

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

20 DÉCEMBRE 2006

PROJET D'ORDONNANCE

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

Exposé des motifs

I. Exposé général

Depuis le 1^{er} janvier 2003, les acquéreurs d'une habitation ayant l'objectif d'y établir leur résidence principale, bénéficient en Région de Bruxelles-Capitale d'une importante remise d'impôt. Sous certaines conditions, la première tranche de l'achat y est exemptée de droits d'enregistrement. De telles exemptions sont désignées sous le terme « abattement ». Cet abattement s'élève aujourd'hui à 45.000 euros (60.000 euros si l'habitation est située dans un « espace de développement renforcé du logement et de la rénovation », tel que délimité dans le PRD).

La mesure n'a pas raté sa cible : en 2003, 6.302 acquéreurs ont bénéficié de la mesure (sur un total de 15.084 habitations vendues en Région de Bruxelles-Capitale); en 2004, le nombre de bénéficiaires s'élève même à 7.116 (sur quelque 14.871 transactions).

L'accord du gouvernement reconnaît l'importance d'encourager, par le biais de mesures fiscales, l'acquisition d'un logement. La propriété constitue en effet un facteur important de stabilisation et de sécurité face aux aléas de la vie, selon cet accord. Il prévoit dès lors la possibilité d'accroître la politique d'abattement des droits d'enregistrement à l'achat d'une habitation familiale unique.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2005-2006

20 DECEMBER 2006

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

Memorie van toelichting

I. Algemene uiteenzetting

Sedert 1 januari 2003 genieten de kopers van een woning die hen tot hoofdverblijfplaats zal dienen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van een belangrijk belastingvoordeel. Onder bepaalde voorwaarden wordt de eerste schijf van de aankoop er vrijgesteld van registratierechten. Zulke vrijstellingen worden aangeduid met de term « abattement ». Dit abattement bedraagt heden 45.000 euro (60.000 euro indien de woning is gelegen in een « ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en stadsvernieuwing », zoals afgebakend in het GewOP).

Deze maatregel heeft alvast zijn effect niet gemist : in 2003 hebben er 6.302 kopers van deze belastingverlaging kunnen genieten (op een totaal van 15.084 verkochte woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest); in 2004 ging het zelfs om 7.116 begunstigden (op zo'n 14.871 transacties).

Het regeerakkoord erkent het belang om de aankoop van een eigen woning fiscaal aan te moedigen. Eigendom is immers een bron van stabiliteit en beveiligt tegen de grillen van het leven, aldus dit akkoord. Het voorziet dan ook in de mogelijkheid om het bestaande beleid inzake aftrek van de registratierechten bij de aankoop van een enige gezinswoning te versterken.

En exécution de l'accord du gouvernement et en application de l'article 3, 6° et de l'article 4, § 1^{er}, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions, telle que modifiée par la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions, il est proposé de majorer considérablement le montant de ces abattements.

Renforcer la politique menée par la Région en matière de remise des droits d'enregistrement offre la meilleure garantie pour convaincre un nombre croissant de jeunes et moins jeunes ménages d'acquérir leur propre habitation afin de s'installer durablement en Région de Bruxelles-Capitale.

Cet exposé des motifs a été complété suite aux remarques formulées par la section de législation du Conseil d'Etat dans son avis 39.249/2 (voir le commentaire de l'article 4).

II. Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette disposition n'appelle pas de commentaires particuliers.

Article 2

Cet article augmente le montant de l'abattement actuel de 45.000 euros à 60.000 euros, alors que l'abattement de 60.000 euros pour les immeubles sis en EDRLR est porté à 75.000 euros.

Le cas échéant, l'avantage fiscal pour les acquéreurs concernés s'élève ainsi à maximum 7.500 euros, respectivement 9.375 euros. Quant aux conditions de fond et de forme pour l'octroi de cette réduction d'impôt, l'on n'y apporte aucune modification.

La seule autre modification concerne les appartements en construction ou sur plan, dont l'achat est soumis à la TVA : le délai endéans lequel l'acquéreur doit établir sa résidence principale à l'adresse de l'immeuble acquis est prolongé d'un an. La pratique a démontré que le délai actuel de deux ans est parfois trop court pour les appartements qui ne sont pas encore construits. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale veut dès lors, pour les conventions conclues à partir de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, porter ce délai à trois ans, ce qui donne le temps nécessaire à l'acquéreur d'un appartement qui doit encore être construit de respecter ses engagements. Précisons que pour l'acquisition d'une maison ou d'un appartement nouvellement construits pour la TVA, le délai de deux ans est maintenu.

In uitvoering van het regeerakkoord en in toepassing van artikel 3, 6° en van artikel 4, § 1, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 tot financiering van de gewesten en de gemeenschappen, 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 het bedrag van deze abattements gevoelig op te trekken.

Het versterken van het door het Gewest gevoerde beleid inzake het verlagen van de registratiechten biedt de beste waarborg om almaar meer jonge en minder jonge gezinnen te overtuigen om een eigen woning te kopen teneinde zich langdurig in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vestigen.

Deze memorie van toelichting werd aangevuld in functie van het advies 39.249/2 van de Raad van State, afdeling wetgeving (zie commentaar bij artikel 4).

II. Commentaar der artikelen

Artikel 1

Deze bepaling vergt geen bijzonder commentaar.

Artikel 2

Dit artikel verhoogt het bestaande abattement van 45.000 euro, naar 60.000 euro, terwijl het abattement van 60.000 euro voor onroerende goederen gelegen in een RVOHS naar 75.000 euro wordt gebracht.

Dit levert in voorkomend geval, de betrokken kopers een belastingvoordeel op van maximum 7.500 euro, respectievelijk 9.375 euro. Aan de grond- en vormvoorwaarden om van deze belastingverlaging te genieten worden geen wijzigingen aangebracht.

Enkel voor wat betreft appartementen in aanbouw of op tekening, waarvan de aankoop onderhevig is aan BTW, wordt de termijn waarin de koper zijn hoofdverblijfplaats dient te vestigen op het adres van het aangekochte goed met één jaar verlengd. De huidige termijn van twee jaar wordt, voor appartementen die nog niet zijn opgericht, in de praktijk soms als te kort ervaren. Daarom wil de Brussels Hoofdstedelijke Regering, voor de overeenkomsten gesloten na de inwerkingtreding van deze ordonnantie, deze termijn verlengen tot drie jaar, waardoor de koper van een nog op te richten appartement voldoende tijd krijgt om zijn aangegane verplichtingen na te komen. Voor alle duidelijkheid : voor de aankoop van een nieuw opgericht woonhuis/appartement, dat nog onderhevig is aan BTW, blijft de betrokken termijn behouden op twee jaar.

Article 3

Cette modification traduit mieux l'objectif premier du législateur régional. Si l'on se base sur le texte actuel, il n'est pas certain que la restitution, prévue à l'article 212*bis*, puisse être obtenue dans le cas où l'ancienne habitation empêchant l'abattement immédiat de l'article 46*bis*, a été vendue trop tôt, c'est-à-dire avant l'enregistrement de l'acte d'achat du logement qui donne droit à l'abattement.

Exemple pour illustrer cette problématique : 05/03/2004 : signature d'un compromis de vente portant sur l'ancienne habitation qui prévoit de différer le transfert de la propriété jusqu'au jour de la signature de l'acte notarié; 20/03/2004 : signature d'un compromis de vente portant sur la nouvelle habitation; 28/05/2004 (à 10 hrs) : signature de l'acte notarié portant sur l'ancienne habitation; 28/05/2004 (à 10 hrs 30) : signature de l'acte notarié portant sur la nouvelle habitation; 03/06/2004 : enregistrement des deux actes notariés.

L'abattement immédiat (art. 46*bis*) est exclu attendu que le 20/03/2004 (date de la convention d'acquisition), l'acheteur était encore propriétaire de son ancienne habitation. Au sens strict de l'actuel article 212*bis*, l'abattement par restitution est également exclu étant donné que l'achat de l'ancienne habitation a reçu date certaine avant la date à laquelle le nouvel achat a été enregistré (l'art. 212*bis* stipule en effet que la vente de l'ancienne habitation doit avoir reçu date certaine dans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement de l'achat de la nouvelle habitation).

Cet article élargit donc le champ d'application de l'abattement par restitution, en ne prévoyant plus de date de début pour la période endéans laquelle la vente de l'ancienne habitation doit avoir lieu, mais en indiquant uniquement une date limite. L'objectif initial est effectivement d'éviter que la vente du premier logement soit trop éloignée de l'achat du second logement, et nullement d'empêcher que la vente du premier logement intervienne trop rapidement.

Article 4

Par dérogation à l'article 209, alinéa 1^{er}, 1^o, b, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe qui fait obstacle à ce que les droits perçus soient restitués si les conditions formelles prévues par la loi n'ont pas été remplies, cette disposition contient la possibilité ultime de régularisation dans le cas où l'on a omis de reprendre les mentions requises au document ayant donné lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel en vue d'obtenir l'abattement prévu à l'article 46*bis*. Le vendeur peut, en effet, dans certains cas soumettre ce document à l'enregistrement sans en avertir l'acquéreur. Dans la demande de restitution de l'avantage, l'acquéreur doit obliga-

Artikel 3

Deze wijziging vertolkt beter de oorspronkelijke bedoeling van de gewestwetgever. Op grond van de huidige tekst is er onzekerheid of de teruggave, voorzien in artikel 212*bis*, kan worden verkregen wanneer de oude woning, die het onmiddellijke abattement van artikel 46*bis* verhinderde, te vroeg werd verkocht, m.a.w. vóór de registratie van de koopakte van de woning die recht geeft op het abattement.

Voorbeeld ter verduidelijking van de problematiek : 05/03/2004 : onderhandse verkoopovereenkomst betreffende de oude woning met uitgestelde eigendoms-overdracht tot aan het verlijden van de authentieke akte; 20/03/2004 : onderhandse verkoopovereenkomst aangaande de nieuwe woning; 28/05/2004 (om 10 uur) : verlijden authentieke akte verkoop oude woning; 28/05/2004 (om 10.30 uur) : verlijden authentieke akte aankoop nieuwe woning; 03/06/2004 : registratie van beide authentieke akten.

Het onmiddellijke abattement (art. 46*bis*) is hier uitgesloten omdat op 20/03/2004 (datum van de overeenkomst van verkrijging) de koper nog steeds eigenaar is van zijn oude woning. Bij strikte lezing van het huidige artikel 212*bis* is ook het abattement door teruggave uitgesloten omdat de verkoop van de oude woning vaste datum kreeg vóór het tijdstip waarop de nieuwe aankoop werd geregistreerd (art. 212*bis* vereist immers dat de verkoop van de oude woning vaste datum moet krijgen binnen twee jaar te rekenen van de datum van registratie van de aankoop van de nieuwe woning).

Dit artikel verruimt dus het toepassingsgebied van het abattement via teruggave, door voor de periode waarin de verkoop van de oude woning moet geschieden geen begin datum meer te voorzien, maar enkel nog een einddatum. De oorspronkelijke bedoeling is immers te voorkomen dat er te veel tijd verstrijkt tussen de verkoop van de eerste woning en de aankoop van de tweede woning, en geenszins te verhinderen dat de verkoop van de eerste woning te snel plaatsvindt.

Artikel 4

In afwijking van artikel 209, eerste lid, 1^o, b, van het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten dat belet dat betaalde registratierechten worden teruggegeven indien de vormvoorwaarden voorzien bij wet niet werden vervuld, voorziet deze bepaling in een ultieme mogelijkheid van regularisatie voor het geval de vereiste vermeldingen niet werden opgenomen in het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft en hierdoor het abattement bedoeld in artikel 46*bis* niet werd verkregen. Een verkoper kan dit document immers in bepaalde gevallen ter registratie aanbieden zonder medeweten van de koper. In het verzoekschrift tot terugbetaling

toirement reprendre tous les engagements et mentions prévus à l'article 46*bis*, alinéa 6, 2°, a, b, c.

Initialement, si une des mentions requises (mention du fait que l'on n'est pas plein propriétaire d'une autre habitation, mention de l'engagement d'établir la résidence principale à l'endroit du bien acheté avec le bénéfice de l'abattement, mention de l'engagement de maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant le délai prescrit par l'ordonnance) n'était pas reprise dans ou au pied du document donnant lieu à la perception du droit proportionnel (ou dans un écrit signé joint à ce document), l'abattement prévu à l'article 46*bis* ne pouvait être accordé. L'avantage pour l'acquéreur est alors irrémédiablement perdu, ce qui est perçu comme étant d'un formalisme excessif. Pour adoucir ce formalisme, une possibilité de régularisation exceptionnelle est introduite. Le délai pour régulariser son dossier et de remplir in fine toutes les conditions formelles est de six mois. Eu égard au fait qu'il s'agit d'une indulgence spécifique et supplémentaire qui déroge à l'article 209, alinéa 1^{er}, 1°, b, ce délai est plus court que le délai de prescription de deux ans en matière de restitutions prévu à l'article 215 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Article 5

La présente ordonnance s'applique aux conventions conclues à partir du 1^{er} janvier 2006.

Le Ministre chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

Guy VANHENGEL

van het voordeel dient de koper dan alle verbintenissen en vermeldingen op te nemen die worden opgelegd door artikel 46*bis*, zesde lid, 2°, a, b, c.

Oorspronkelijk, indien één van de vereiste vermeldingen (vermelding van het feit dat men geen volle eigenaar is van een andere woning, vermelding van de verbintenis tot vestiging van de hoofdverblijfplaats op de plaats van het met het voordeel van het abattement gekochte goed, vermelding van de verbintenis om zijn hoofdverblijfplaats te behouden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gedurende de door de ordonnantie voorgeschreven termijn), in of onderaan het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig recht (of in een bij dat document gevoegd ondertekend geschrift) niet werd opgenomen, werd het abattement voorzien in artikel 46*bis* niet toegekend. Het voordeel voor de koper was dan definitief verloren. Dit wordt beschouwd als al te streng formalisme. Om dit te verzachten wordt dan ook een uitzonderlijke regularisatiemogelijkheid ingevoerd. De termijn om het dossier te regulariseren en alsnog te voldoen aan alle vormvoorwaarden bedraagt zes maanden, die – daar het gaat om een bijzondere bijkomende tegemoetkoming die afwijkt van artikel 209, eerste lid, 1°, b – korter is dan de verjaringstermijn van twee jaar voor teruggaven voorzien in artikel 215 van het Wetboek der registratie-, hypotheek en griffierechten.

Artikel 5

Deze ordonnantie is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2006.

De Minister belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

Guy VANHENGEL

**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, et après en avoir délibéré,

ARRETE :

Le Ministre des Finances est chargé de soumettre 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.

Article 2

A l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « 45.000 euros » sont remplacés par les mots « 60.000 euros »;

2° à l'alinéa 4, les mots « 60.000 euros » sont remplacés par les mots « 75.000 euros »;

3° l'alinéa 6, 2°, b) est remplacé par la disposition suivante :

« b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis :

- s'il s'agit d'une habitation existante, 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;
- s'il s'agit d'un appartement en construction ou sur plan, dans les trois ans de la même date. ».

Article 3

A l'article 212bis, alinéa 1^{er}, du même Code, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002, les mots « dans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement » sont remplacés par les mots « au plus tard deux ans après la date de l'enregistrement ».

**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.

Artikel 2

In artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, ingevoegd bij ordonnantie van 20 december 2002, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « 45.000 euro » vervangen door de woorden « 60.000 euro »;

2° in het vierde lid worden de woorden « 60.000 euro » vervangen door de woorden « 75.000 euro »;

3° het zesde lid, 2°, b) wordt vervangen als volgt :

« b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed :

- indien het een bestaande woning betreft, 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 tijds aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn;
- indien het een appartement in aanbouw of een appartement op tekening betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum. ».

Artikel 3

In artikel 212bis, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij ordonnantie van 20 december 2002, worden de woorden « binnen twee jaar te rekenen van de datum van de registratie » vervangen door de woorden « uiterlijk twee jaar na de datum van de registratie ».

Article 4

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

« Art. 212ter. Au cas où la réduction de la base imposable visée à l'article 46bis 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 217² dans les six mois à compter de la date d'enregistrement de ce document.

La demande de restitution visée à l'alinéa 1^{er} contient les mentions et déclarations imposées par l'article 46bis, alinéa 6, 2^o, a, b et c. La demande mentionne, le cas échéant, le numéro de compte sur lequel le montant des droits à restituer peut être versé. »

Article 5

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

Bruxelles, le

Le Ministre chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

Guy VANHENGEL

Artikel 4

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

« Art. 212ter. Ingeval de in artikel 46bis bepaalde 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 teveel geheven rechten worden teruggegeven op verzoek in te dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 217² binnen zes maanden te rekenen van de datum van registratie van dat document.

Het verzoek tot teruggave bedoeld in het eerste lid bevat de vermeldingen en verklaringen vereist bij artikel 46bis, zesde lid, 2^o, a, b en c. Het verzoek vermeldt in voorkomend geval ook het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort. »

Artikel 5

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2006.

Brussel,

De Minister belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen,

Guy VANHENGEL

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, 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 11 octobre 2005, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe », a donné le 3 novembre 2005 l'avis (n° 39.249/2) suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations ci-après.

FORMALITÉS PRÉALABLES

Aucune des pièces jointes au dossier n'atteste de l'accomplissement de la procédure de concertation prévue par les articles 8 à 11 de l'accord de coopération du 7 décembre 2001 entre l'Etat fédéral et les Régions relatif à l'échange d'informations dans le cadre de l'exercice de leurs compétences fiscales et aux procédures de concertation concernant l'applicabilité technique des modifications aux impôts régionaux projetées par les Régions et l'applicabilité technique de l'instauration par les Régions de réductions ou d'augmentation générales de l'impôt des personnes physiques dû.

Si ce n'est chose faite, il y a lieu de procéder à cette concertation et de donner connaissance au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale des éventuelles remarques du Ministre fédéral sur l'applicabilité technique des modifications projetées.

Par ailleurs, l'avis du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, qui a été demandé en même temps que l'avis du Conseil d'Etat, devra également être obtenu.

Dans le cas où l'avant-projet examiné serait encore modifié à la suite de l'accomplissement de ces deux formalités préalables, les disponibles modifiées ou nouvelles de l'avant-projet devraient être à nouveau soumises à l'avis du Conseil d'Etat.

FONDEMENT JURIDIQUE

Dispositif

Article 4

L'article 212^{ter}, en projet, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après dénommé : le Code) déroge à deux dispositions des Chapitres XIII et XIV du Code sans que cette portée dérogatoire n'apparaisse clairement à première lecture.

a) Selon l'article 209, alinéa 1^{er}, 1^o, b), du Code, sont sujets à restitution les droits perçus à défaut pour les parties d'avoir mentionné dans l'acte ou la déclaration que les conditions auxquelles est subordonnée une réduction des droits sont réunies, à moins que la loi (lire : l'ordonnance) n'ait fait de l'existence de cette mention une condition formelle du bénéfice de la faveur fiscale.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 11 oktober 2005 door de Minister van Financiën, Begroting, Openbaar Ambt en Externe Betrekkingen van Brusselse Hoofdstedelijke Gewest verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten », heeft op 3 november 2005 het volgende advies (nr. 39.249/2) gegeven :

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het voorontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het voorontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

VOORAFGAANDE VORMVEREISTEN

Uit geen enkel stuk dat bij het dossier is gevoegd, blijkt dat de overlegprocedure is doorlopen waarvan sprake is in de artikelen 8 tot 11 van het samenwerkingsakkoord van 7 december 2001 tussen de Federale Staat en de Gewesten betreffende de uitwisseling van informatie in het kader van de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden en betreffende de overlegprocedures inzake technische uitvoerbaarheid van door de Gewesten voorgenomen wijzigingen aan de gewestelijke belastingen en inzake de technische uitvoerbaarheid van de invoering door de Gewesten van algemene belastingverminderingen of -vermeerderingen van de verschuldigde personenbelasting.

Als zulks nog niet is geschied, moet dat overleg plaatsvinden en, als de federale Minister bemerkings heeft over de technische uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijzigingen, dient daarvan aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad kennis te worden gegeven.

Het advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat tegelijk met het advies van de Raad van State is aangevraagd, dient voorts eveneens te worden verkregen.

Ingeval het voorliggende voorontwerp naar aanleiding van het vervullen van deze beide voorafgaande vormvereisten nog mocht worden gewijzigd, zouden de nieuwe of gewijzigde bepalingen van het voorontwerp opnieuw ter fine van advies aan de Raad van State moeten worden voorgelegd.

RECHTSGROND

Dispositief

Artikel 4

Het ontworpen artikel 212^{ter} van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (hierna te noemen : het Wetboek) wijkt af van twee bepalingen van de Hoofdstukken XIII en XIV van het Wetboek, maar de draagwijdte van die afwijking blijkt bij een eerste lezing.

a) Volgens artikel 209, eerste lid, 1^o, b), van het Wetboek, zijn vatbaar voor teruggave de rechten, geheven omdat de partijen in gebreke gebleven zijn in de akte of verklaring te vermelden dat de voorwaarden tot het verkrijgen van vermindering vervuld zijn, tenzij het bestaan van deze vermelding bij de wet (lees : de ordonnantie) als een uitdrukkelijke voorwaarde ter verkrijging van de fiscale gunst is gesteld.

Comme l'a confirmé le délégué du ministre, il se déduit de la rédaction de l'article 46*bis* du Code que la réduction qui y est visée est subordonnée notamment à la mention par les acquéreurs, dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, qu'ils satisfont aux conditions d'application permettant de bénéficier de la réduction des droits. L'existence de cette mention constitue donc bien une condition formelle du bénéfice de la faveur fiscale.

Dès lors le défaut, dans l'acte à enregistrer, de la mention indiquée ci-avant fait – en application de l'article 209, alinéa 1^{er}, 1^o, b), du Code – obstacle à ce que les droits perçus au tarif non réduit soient restituables.

Or, selon le commentaire de la disposition à l'examen, l'article 212*ter*, en projet, du Code vise à permettre une « possibilité ultime de régularisation dans le cas où l'on a omis de reprendre les mentions requises au document ayant donné lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel en vue d'obtenir l'abattement prévu à l'article 46*bis* ».

Selon le délégué du ministre, l'article 212*ter*, en projet, du Code doit se lire comme une dérogation au principe de la non restitution des droits que pose l'article 209, l'alinéa 1^{er}, 1^o, b), du Code pour les cas où la loi (lire : l'ordonnance) a fait de la mention que les conditions pour obtenir une réduction des droits sont réunies une condition formelle de la faveur fiscale.

Le commentaire de l'article examiné éclairerait dès lors mieux la portée exacte de l'article 212*ter*, en projet, s'il était complété par la précision que cet article apporte une dérogation à l'article 209, alinéa 1^{er}, 1^o, b), du Code.

b) D'après l'article 215 du Code, les demandes en restitution sont prescrites « après deux ans à compter du jour où l'action est née ».

L'article 212*ter*, en projet, du Code doit donc se lire comme une dérogation à ce principe étant donné que la disposition examinée prévoit que la demande en restitution doit être introduite « dans les six mois à compter de la date d'enregistrement » du document ayant donné lieu à la perception du droit proportionnel.

Pour les restitutions qu'il rend possibles (par dérogation au principe général de non restitution posé par l'article 209, alinéa 1^{er}, 1^o, b), du Code), l'article examiné instaure donc un régime moins favorable que le régime général applicable aux autres restitutions de droits prévues par le Code.

Le commentaire de l'article doit faire apparaître la portée dérogatoire de l'article et la justifier au regard du principe d'égalité devant la loi fiscale, spécialement en ce qui concerne l'abréviation du délai de la demande en restitution liée à la nouvelle possibilité de régularisation.

Zoals de gemachtigde van de minister heeft bevestigd, blijkt uit de redactie van artikel 46*bis* van het Wetboek dat voor het verkrijgen van de vermindering waarvan daarin sprake is, inzonderheid vereist is dat degenen die het goed verwerven in of onderaan op het document dat aanleiding geeft tot het heffen van het evenredig registratierecht vermelden dat zij voldoen aan de voorwaarden die vervuld moeten zijn om vermindering van rechten te kunnen genieten. Het bestaan van die vermelding vormt dus stellig een uitdrukkelijke voorwaarde voor de verkrijging van de fiscale gunst.

Als de voornoemde vermelding niet voorkomt in de te registreren akte, vormt zulks – met toepassing van artikel 209, eerste lid, 1^o, b), van het Wetboek – bijgevolg een beletsel voor de teruggave van de rechten die tegen het niet-verlaagde tarief zijn geheven.

Volgens de commentaar op de onderzochte bepaling strekt het ontworpen artikel 212*ter* van het Wetboek evenwel tot het bieden van een « ultieme mogelijkheid van regularisatie voor het geval de vereiste vermeldingen niet werden opgenomen in het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft en hierdoor het abattement bedoeld in artikel 46*bis* niet werd verkregen ».

Volgens de gemachtigde van de minister dient het ontworpen artikel 212*ter* van het Wetboek te worden geïnterpreteerd als een afwijking van het beginsel, vervat in artikel 209, eerste lid, 1^o, b), van het Wetboek, dat de rechten niet worden teruggegeven in de gevallen waarin de vermelding dat voldaan is aan de voorwaarden die vervuld moeten zijn om een vermindering van rechten te verkrijgen bij de wet (lees : de ordonnantie) als een uitdrukkelijke voorwaarde voor het verkrijgen van de fiscale gunst is gesteld.

De exacte reikwijdte van het ontworpen artikel 212*ter* zou door de commentaar op het onderzochte artikel beter worden weergegeven als die commentaar zou worden aangevuld met de precisering dat dit artikel een afwijking inhoudt van artikel 209, eerste lid, 1^o, b), van het Wetboek.

b) Volgens artikel 215 van het Wetboek verjaren vorderingen tot teruggave « na twee jaar, te rekenen van de dag waarop de rechtsvordering is ontstaan ».

Het ontworpen artikel 212*ter* van het Wetboek dient dan ook te worden geïnterpreteerd als een afwijking van dat beginsel, aangezien in het onderzochte artikel wordt bepaald dat het verzoek tot teruggave behoort te worden ingediend « binnen zes maanden te rekenen van de datum van registratie » van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredige recht.

Voor de gevallen van teruggave die daarbij mogelijk worden gemaakt (in afwijking van het algemeen beginsel van niet-teruggave verankerd in artikel 209, eerste lid, 1^o, b), van het Wetboek) wordt bij het onderzochte artikel dus een regeling ingevoerd die minder gunstig is dan de algemene regeling die geldt voor de andere gevallen van teruggave van rechten waarin het Wetboek voorziet.

In de commentaar bij het artikel moet worden aangegeven in welke mate het artikel van de regel afwijkt en moet die afwijking verantwoord worden in het licht van het beginsel van de gelijkheid voor de fiscale wet, inzonderheid wat betreft de kortere termijn voor het indienen van het verzoek tot teruggave die geldt voor de nieuwe mogelijkheid van regularisatie.

La chambre était composée de

Messieurs	Y. KREINS,	président de chambre,
	J. JAUMOTTE,	
Mme	M. BAGUET	conseillers d'État,
M.	J. KIRKPATRICK,	assesseur de la section de législation,
Madame	B. VIGNERON,	greffier,

Le rapport a été présenté par M. P. RONVAUX, auditeur adjoint.

Le Greffier,

B. VIGNERON

Le Président,

Y. KREINS

De kamer was samengesteld uit

De heren	Y. KREINS,	kamervoorzitter,
	J. JAUMOTTE,	
Mevrouw	M. BAGUET,	staatsraden,
De heer	J. KIRKPATRICK,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Madame	B. VIGNERON,	griffier,

Het verslag werd uitgebracht door de heer P. RONVAUX, adjunct-auditeur.

De Griffier,

B. VIGNERON

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 et du Budget, et après en avoir délibéré,

ARRETE :

Le Ministre des Finances et du Budget est chargé de soumettre au Parlement 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.

Article 2

A l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002, sont apportées les modifications suivantes :

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « 45.000 euros » sont remplacés par les mots « 60.000 euros »;

2° à l'alinéa 4, les mots « 60.000 euros » sont remplacés par les mots « 75.000 euros »;

3° l'alinéa 6, 2°, b) est remplacé par la disposition suivante :

« b) s'engager à établir leur résidence principale à l'en-droit de l'immeuble acquis :

- s'il s'agit d'une habitation existante, 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;

ONTWERP 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 en Begroting is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement 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.

Artikel 2

In artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, ingevoegd bij ordonnantie van 20 december 2002, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « 45.000 euro » vervangen door de woorden « 60.000 euro »;

2° in het vierde lid worden de woorden « 60.000 euro » vervangen door de woorden « 75.000 euro »;

3° het zesde lid, 2°, b) wordt vervangen als volgt :

« b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed :

- indien het een bestaande woning betreft, 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;

- s'il s'agit d'un appartement en construction ou sur plan, dans les trois ans de la même date. ».

Article 3

A l'article 212*bis*, alinéa 1^{er}, du même Code, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002, les mots « dans les deux ans à compter de la date de l'enregistrement » sont remplacés par les mots « au plus tard deux ans après la date de l'enregistrement ».

Article 4

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

« Art. 212*ter*. – Au cas où la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis* 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 217² dans les six mois à compter de la date d'enregistrement de ce document.

La demande de restitution visée à l'alinéa 1^{er} contient les mentions et déclarations imposées par l'article 46*bis*, alinéa 6, 2^o, a, b et c. La demande mentionne, le cas échéant, le numéro de compte sur lequel le montant des droits à restituer peut être versé. ».

Article 5

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

Bruxelles, le 8 décembre 2005

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du logement, de la Propreté publique et de la Coopération au développement,

Charles PICQUE

- indien het een appartement in aanbouw of een appartement op tekening betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum. ».

Artikel 3

In artikel 212*bis*, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij ordonnantie van 20 december 2002, worden de woorden « binnen twee jaar te rekenen van de datum van de registratie » vervangen door de woorden « uiterlijk twee jaar na de datum van de registratie ».

Artikel 4

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 212*ter* ingevoegd, luidende :

« Art. 212*ter*. – Ingeval de in artikel 46*bis* bepaalde 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 teveel geheven rechten worden teruggegeven op verzoek in te dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 217² binnen zes maanden te rekenen van de datum van registratie van dat document.

Het verzoek tot teruggave bedoeld in het eerste lid bevat de vermeldingen en verklaringen vereist bij artikel 46*bis*, zesde lid, 2^o, a, b en c. Het verzoek vermeldt in voorkomend geval ook het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort. ».

Artikel 5

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2006.

Brussel, 8 december 2005

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen,, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingsamenwerking,

Charles PICQUE

Le Ministre chargé des Finances, du Budget, de la
Fonction publique et des Relations extérieures,

Guy VANHENGEL

De Minister belast met Financiën, Begroting, Openbaar
Amt en Externe Betrekkingen,

Guy VANHENGEL