

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

16 JUILLET 2003

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à modifier l'ordonnance du
20 décembre 2002 modifiant le Code
des droits d'enregistrement, d'hypothèque
et de greffe**

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE (F))

Développements

La vente d'un appartement sur plan ou qui a conservé la qualité de bâtiment neuf au regard du Code de la TVA, bénéficie de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 46*bis* du Code.

Par contre, la vente d'une maison d'habitation sur plan ou qui a conservé la qualité de bâtiment neuf au regard du Code de la TVA, ne bénéficie pas de cette réduction, même si l'acheteur remplit toutes les conditions de l'article 46*bis*.

En effet, le cinquième alinéa de l'article 46*bis* stipule : « 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 distinction qui est faite entre maison d'habitation et appartement ne repose pas sur une raison objective. Un appartement peut avoir la même surface habitable qu'une maison.

De plus, tel que rédigé, l'application de l'article 46*bis* laisse planer un doute sur la vente d'une maison d'habitation sous le régime de la TVA, dont la réception provisoire est déjà intervenue ou dont la construction est en cours. La quote-part du terrain, qui reste soumise aux droits d'enregistrement, peut-elle bénéficier de la réduction ?

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2002-2003

16 JULI 2003

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van de ordonnantie van
20 december 2002 tot wijziging van het
Wetboek der Registratie-, Hypotheek-
en Griffierechten**

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE (F))

Toelichting

Voor de verkoop van een appartement op tekening of een appartement dat volgens het BTW-Wetboek een nieuw gebouw is, geldt de vermindering van de registratierechten zoals vastgesteld in artikel 46*bis* van het Wetboek.

Daarentegen is er geen vermindering van de registratierechten voor de verkoop van een woonhuis op tekening of een woonhuis dat volgens het BTW-Wetboek een nieuw gebouw is, zelfs als de koper alle voorwaarden van artikel 46*bis* vervult.

Het vijfde lid van artikel 46*bis* bepaalt immers het volgende : « 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. ».

Het onderscheid dat gemaakt wordt tussen een woonhuis en een appartement is niet objectief. Een appartement kan immers dezelfde bewoonbare oppervlakte hebben als een huis.

Het huidige artikel 46*bis* laat bovendien twijfel bestaan over de verkoop van een woonhuis onder het BTW-stelsel als dat al voorlopig opgeleverd is of in aanbouw is. Komt het aandeel van de bouwgrond, waarvoor registratierechten betaald moeten worden, in aanmerking voor de vermindering ?

Il est dès lors proposé de supprimer cette distinction fortuite en imposant toutefois que l'habitation soit vendue en même temps que le terrain. De cette manière, seule la vente isolée d'un terrain à bâtir reste en dehors du champ d'application de l'article 46*bis*, comme l'avait souhaité le législateur.

Olivier de CLIPPELE (F)

Er wordt derhalve voorgesteld om dat willekeurige onderscheid af te schaffen, maar wel te eisen dat de woning op hetzelfde moment verkocht wordt als de bouwgrond. Aldus valt alleen de verkoop van een bouwgrond niet onder de toepassing van artikel 46*bis*, wat de bedoeling van de wetgever was.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à modifier l'ordonnance du
20 décembre 2002 modifiant le Code
des droits d'enregistrement, d'hypothèque
et de greffe**

Article 1^{er}

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

Article 2

A l'article 46*bis*, cinquième alinéa du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, tel qu'introduit par l'ordonnance du 20 décembre 2002, les mots « d'un appartement en construction ou sur plan » sont remplacés par les mots « d'un terrain ou d'une partie de terrain, concomitante à l'acquisition d'une habitation au sens du premier alinéa, en construction ou sur plan ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2003. A titre transitoire, les acquéreurs qui souhaitent bénéficier rétroactivement de la réduction de l'article 46*bis*, introduisent une demande en restitution en suivant les conditions et la procédure prévue à l'article 212*bis*.

Olivier de CLIPPELE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van de ordonnantie van
20 december 2002 tot wijziging van het
Wetboek der Registratie-, Hypotheek-
en Griffierechten**

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 46*bis*, vijfde lid van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zoals ingevoerd bij de ordonnantie van 20 december 2002, worden de woorden « van een appartement in aanbouw of een appartement op tekening » vervangen door de woorden « van een bouwgrond of een deel van de bouwgrond, die tegelijk wordt verkregen met een woonhuis zoals bedoeld in het eerste lid, in aanbouw of op tekening ».

Artikel 3

De huidige ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2003. Bij wijze van overgangsmaatregel, dienen de verkrijgers die met terugwerkende kracht de vermindering bepaald in artikel 46*bis* wensen te genieten, een aanvraag voor teruggave in volgens de voorwaarden en de procedure vastgesteld in artikel 212*bis*.

