1958 en gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979, bij de wet van 22 december 1989 en bij de wet van 19 mei 1998;
- 4^o artikel 56;
- 5^o artikel 57, gewijzigd bij de wet van 22 juni 1960;
- 6^o artikel 58, gewijzigd bij de wet van 23 december 1958;
- 7^o artikel 59, gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979 en bij de wet van 22 december 1989;
- 8^o artikel 60, gewijzigd bij de wet van 27 februari 1978, bij de wet van 19 juli 1979, bij de wet van 22 december 1989 en bij de wet van 19 mei 1998;
- 9^o artikel 61¹, ingevoegd bij de wet van 19 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 december 1989 en vervangen bij de wet van 19 mei 1998;

10° l'article 61², inséré par la loi du 26 juillet 1952 et modifié par la loi du 25 juin 1956, par la loi du 12 juillet 1976, par la loi du 10 janvier 1978 et par la loi du 19 mai 1998.

Article 13

Pour les conventions concernant des petites propriétés rurales et des habitations modestes conclues avant le 1^{er} janvier 2003, les articles 53 à 62² du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe restent d'application.

CHAPITRE IV
Entrée en vigueur

Article 14

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

Bruxelles, le 24 octobre 2002

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président,

François-Xavier de DONNEA

Le Ministre des Finances,

GUY VANHENGEL

10° artikel 61², ingevoegd bij de wet van 26 juli 1952 en gewijzigd bij de wet van 25 juni 1956, bij de wet van 12 juli 1976, bij de wet van 10 januari 1978 en bij de wet van 19 mei 1998.

Artikel 13

Voor de overeenkomsten met betrekking tot kleine landeigendommen en bescheiden woningen gesloten vóór 1 januari 2003, blijven de artikelen 53 tot 62² van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, van toepassing.

HOOFDSTUK IV
Inwerkingtreding

Artikel 14

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2003.

Brussel, 24 oktober 2002

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-Voorzitter,

François-Xavier de DONNEA

De Minister van Financiën,

Guy VANHENGEL

