

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2004-2005

18 FEBRUARI 2005

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

#### **tot instelling van de meeneembaarheid van de registratierechten verschuldigd op de aankoop van een gezinswoning**

(ingediend door de heren Didier GOSUIN (F) en Olivier de CLIPPELE (F))

#### **Toelichting**

Wegens de aankoopkosten van een woning, zijn gezinnen niet geneigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te komen wonen en er te blijven. De prijs ligt zo hoog dat gezinnen die om professionele of familiale redenen een grotere woning nodig hebben of moeten verhuizen, ertoe aangezet worden hun huis of appartement buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te kopen.

Op initiatief van minister Vanhengel, is tijdens de zittingsperiode 1999-2004 een interessante hervorming doorgevoerd op het vlak van de registratierechten. De maximumbedragen die opgelegd werden, met name voor de abbatementen, hebben evenwel weinig invloed op de persoonscategorieën, te weten de middenklassen en de hoge inkomens. Het Gewest heeft er, objectief gezien, het meeste belang bij dat ze op het grondgebied blijven wonen, om te voorkomen dat de belastingontvangsten afnemen. De fiscale concurrentie met Vlaanderen en de relatief lagere prijs van de gronden in Wallonië spelen in het nadeel van het Brussels Gewest wanneer een gezin moet beslissen om een grotere woning aan te kopen.

Deze ordonnantie strekt ertoe de aankoopprijs van een nieuwe hoofdverblijfplaats te drukken om de Brusselaars te stimuleren in ons Gewest te blijven wonen wanneer ze een nieuwe hoofdverblijfplaats die beter aangepast is aan hun levensomstandigheden, moeten of willen aankopen.

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2004-2005

18 FEVRIER 2005

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

#### **instaurant la portabilité des droits d'enregistrement relatifs à l'acquisition d'une habitation familiale**

(déposée par MM. Didier GOSUIN (F) et Olivier de CLIPPELE (F))

#### **Développements**

Le coût d'acquisition d'habitations constitue un frein à l'implantation et à la stabilisation des ménages en Région de Bruxelles-Capitale. Le prix est tel que lors de tout changement professionnel ou familial nécessitant une habitation plus grande ou localisée ailleurs, les ménages sont incités à quitter la Région de Bruxelles-Capitale pour acquérir leur maison ou appartement à l'extérieur du territoire bruxellois.

Une réforme intéressante a été réalisée durant la législature 1999-2004 à l'initiative du Ministre Vanhengel en matière de droits d'enregistrement mais les plafonds qu'il s'est vu imposés, notamment en matière d'abattement, sont tels que les catégories de personnes que la Région a objectivement le plus intérêt à fixer pour éviter la diminution de ses recettes – classes moyennes et revenus élevés – n'en sont que faiblement influencées. La concurrence fiscale de la Flandre et le prix relativement plus bas qu'à Bruxelles des terrains en Wallonie donnent l'avantage à ses Régions lorsqu'un ménage doit décider d'acquérir une nouvelle habitation plus importante pour abriter sa famille.

La présente ordonnance a pour objectif d'agir sur le prix d'acquisition d'une nouvelle résidence principale en vue d'inciter les Bruxellois à demeurer dans notre Région lorsqu'ils doivent ou souhaitent acquérir une nouvelle résidence principale correspondant mieux à leurs conditions de vie.

Men kan die doelstelling halen door de registratierechten te verlagen en de zogenaamde meeneembaarheid van de registratierechten, die sinds 2002 in Vlaanderen van kracht is, te integreren in de regeling inzake registratierechten die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van kracht is.

De meeneembaarheid kan beknopt als volgt omschreven worden : het is de bedoeling dat een gezin slechts eenmaal de registratierechten die verschuldigd zijn voor de aankoop van een hoofdverblijfplaats, betaalt. Als het gezin een nieuwe woning koopt om van hoofdverblijfplaats te veranderen, zouden de registratierechten die betaald zijn voor de aankoop van het eerste huis of appartement, in mindering worden gebracht van de verschuldigde registratierechten.

Met andere woorden, voor de onroerende goederen die een gezin achtereenvolgens koopt en telkens tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, hoeft het geen registratierechten meer te betalen bij elke aankoop : de registratierechten die het gezin uiteindelijk moet betalen, zouden gelijk zijn aan het bedrag van de registratierechten die verschuldigd zijn op die woning van de reeks aangekochte woningen waarop de hoogste registratierechten verschuldigd zijn.

De meeneembaarheid komt in twee vormen voor :

- ofwel heeft het gezin zijn vorige woning verkocht vóór aler het een nieuwe woning heeft gekocht. Dan is de verrekening bepaald bij artikel 53 van het nieuwe Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten van toepassing; het gezin moet zijn nieuwe woning tot hoofdverblijfplaats maken binnen twee jaar na de aankoop (drie jaar in geval van aankoop van een bouwgrond);
- ofwel verkoopt het gezin zijn eerste woning kort nadat het een nieuwe woning heeft gekocht. Dan is de teruggevaregeling bepaald bij het nieuwe artikel 212<sup>ter</sup> van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten van toepassing; het gezin moet zijn eerste gezinswoning verkocht hebben binnen twee jaar na de aankoop van de nieuwe woning (drie jaar in geval van aankoop van een bouwgrond).

De registratierechten die conform de gewone regels verschuldigd waren op de eerste aankoop, vormen dus het meeneembaar bedrag dat zal worden afgetrokken van de registratierechten die verschuldigd zijn op de tweede aankoop of dat zal worden teruggegeven bij de verkoop van de vorige hoofdverblijfplaats.

De huidige meeneembaarheidsregeling moet ten opzichte van Vlaanderen aantrekkelijker worden gemaakt als men fiscale concurrentie in het nadeel van het Brussels Gewest wil voorkomen. Vandaar dat in deze ordonnantie niet wordt gesproken van het maximum van 12.500 euro dat in Vlaanderen van kracht is. Bijgevolg kunnen, bij de

Cet objectif est atteint en agissant sur les droits d'enregistrement et en intégrant dans le régime des droits d'enregistrement en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale la règle dite de « portabilité » (*meeneembaarheid*) des droits d'enregistrement en vigueur en Flandre depuis 2002.

La portabilité peut être succinctement décrite comme suit : l'idée de base est de tenter que le ménage ne paie qu'une fois les droits d'enregistrement dus pour l'acquisition d'une résidence principale; toute acquisition qu'il ferait d'une nouvelle habitation pour changer de résidence principale se réaliseront déduction faite des droits d'enregistrement payés lors de l'achat de sa première maison ou de son premier appartement.

Dit autrement, pour les immeubles qu'un ménage achète successivement et dans lesquels il transfère chaque fois sa résidence principale, il ne devra plus payer des droits d'enregistrement lors de chaque transaction c'est-à-dire lors de chaque acquisition; les droits d'enregistrement finalement supportés par le ménage à la fin du compte seraient équivalents au montant des droits dus sur l'habitation qui génère la recette d'impôt la plus élevée dans la série des achats.

La portabilité se présente sous deux formes :

- soit le ménage a vendu sa précédente résidence avant d'en acquérir une nouvelle et c'est le mécanisme d'imputation prévu à l'article 53 nouveau du Code des droits d'enregistrement qui trouvera à s'appliquer; le ménage doit établir sa résidence principale dans sa nouvelle habitation dans les deux ans de son achat (trois ans lorsqu'il s'agit de l'achat d'un terrain à bâtir);
- soit le ménage vend sa première habitation peu après en avoir acquis une nouvelle et c'est le mécanisme de restitution prescrit par l'article 212<sup>ter</sup> nouveau du Code qui trouvera à s'appliquer; le ménage doit avoir revendu sa première habitation familiale dans les deux ans de l'acquisition de la nouvelle habitation (trois ans s'il a acquis un terrain à bâtir).

Les droits d'enregistrement qui conformément aux règles ordinaires, étaient dus sur la première acquisition constitue donc le montant reportable qui sera soit imputé sur le montant des droits d'enregistrement dus lors du deuxième achat et déduit de ceux-ci soit restitué lors de la vente de la précédente résidence principale.

Par rapport à la Flandre, le présent régime de portabilité doit être plus attractif si on veut éviter la concurrence fiscale au détriment de notre Région. C'est pourquoi le plafonnement à 12.500 euros que connaît la Flandre ne figure pas dans la présente ordonnance. C'est pourquoi également le régime de l'abattement peut se cumuler avec la portabi-

verrekening, de abatementen ook gecumuleerd worden met de meeneembaarheid van de registratierechten.

Die nieuwe regeling heeft alleen maar positieve gevolgen voor de begroting. Gelet op de registratierechten die in het Rijk geïnd worden op vastgoedtransacties, zijn de ontvangsten in 2004 met 7 % gestegen. Die stijgende trend wordt eveneens waargenomen in Vlaanderen, waar de meeneembaarheid van de registratierechten al van kracht is.

In het algemeen, kunnen de belastingontvangsten voor het Gewest alleen maar toenemen, omdat belastingbetalende gezinnen die een nieuwe woning moeten kopen, door de meeneembaarheid van de registratierechten gestimuleerd worden om in het Brussels Gewest te blijven wonen.

## Commentaar bij de artikelen

### *Artikel 1*

Deze vermelding wordt opgelegd door artikel 8, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

### *Artikel 2*

Het nieuwe artikel 53 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten stelt de inhoudelijke voorwaarden vast om bij de verrekening de meeneembaarheid te genieten, alsook de regels voor de begrenzing van het voordeel.

De inhoudelijke voorwaarden zijn duidelijk :

- de meeneembaarheid van de registratierechten geldt alleen voor natuurlijke personen : ze kunnen vanzelfsprekend hun nieuw onroerend goed kopen van een rechtspersoon;
- de vastgoedverrichting moet betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de belastingplichtigen. Ze moeten hun hoofdverblijfplaats verkopen. Ze moeten hun nieuwe hoofdverblijfplaats aankopen binnen twee jaar na de verkoop van hun eerste hoofdverblijfplaats en ze moeten hun hoofdverblijfplaats binnen twee tot drie jaar vestigen in het nieuw aangekocht onroerend goed;
- alle onroerende goederen die deel uitmaken van de vastgoedverrichting (de verkochte eerste woning en de aangekochte nieuwe woning) moeten gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het nieuwe artikel 54 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten stelt de vormvoorwaarden

lité des droits d'enregistrement dans le cadre de l'imputation.

L'impact budgétaire ne peut qu'être positif. En considérant simplement les droits d'enregistrement perçus au niveau du Royaume sur les transactions immobilières, les recettes en 2004 augmentent de 7 % et cette tendance à la hausse est également confirmée en Flandre qui connaît déjà le régime de portabilité.

Plus globalement, l'impact sur les recettes régionales ne peut qu'être positif dans la mesure où le régime de portabilité incite des ménages, facteurs de recettes fiscales, qui doivent acquérir une nouvelle résidence, à demeurer en Région bruxelloise.

## Commentaire des articles

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

Cette mention est imposée par l'article 8, alinéa 2 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 sur les institutions bruxelloises.

### *Article 2*

L'article 53 nouveau du Code des droits d'enregistrement fixe les conditions de fond pour bénéficier de la portabilité par le mécanisme d'imputation ainsi que les règles de plafonnement de l'imputation.

Les conditions de fond sont claires :

- seules les personnes physiques peuvent bénéficier de l'avantage de la portabilité; elles peuvent, bien entendu, acquérir leur nouveau bien auprès d'une personne morale;
- l'opération immobilière doit concerner la résidence principale des contribuables; c'est leur résidence principale qu'ils doivent vendre; ils doivent acquérir leur nouvelle résidence principale dans les deux ans de la vente de leur première habitation et ils doivent établir leur résidence principale dans la nouvelle acquisition dans les deux à trois ans;
- tous les biens immeubles compris dans l'opération immobilière (première habitation vendue et nouvelle résidence acquise) doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale.

L'article 54 nouveau du Code fixe les conditions de forme dont le défaut emporte la perte du bénéfice de la por-

vast. Als die voorwaarden niet vervuld zijn, dan zijn de registratierechten niet langer meeneembaar. Er zijn drie voorwaarden :

- de toepassing van de meeneembaarheidsregeling moet uitdrukkelijk aangevraagd worden in de akte (authentieke akte, compromis of aangifte) of in een bij de akte gevoegd afzonderlijk verzoek;
- alle gegevens moet beschikbaar zijn zodat de ontvanger de verrekening onmiddellijk kan uitvoeren;
- de belastingplichtige moet verklaren dat de verkochte woning gediend heeft als zijn hoofdverblijfplaats en dat de aangekochte woning zijn nieuwe hoofdverblijfplaats zal zijn.

Het nieuwe artikel 55 bepaalt de sancties ingeval niet voldaan is aan de voornoemde voorwaarden. De sanctie bestaat erin de meeneembaarheidsregel niet toe te passen. Er is geen boete, tenzij de belastingplichtige een van de vormvoorwaarden niet naleeft, namelijk wanneer hij een onjuiste aangifte doet of een onjuiste vermelding aanbrengt.

Als blijkt dat, na de registratie van de akte, niet voldaan is aan een inhoudelijke voorwaarde en de meeneembaarheidsregel niettemin toegepast werd, moet het verschil tussen het gewone recht en het geïnde recht opgeëist worden. In voorkomend geval, zal er ook een boete ten belope van dat verschil verschuldigd zijn.

#### *Artikel 3*

Artikel 212 regelt de teruggaves van de registratierechten in geval van wederverkoop van een onroerend goed binnen twee jaar na aankoop.

Er wordt gepreciseerd dat de teruggave van rechten bij wederverkoop binnen twee jaar niet van toepassing is voor de personen die de op hun nieuwe woning verschuldigde registratierechten al hebben kunnen verminderen met de registratierechten die bij de aankoop van hun vorige woning betaald werden.

#### *Artikel 4*

Artikel 212<sup>ter</sup> stelt de inhoudelijke en vormelijke voorwaarden vast voor de teruggave in het kader van de meeneembaarheid, alsook de regels voor de begrenzing van dat voordeel.

De inhoudelijke voorwaarden lijken op die welke vastgesteld zijn bij het nieuwe artikel 53 van het Wetboek :

- alleen natuurlijke personen kunnen de meeneembaarheid genieten;

tabilité des droits d'enregistrement. Ces règles sont au nombre de trois :

- l'application du régime de portabilité doit être expressément demandée dans l'acte (acte authentique, compromis ou déclaration) ou dans une demande séparée jointe à l'acte;
- toutes les données doivent être disponibles pour permettre au receveur d'effectuer immédiatement l'imputation;
- le contribuable doit déclarer que l'habitation vendue à servi à sa résidence principale et que l'habitation acquise sera sa nouvelle résidence principale.

L'article 55 nouveau fixe les sanctions en cas de méconnaissance des conditions prédécrites. La sanction est l'exclusion du bénéfice de la portabilité. Il n'y a pas d'amende à moins que le contribuable n'ait méconnu une des conditions de forme c'est-à-dire ait fait une déclaration ou mention inexacte.

S'il s'avère qu'après l'enregistrement de l'acte, une condition de fond n'est pas remplie alors que la règle de portabilité a été appliquée, il faudra exiger le droit complémentaire. Le cas échéant, une amende égale au montant à exiger sera également due.

#### *Article 3*

L'article 212 organise la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'un bien dans les deux ans de son acquisition.

Il est précisé que le bénéfice de cette restitution de droits pour revente dans les deux ans ne peut jouer au bénéfice des personnes qui ont déjà pu diminuer les droits d'enregistrement dus sur leur nouvelle habitation du montant des droits d'enregistrement acquittés lors de l'achat de leur précédente habitation.

#### *Article 4*

L'article 212<sup>ter</sup> fixe les conditions de fond et de forme du bénéfice de la portabilité par restitution et les règles de plafonnement de ce bénéfice.

Les conditions de fond sont similaires à celles fixées par l'article 53 nouveau du Code :

- seules les personnes physiques peuvent bénéficier de l'avantage de la portabilité;

- de verrichting moet betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de belastingplichtige, d.w.z. dat, in voorkomend geval, de aanvrager van de teruggave de woning die hem voorheen als hoofdverblijfplaats diende, moet verkopen binnen een strikte termijn na de aankoop van het onroerend goed dat hij tot zijn nieuwe hoofdverblijfplaats zal bestemmen;
- alle onroerende goederen in het kader van de verrichting moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn.

De vormvoorwaarden bevatten de vermeldingen die verplicht zijn om de teruggave direct te kunnen aanvragen bij de heffing van de evenredige rechten op de verkoop :

- de teruggave moet uitdrukkelijk aangevraagd worden;
- alle gegevens moeten beschikbaar zijn zodat de ontvanger het terug te geven bedrag kan vaststellen en tot de teruggave kan overgaan;
- de belastingplichtige moet verklaren dat de verkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende en dat hij zijn hoofdverblijfplaats in het nieuw aangekochte onroerend goed gevestigd heeft of zal vestigen.

Artikel 212<sup>ter</sup>, derde lid, stelt een maximum in : wanneer de op de laatste aankoop verschuldigde registratierechten lager liggen dan de bij de vorige aankoop betaalde registratierechten, mag het bedrag van de teruggegeven rechten niet groter zijn dan het bedrag van de bij de laatste aankoop betaalde registratierechten.

#### Artikel 5

Krachtens artikel 212<sup>quater</sup>, kunnen, ingeval de meeneembaarheid van de voorheen betaalde registratierechten niet werd aangevraagd of verkregen bij de registratie van de koop- of verkoopakte, de meeneembare rechten nog teruggegeven worden op grond van een verzoek dat ingediend wordt binnen zes maanden te rekenen van de datum van de registratie van de akte, zoals het geval is voor andere teruggaves.

#### Artikel 6

Dit artikel strekt ertoe de rechten op de vestiging van een hypotheek bij de aankoop van een voor bewoning bestemd onroerend goed aanzienlijk te verminderen.

- les éléments de l'opération doivent concerner la résidence principale du contribuable c'est-à-dire, en l'occurrence, que le demandeur de la restitution doit vendre l'habitation qui lui servait antérieurement de résidence principale dans un délai strict après l'achat du bien immeuble qui deviendra sa nouvelle résidence principale;
- tous les biens concernés par l'opération doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale.

Les conditions de forme reprennent les mentions à faire pour pouvoir demander directement la restitution au moment de la perception des droits proportionnels sur la vente :

- le bénéficiaire de la restitution doit être expressément demandé;
- il faut que toutes les données soient disponibles pour permettre au receveur de fixer le montant restituable et d'effectuer la restitution;
- le contribuable doit faire la déclaration que l'habitation vendue lui a servi de résidence principale et qu'il a établi ou établira sa résidence principale dans le nouveau bien acheté.

Un plafonnement est instauré par l'article 212<sup>ter</sup>, alinéa 3 : lorsque les droits d'enregistrement dus sur le dernier achat sont inférieurs aux droits payés lors de la précédente acquisition, le montant des droits restitués ne pourra dépasser les droits d'enregistrement acquittés lors du dernier achat.

#### Article 5

L'article 212<sup>quater</sup> permet qu'au cas où la portabilité des droits d'enregistrement payés précédemment n'aurait pas été demandée ou obtenue lors de l'enregistrement de l'acte d'acquisition ou de vente, les droits reportables puissent encore être restitués sur la base d'une demande introduite dans les six mois de la date de l'enregistrement de l'acte, comme c'est le cas pour tout autre type de restitution.

#### Article 6

Le présent article a pour objectif de réduire drastiquement les droits d'enregistrement sur hypothèque pour l'acquisition d'un bien destiné à l'habitation.

*Artikel 7*

Deze bepaling strekt ertoe verwarring over het aanslagjaar waarop deze ordonnantie van toepassing zal zijn, te voorkomen.

*Article 7*

Cette disposition permet d'éviter toute confusion quant à l'exercice d'imposition auquel s'appliquera la présente ordonnance.

Didier GOSUIN (F)  
Olivier de CLIPPELE (F)

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****tot instelling van de meeneembaarheid van de registratierechten verschuldigd op de aankoop van een gezinswoning***Artikel 1*

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

*Artikel 2*

In Titel I, Hoofdstuk IV, Afdeling 1, van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten wordt, voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een § 4 ingevoegd, luidend als volgt :

« § 4 Verrekening

*Artikel 53*

« In geval van zuivere aankoop van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een natuurlijke persoon om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig artikel 44 verschuldigd waren op de aankoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, verrekend met zijn wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd op de nieuwe aankoop, mits de nieuwe aankoop vaste datum heeft gekregen binnen twee jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van de zuivere wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend.

Van de verrekening overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zijn uitgesloten de rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is gelegen.

Ingeval een verrichting als bedoeld in het eerste lid is voorafgegaan door een of meer zulke verrichtingen en/of door een of meer verrichtingen als bedoeld in het eerste lid van artikel 212*bis*, worden, in voorkomend geval, de bij die voorgaande verrichtingen ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van artikel 212*bis* nog niet verrekende rechten en/of de ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van artikel 212*bis* nog niet teruggegeven rechten, gevoegd bij het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de overeenkomstig artikel 44 verschuldigde rechten op de voorlaatste aankoop, om het verrekendbaar bedrag bij de laatste aankoop te bepalen.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****instaurant la portabilité des droits d'enregistrement relatifs à l'acquisition d'une habitation familiale***Article 1<sup>er</sup>*

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

*Article 2*

Dans le Titre I<sup>er</sup>, Chapitre IV, Section 1<sup>ère</sup>, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est inséré, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, un § 4, rédigé comme suit :

« § 4 Imputation

*Article 53*

En cas d'achat pur et simple d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation par une personne physique en vue d'y établir sa résidence principale, sa part légale dans les droits dus conformément à l'article 44, sur l'acquisition de l'habitation affectée antérieurement à sa résidence principale ou du terrain à bâtir sur lequel cette habitation a été construite, est imputée sur sa part légale dans les droits dus sur la nouvelle acquisition, à condition que la nouvelle acquisition ait obtenu date certaine dans les deux ans de la date de l'acte authentique de la revente pure et simple de l'habitation affectée antérieurement à sa résidence principale.

Sont exclus de l'imputation conformément aux dispositions du présent article, les droits payés pour l'acquisition d'un immeuble qui n'est pas situé en Région de Bruxelles-Capitale.

Lorsqu'une opération telle que visée au premier alinéa est précédée par une ou plusieurs opérations pareilles et/ou par une ou plusieurs opérations telles que visées au premier alinéa de l'article 212*bis*, les droits qui n'ont pas encore été imputés lors de ces opérations précédentes suite à l'application du troisième ou du cinquième alinéa du présent article et/ou les droits qui n'ont pas encore été restitués suite à l'application du troisième ou du cinquième alinéa de l'article 212*bis* sont, le cas échéant, ajoutés à la part légale de la personne physique dans les droits dus conformément à l'article 44 sur l'avant-dernière acquisition, pour déterminer le montant imputable sur la dernière acquisition.

## Artikel 54

Aan de in artikel 53 bepaalde verrekening zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1. de toepassing van artikel 53 wordt uitdrukkelijk gevraagd in of onderaan op het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig recht op de nieuwe aankoop;
2. het in punt 1 bedoelde document bevat een afschrift van het registratiereelaas dat is aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die vorige aankoop. Indien de verrekening wordt gevraagd met toepassing van het derde lid van artikel 53, dan moet het in punt 1 bedoelde document bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de documenten die betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen aanleiding hebben gegeven tot het heffen van de evenredige rechten en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekenende of teruggegeven rechten vermelden;
3. in het in punt 1 bedoelde document of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan op dat document, vermeldt de natuurlijke persoon uitdrukkelijk :
  - a. dat de verkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de verkoop;
  - b. dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed zal vestigen;
    - indien het een woning betreft, binnen twee jaar na ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden, ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft wordt aangeboden na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn;
    - indien het een bouwgrond betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum.

Aan de voorwaarden van het eerste lid wordt ook geacht voldaan te zijn als het verzoek en de vermeldingen het voorwerp uitmaken van een door de natuurlijke persoon ondertekend verzoek, dat het ter registratie aangeboden en tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding gevend document vergezelt.

## Article 54

L'imputation visée à l'article 53 est soumise aux conditions suivantes :

1. l'application de l'article 53 est explicitement demandée dans ou au pied du document donnant lieu à la perception du droit proportionnel de la nouvelle acquisition;
2. le document visé au point 1 contient une copie de la relation de l'enregistrement apposée sur le document donnant lieu à la perception du droit proportionnel de l'habitation vendue ou du terrain à bâtir sur lequel cette habitation est construite, et mentionne la part légale de la personne physique dans les droits perçus sur cette acquisition précédente. Lorsque l'imputation est demandée en application du troisième alinéa de l'article 53, le document visé au point 1 doit en outre contenir les copies des relations apposées sur les documents ayant donné lieu, en ce qui concerne les opérations préalables à prendre en compte, à la perception du droit proportionnel et mentionner pour chaque relation la part légale de la personne physique dans les droits imputés ou restitués;
3. dans le document visé au point 1 ou dans une mention signée et certifiée sincère et véritable au pied de l'acte, la personne physique précise explicitement :
  - a. que l'habitation lui a servi de résidence principale au moment de la vente;
  - b. qu'elle établira sa résidence principale à l'endroit du bien nouvellement acquis :
    - s'il s'agit d'une habitation, deux ans après soit la date de l'enregistrement du document donnant lieu à la perception du droit proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prescrit, soit à la date ultime de présentation à l'enregistrement, lorsque le document donnant lieu à la perception du droit proportionnel est présenté après expiration du délai prescrit;
    - s'il s'agit d'un terrain à bâtir, dans les trois ans de la même date.

Les conditions du premier alinéa sont également censées être remplies lorsque la demande et les mentions font l'objet d'une demande séparée, signée par la personne physique. Cette demande séparée accompagne le document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel à l'occasion de sa présentation à l'enregistrement.



Indien één van de voorwaarden bepaald in het eerste lid niet is vervuld, wordt het tot de heffing van het evenredig deel aanleiding gevend document betreffende de nieuwe aankoop geregistreerd zonder toepassing van artikel 53.

#### Artikel 55

In geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 54, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van het verschil tussen het gewone recht en het geïnde recht, alsook van een boete ten bedrage van dat verschil.

De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer de niet-nakoming van de verbintenis die wordt opgelegd door artikel 54, eerste lid, punt 3, b), het gevolg is van overmacht. ».

#### Artikel 3

In hetzelfde Wetboek wordt, voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, aan het slot van artikel 212 het volgende lid toegevoegd:

« Deze teruggave kan niet gecumuleerd worden met de verlaging bepaald bij artikel 53 of met de teruggave bepaald bij artikel 212ter. ».

#### Artikel 4

In hetzelfde Wetboek wordt, voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een artikel 212ter ingevoegd, luidend als volgt :

« Artikel 212ter

In geval van zuivere verkoop door een natuurlijke persoon van een als zijn hoofdverblijfplaats aangewende woning, na de zuivere aankoop van een onroerend goed dat hij als nieuwe hoofdverblijfplaats aanwendt of bestemt, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig artikel 44 verschuldigd waren op de aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, terugggegeven mits de verkoop vaste datum heeft gekregen binnen twee jaar, of drie jaar in geval van aankoop van een bouwgrond, te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van de nieuwe aankoop.

Van de teruggave overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zijn uitgesloten de rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is gelegen.

Si l'une des conditions fixées au premier alinéa n'est pas remplie, le document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel de la nouvelle acquisition est enregistré sans application de l'article 53.

#### Article 55

En cas d'inexactitude ou de non respect des mentions prescrites par l'article 54, la personne physique est tenue de payer la différence entre le droit ordinaire et le droit perçu ainsi qu'une amende à concurrence de cette différence.

L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement imposé par l'article 54, premier alinéa, point 3, b) résulte de la force majeure. ».

#### Article 3

Dans le même Code, il est ajouté, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, à la fin de l'article 212, l'alinéa suivant :

« Cette restitution n'est pas cumulable avec la réduction prévue à l'article 53 ou avec la restitution prévue à l'article 212ter. ».

#### Article 4

Dans le même Code, il est inséré, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, un article 212ter, rédigé comme suit :

« Article 212ter

En cas de vente pure et simple par une personne physique d'une habitation affectée par elle à la résidence principale, après l'achat pur et simple d'un immeuble affecté ou destiné par elle à sa nouvelle résidence principale, sa part légale dans les droits dus conformément à l'articles 44, sur l'acquisition de l'habitation vendue ou du terrain à bâtir sur lequel cette habitation est construite, est restituée pour autant que la vente ait obtenu date certaine dans les deux ans, ou dans les trois ans en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir, à compter de la date de l'acte authentique de la nouvelle acquisition.

Sont exclus de la restitution conformément aux dispositions du présent article, les droits payés pour l'acquisition d'un immeuble qui n'est pas situé en Région de Bruxelles-Capitale.

De teruggave overeenkomstig de bepalingen van dit artikel kan in geen geval meer bedragen dan het bedrag van het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op de nieuwe aankoop.

Ingeval een verrichting als bedoeld in het eerste lid is voorafgegaan door een of meer zulke verrichtingen en/of door een of meer verrichtingen als bedoeld in het eerste lid van artikel 53, worden, in voorkomend geval, de bij die voorgaande verrichtingen ingevolge de toepassing van dit artikel nog niet teruggegeven rechten en/of de ingevolge de toepassing van het eerste of het derde lid van artikel 53 nog niet verrekende rechten gevoegd bij het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de overeenkomstig artikel 44 verschuldigde rechten op de voorlaatste aankoop, om het teruggeefbaar bedrag bij de wederverkoop ervan te bepalen.

Aan de teruggave zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1. het verzoek tot teruggave, ondertekend door de natuurlijke persoon, wordt gedaan in of onderaan op het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig recht op de verkoop;
2. het in punt 1 bedoelde document bevat :
  - a. een afschrift van het registratiereelaas dat is aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die vorige aankoop;
  - b. een afschrift van het registratiereelaas dat is aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats en dat het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop vermeldt. Indien de teruggave wordt gevraagd met toepassing van het vierde lid van dit artikel, dan moet het in punt 1 bedoelde document bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de documenten die, betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen, aanleiding hebben gegeven tot het heffen van de evenredige rechten en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekende of teruggegeven rechten vermelden;
3. in het in punt 1 bedoelde document of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan op dat document, vermeldt de natuurlijke persoon uitdrukkelijk :
  - a. dat de verkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de aankoop;

La restitution prévue au présent article ne peut en aucun cas dépasser le montant de la part légale de la personne physique dans les droits perçus sur la nouvelle acquisition.

Lorsqu'une opération telle que visée au premier alinéa, est précédée par une ou plusieurs opérations pareilles et/ou par une ou plusieurs opérations telles que visées au premier alinéa de l'article 53, les droits qui n'ont pas encore été restitués lors de ces opérations précédentes suite à l'application du troisième ou du cinquième alinéa du présent article et/ou les droits qui n'ont pas encore été imputés suite à l'application du premier ou du troisième alinéa de l'article 53 sont, le cas échéant, ajoutés à la part légale de la personne physique dans les droits dus conformément à l'articles 44 sur l'avant-dernière acquisition, pour déterminer le montant restituable de la revente.

La restitution est soumise aux conditions suivantes :

1. la demande en restitution, signée par la personne physique, est faite dans ou au pied du document donnant lieu à la perception du droit proportionnel de la vente;
2. le document visé au point 1 contient :
  - a. une copie de la relation de l'enregistrement qui est apposée sur le document donnant lieu à la perception du droit proportionnel de l'acquisition de l'habitation vendue ou du terrain à bâtir sur lequel cette habitation est construite, et mentionne la part légale de la personne physique dans les droits perçus sur cette acquisition précédente;
  - b. une copie de la relation de l'enregistrement qui est apposée sur le document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel de l'acquisition de la nouvelle résidence principale et qui mentionne la part légale de la personne physique dans les droits perçus sur cette acquisition. Lorsque la restitution est demandée en application du quatrième alinéa du présent article, le document visé au point 1 doit en outre contenir les copies des relations sur les documents ayant donné lieu, en ce qui concerne les opérations préalables à prendre en compte, à la perception du droit proportionnel et mentionner pour chaque relation la part légale de la personne physique dans les droits imputés ou restitués;
3. dans le document visé au point 1 ou dans une mention signée et certifiée sincère et véritable au pied de l'acte, la personne physique précise explicitement :
  - a. que l'habitation revendue lui a servi de résidence principale au moment de la nouvelle acquisition;

b. dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed zal vestigen;

- indien het een woning betreft, binnen twee jaar na ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden, ofwel de uiterste datum voor tijdsige aanbidding ter registratie, wanneer het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft wordt aangeboden na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn;
- indien het een bouwgrond betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum.

Aan de voorwaarden van het vijfde lid wordt ook geacht voldaan te zijn als het verzoek en de vermeldingen het voorwerp uitmaken van een door de natuurlijke persoon ondertekend afzonderlijk verzoek tot teruggave dat het ter registratie aangeboden en tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding gevend document vergezelt.

In geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij het vijfde lid, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van de onrechtmatig teruggegeven rechten en van een boete gelijk aan die rechten. De boete is evenwel niet verschuldigd indien de niet-nakoming van de verplichting opgelegd door het vijfde lid, punt 3, b), het gevolg is van overmacht. ».

Het afzonderlijk verzoek tot teruggave heeft dezelfde gevolgen als het met redenen omkleed verzoek bedoeld in artikel 217/2. Het verzoek vermeldt in voorkomend geval het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort. ».

#### *Artikel 5*

In hetzelfde Wetboek wordt, voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een artikel 212*quater* ingevoegd, luidend als volgt :

« Artikel 212*quater*

Ingeval de vermindering van de heffingsgrondslag niet werd gevraagd of niet werd bekomen naar aanleiding van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht, kunnen de te veel geheven rechten nog worden teruggegeven op een verzoek in te dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 217/2 binnen zes maanden te rekenen van de datum van de registratie van het document.

b. qu'elle a établi ou établira sa résidence principale à l'endroit du bien nouvellement acquis :

- s'il s'agit d'une habitation, deux ans après soit la date de l'enregistrement du document donnant lieu à la perception du droit proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prescrit, soit la date ultime de présentation à l'enregistrement, lorsque le document donnant lieu à la perception du droit proportionnel est présenté après expiration du délai prescrit;
- s'il s'agit d'un terrain à bâtir, dans les trois ans de la même date.

Les conditions du cinquième alinéa sont également censées être remplies lorsque la demande et les mentions font l'objet d'une demande en restitution séparée, signée par la personne physique. Cette demande séparée en restitution doit accompagner le document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel à l'occasion de sa présentation à l'enregistrement.

En cas d'inexactitude ou de non-respect des mentions prescrites par le cinquième alinéa, la personne physique est tenue de payer les droits restitués indûment ainsi qu'une amende égale à ces droits. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'obligation imposée par le cinquième alinéa, point 3, b) résulte d'une force majeure.

La demande en restitution séparée produit les mêmes effets que la demande motivée prévue à l'article 217/2. Le cas échéant, la demande mentionne le numéro de compte sur lequel peut être versé le montant des droits à restituer. ».

#### *Article 5*

Dans le même Code, il est inséré, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, un article 212*quater*, rédigé comme suit :

« Article 212*quater*

Au cas où la réduction de la base imposable n'aurait pas été demandée ou n'aurait pas été obtenue à l'occasion de l'enregistrement du document ayant donné lieu à la perception du droit proportionnel, les droits excédentaires perçus peuvent être restitués sur demande à introduire conformément aux dispositions de l'article 217/2 dans les six mois à compter de la date d'enregistrement du document.

Ingeval het voordeel van de meeneembaarheid van voorheen betaalde registratierechten als bedoeld in de artikelen 53 en 212ter niet werd gevraagd of niet werd bekomen naar aanleiding van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht, kunnen de meeneembare rechten nog worden teruggegeven op een verzoek in te dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 217/2 binnen zes maanden te rekenen van de datum van de registratie van dat document.

Het verzoek tot teruggave bedoeld in het eerste of tweede lid bevat, naar gelang van het geval, de vermeldingen en verklaringen vereist bij artikel 46bis, zevende lid, 2°, b en c, bij artikel 54, eerste lid of bij artikel 212ter, vijfde lid, punt 2 en 3. Het verzoek vermeldt in voorkomend geval ook het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort. ».

#### *Artikel 6*

In hetzelfde Wetboek wordt, voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, artikel 87 vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 87

Worden aan een recht van 1 % onderworpen de vestigingen van een hypotheek op een in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen onroerend goed dat op de dag van de akte niet uitsluitend voor bewoning bestemd is. ».

#### *Artikel 7*

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2006.

Au cas où la portabilité de droits d'enregistrement payés antérieurement, comme prévu aux articles 53 et 212ter n'aurait pas été demandée ou n'aurait pas été obtenue à l'occasion de l'enregistrement du document ayant donné lieu à la perception du droit proportionnel, les droits reportables peuvent être restitués sur demande à introduire conformément aux dispositions de l'article 217/2 dans les six mois à compter de la date d'enregistrement de ce document.

La demande de restitution visée au premier ou au deuxième alinéa contient, selon le cas, les mentions et déclarations imposées par l'article 46bis, alinéa 7, 2°, b et c, par l'article 54, premier alinéa ou par l'article 212ter, alinéa 5, points 2 et 3. La demande mentionne, le cas échéant, le numéro de compte auquel le montant des droits à restituer peut être versé. ».

#### *Article 6*

Dans le même Code, l'article 87 est remplacé, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, par la disposition suivante :

« Article 87

Sont assujetties à un droit de 1 % les constitutions d'hypothèque sur un immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale qui, au jour de l'acte, n'est pas destiné exclusivement à l'habitation. ».

#### *Article 7*

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Didier GOSUIN (F)  
Olivier de CLIPPELE (F)