

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

30 JANVIER 2006

PROJET D'ORDONNANCE

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

(Doc. n° A-228/1 – 2005/2006)

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'article 212bis
du Code des droits d'enregistrement,
d'hypothèque et de greffe,
en vue d'éviter que la vente
du premier logement faisant objet
de réduction ne soit trop éloignée
de l'achat du second logement**

(Doc. n° A-24/1 – S.O. 2004)

RAPPORT

fait au nom de la Commission
des Finances, du Budget,
de la Fonction publique,
des Relations extérieures et
des Affaires générales

par M. Joël RIGUELLE (F)

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2005-2006

30 JANUARI 2006

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

(Stuk nr. A-228/1 – 2005/2006)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van artikel 212bis
van het Wetboek der registratie-, hypotheek-
en griffierechten om te voorkomen
dat er te veel tijd verstrijkt tussen
de verkoop van de eerste woning waarvoor
een vermindering is toegekend en
de aankoop van de tweede woning**

(Stuk nr. A-24/1 – G.Z. 2004)

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de Financiën, Begroting,
Openbaar ambt,
Externe betrekkingen en
Algemene zaken

door de heer Joël RIGUELLE (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mmes Isabelle Emmery, Julie Fiszman, Anne-Sylvie Mouzon, MM. Eric Tomas, Rudi Vervoort, Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Didier Gosuin, Jacques Simonet, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Frederic Erens, Walter Vandenbossche, Mme Marie-Paule Quix.

Membre suppléant : M. Yaron Pesztat.

Voir :

Document du Parlement :
A-228/1 – 2005/2006 : Projet d'ordonnance.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Isabelle Emmery, mevr. Julie Fiszman, mevr. Anne-Sylvie Mouzon, de heren Eric Tomas, Rudi Vervoort, Olivier de Clippele, Serge de Patoul, Didier Gosuin, Jacques Simonet, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Frederic Erens, Walter Vandenbossche, mevr. Marie-Paule Quix.

Plaatsvervanger : de heer Yaron Pesztat.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-228/1 – 2005/2006 : Ontwerp van ordonnantie.

I. Exposé du ministre

Il y a environ trois ans, la Région de Bruxelles-Capitale diminuait pour la première fois les droits d'enregistrement lors de l'achat d'une première ou unique habitation.

La mesure n'a pas raté sa cible. Sur quelque 15.000 transactions par an, 6.302 acheteurs ont bénéficié en 2003 d'une réduction forfaitaire de la base imposable ou d'un abattement. En 2004, ils étaient au nombre de 7.116. Et les chiffres de l'année passée indiquent plus de 7.500 bénéficiaires.

En bref, plus de 20.000 ménages ont depuis bénéficié d'une importante réduction des droits d'enregistrement sur l'achat de leur habitation à Bruxelles. La plupart d'entre eux a ainsi épargné 5.625 EUR. Un quart de ces nouveaux propriétaires, ayant acheté dans des quartiers plus fragilisés, a même épargné jusqu'à 7.500 EUR.

Cependant, les prix de l'immobilier ont connu une forte croissance ces dernières années – particulièrement en ce qui concerne les habitations modestes et moyennes – croissance qui menace de faire disparaître l'avantage fiscal.

Par conséquent, une deuxième diminution s'impose, comme le prévoit également l'accord gouvernemental qui reconnaît l'importance de posséder sa propre habitation. Aussi, le projet d'ordonnance qui vous est soumis aujourd'hui vise principalement à augmenter les abattements introduits fin 2002 de 15.000 EUR.

Ainsi, les acquéreurs d'une première habitation qui s'engagent à résider au moins 5 ans en Région bruxelloise ne devront plus payer de droits d'enregistrement sur la première tranche de 60.000 EUR. Ils économiseront ainsi 7.500 EUR. Cette tranche exonérée sera même de 75.000 EUR dans les espaces de développement renforcé pour le logement et la rénovation, ce qui représente une épargne de 9.375 EUR.

Les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement restent pour ainsi dire inchangées.

La seule modification concerne l'achat des appartements en construction ou sur plan. Le délai endéans lequel l'acquéreur doit y établir sa résidence principale est prolongé d'un an. La pratique a en effet démontré que le délai actuel de deux ans est parfois trop court pour les appartements qui ne sont pas encore construits. La prolongation du délai offre aux acquéreurs concernés plus de tranquillité d'esprit quand les travaux prennent du retard.

L'ordonnance contient en outre deux autres modifications procédurales en faveur du citoyen, sans incidence budgétaire directe.

La première modification ne concerne qu'une simple correction de texte qui traduit mieux l'objectif du législa-

I. Uiteenzetting van de minister

Iets meer dan drie jaar geleden verminderde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het eerst de registratierechten bij de aankoop van een eerste of enige woning.

De maatregel heeft zijn effect niet gemist. Op zo'n 15.000 transacties per jaar, genoten in 2003 welgeteld 6.302 kopers van een forfaitaire vermindering van de heffingsgrondslag of abattement. In 2004 zelfs 7.116. En het voorbije jaar wijst op meer dan 7.500 begunstigden.

Samengevat, meer dan 20.000 gezinnen genoten intussen van een gevoelige verlaging van de registratierechten bij de aankoop van hun eigen woning in het Brusselse. De meesten onder hen bespaarden 5.625 euro. Eén kwart van deze nieuwe eigenaars – die een woning kochten in meer kwetsbare wijken – bespaarden zelfs tot 7.500 euro.

De vastgoedprijzen zijn de afgelopen jaren echter gevoelig gestegen – in het bijzonder in het segment van de kleine en middelgrote woningen – en dreigen het belastingvoordeel op te slokken.

Een tweede verlaging dringt zich dus op, zoals ook voorzien wordt in het regeerakkoord dat het belang erkent van een eigen woning. Daarom strekt het ontwerp van ordonnantie dat u vandaag wordt voorgelegd er in de eerste plaats toe om de abattementen, die eind 2002 werden ingevoerd, met 15.000 euro op te trekken.

Hierdoor zullen de kopers van een eerste woning die er zich toe verbinden minstens 5 jaar in het Brusselse te blijven wonen geen registratierechten meer moeten betalen op de eerste schijf van 60.000 euro. Ze besparen aldus 7.500 euro. De vrijgestelde schijf bedraagt zelfs 75.000 euro in de ruimten voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie, wat neerkomt op een besparing van 9.375 euro.

De voorwaarden om van dit abattement te genieten blijven zo goed als ongewijzigd.

Enkel wie een appartement op plan of in aanbouw koopt, krijgt één jaar langer om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. De huidige termijn van twee jaar wordt in de praktijk soms als te kort ervaren voor appartementen die nog niet zijn opgericht. De verlenging van de termijn geeft deze kopers meer gemoedsrust indien de werken wat vertraging oplopen.

De ordonnantie voorziet verder in twee andere procedurele versoepelingen, zonder werkelijke budgettaire impact.

De eerste wijziging is louter een kleine tekstverbetering die beter aansluit bij de oorspronkelijke bedoeling van de

teur. Il s'agit de la possibilité de profiter de l'abattement par voie de restitution pour l'acquéreur qui est déjà plein propriétaire d'une autre habitation, à condition qu'il revende cette première habitation endéans les deux ans. L'objectif était d'éviter que la vente de la première habitation soit trop éloignée de l'achat de la seconde habitation, alors que le texte actuel peut laisser croire que la vente de la première habitation ne peut pas intervenir trop tôt. Or, c'est ce qui se passe souvent dans la pratique, lorsque l'on a besoin de l'argent de la vente pour financer le nouvel achat. Le nouveau texte évite désormais toute confusion.

La deuxième modification procédurale offre la possibilité de régulariser le fait d'avoir omis de demander l'abattement en temps utile. Un délai supplémentaire de six mois est désormais prévu pour remplir toutes les conditions formelles.

En ce qui concerne l'impact budgétaire, le ministre rappelle que les recettes en droits d'enregistrement sont déterminées par deux paramètres principaux. Tout d'abord, le nombre de ventes. Il apparaît que le nombre de ventes de logements en Région de Bruxelles-Capitale suit une tendance générale à la hausse qui semble néanmoins se tasser en 2004.

Ainsi, treize mille habitations ont été vendues en 2000; quatorze mille en 2001; quatorze mille quatre cent en 2002; et plus de quinze mille en 2003. En 2004, cependant, le compteur s'arrête tout juste avant les quinze mille transactions.

C'est précisément dans la catégorie « maison d'habitation » que l'on enregistre un certain recul du nombre de ventes : plus d'un quart de moins par rapport à 2003. Les autres Régions connaissent également une légère baisse du nombre de maisons vendues, mais dans une moindre mesure qu'à Bruxelles; en revanche, les ventes d'appartements, de maisons de maître et de maisons de rapport continuent d'y croître, tout comme à Bruxelles d'ailleurs. Si les ventes de maisons d'habitation sont surtout en chute libre à Bruxelles, c'est probablement dû à une insuffisance de l'offre. L'augmentation des abattements pourrait contribuer à augmenter la pression sur cette offre insuffisante.

Le second facteur qui détermine le niveau des recettes en droits d'enregistrement est bien évidemment le prix de l'immobilier, puisque le tarif proportionnel de 12,5 % est calculé sur le montant du prix d'achat ou sur la valeur vénale. Le prix des logements à Bruxelles est en constante progression ces dernières années.

Cette hausse des prix implique une croissance considérable des recettes. Depuis que la Région est compétente en la matière et que la totalité des recettes en droits d'enregistrement lui est versée, l'on constate chaque année une hausse des recettes, et ce nonobstant l'octroi de l'abattement à partir du 1^{er} janvier 2003 :

wetgever. Het betreft het abattement via teruggave voor de koper die reeds volle eigenaar is van een andere woning, doch deze woning vervreemdt binnen een termijn van twee jaar. De bedoeling was te voorkomen dat er te veel tijd verstrijkt tussen de aankoop van de tweede woning en de verkoop van de eerste woning, terwijl de huidige tekst lijkt te willen zeggen dat de verkoop van de eerste woning niet te snel mag gebeuren. In de praktijk komt dit vaak voor omdat de koper de opbrengst van de verkoop nodig heeft om zijn nieuwe aankoop te kunnen financieren. De nieuwe tekst neemt alle twijfel weg.

De tweede procedurewijziging voorziet in een regularisatiemogelijkheid voor wie het abattement in eerste instantie niet of slecht aanvraagt. Hij of zij krijgt nu een vangnet van zes maanden om alsnog te voldoen aan alle vormvoorwaarden.

Wat de budgettaire impact betreft, herinnert de minister eraan dat de ontvangsten in de registratierechten worden bepaald door twee belangrijke factoren. Ten eerste, het aantal verkopen. Het aantal verkochte woningen in het Brusselse vertoont in het algemeen een stijgende tendens die evenwel stopt in 2004.

Zo werden er dertienduizend woningen verkocht in 2000; veertienduizend in 2001; veertienduizend vierhonderd in 2002; en iets meer dan vijftienduizend in 2003. In 2004 blijft de teller echter net onder de vijftienduizend steken.

Het is met name in de categorie « woonhuizen » dat men een sterke daling vaststelt in het aantal verkopen : meer dan een kwart minder dan in 2003. Ook in de andere gewesten werden iets minder gewone woonhuizen verkocht, zij het dat de daling niet zo spectaculair is dan in Brussel; er werden dan weer, net als in Brussel, meer appartementen, herenhuizen en opbrengsthuisen verkocht. De sterke daling in Brussel van het aantal verkochte woonhuizen wijst veeleer op een onvoldoende aanbod. Het optrekken van de abattement zou ertoe kunnen bijdragen om de druk te verhogen op dit slinkende aanbod.

Het tweede element dat de hoegrootheid van de ontvangsten bepaalt is uiteraard de prijs van het vastgoed, daar het evenredig registratierecht van 12,5 % wordt toegepast op de verkoopprijs of de verkoopwaarde. De prijs van de Brusselse woningen stijgt gestaag.

Deze prijsstijging resulteert in een sterke stijging van de ontvangsten. Sedert het gewest bevoegd is om de tarieven vast te stellen en het de volledige opbrengst van de registratierechten krijgt doorgestort, stegen de ontvangsten jaar na jaar, ook na de invoering van de abattement op 1 januari 2003 :

+ 8 % entre 2003 et 2004;

+ 5,5 % entre 2004 et 2005.

En l'occurrence, l'idée d'augmenter les abattements vise à affecter une partie des recettes générées par le marché immobilier en vue d'aider les ménages à acquérir une première ou unique habitation en Région bruxelloise, pour compenser la hausse des prix de ce même marché.

Ce mécanisme permet de rattraper une partie de notre désavantage comparatif en termes de prix de vente par rapport à la périphérie.

Grâce aux abattements, la Région de Bruxelles-Capitale est actuellement – abstraction faite du taux réduit pour habitations modestes qui existe toujours dans les autres régions – la région la moins chère sur le plan fiscal pour des habitations dont la valeur ne dépasse pas 175.000 EUR. Dans un espace de développement renforcé pour le logement et la rénovation, cet avantage concurrentiel s'accroît même jusqu'aux habitations d'une valeur de 250.000 EUR.

Augmenter les abattements de 15.000 EUR, comme le propose le gouvernement aujourd'hui, permet à Bruxelles d'être la région la moins chère en droits d'enregistrement pour les habitations dont la valeur n'excède pas 250.000 EUR, respectivement 325.000 EUR en zones EDRLR.

Un effort supplémentaire de la part de la Région contribuera à ce qu'un maximum de familles puissent continuer à y acheter leur propre habitation. L'augmentation des abattements pour un public cible, notamment pour ceux qui acquièrent pour la première fois une habitation, alimentera le marché immobilier et produira à son tour des recettes fiscales.

Il s'agit en outre d'une mesure en faveur de ménages, principalement de jeunes ménages, qui s'engagent à s'établir au moins cinq ans en Région de Bruxelles-Capitale, renforçant ainsi de manière durable l'assiette fiscale de la Région, ce qui constitue une des priorités du gouvernement et devrait entraîner à terme, un effet positif mais non chiffrable sur les finances de la Région.

Enfin, le ministre signale que le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale a émis un avis positif sur chacune des quatre dispositions fiscales du présent projet et que le ministre fédéral des Finances n'a formulé aucune remarque sur sa faisabilité technique.

Le ministre demande aux commissaires d'approuver à l'unanimité ce projet de texte qui vise à réduire le coût fiscal pour les acquéreurs d'une maison ou d'un appartement en vue de s'installer durablement en Région de Bruxelles-Capitale.

+ 8 % tussen 2003 en 2004;

+ 5,5 % tussen 2004 en 2005.

De idee om de abattements te verhogen bestaat erin om met een deel van de door de vastgoedmarkt gegenereerde fiscale ontvangsten gezinnen aan te moedigen om een eerste of enige woning aan te kopen in het Brusselse, om er de stijgende prijzen op de vastgoedmarkt op te vangen.

Dit mechanisme compenseert in zekere mate onze zwakkere concurrentiepositie inzake verkoopprijzen tegenover de rand.

Met de huidige abattements is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, los van het klein beschrijf voor bescheiden woningen dat nog steeds bestaat in de andere gewesten, fiscaal gezien het goedkoopste gewest voor woningen met een waarde tot 175.000 euro. In een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en renovatie loopt dit concurrentieel voordeel zelfs op tot woningen met een waarde van 250.000 euro.

Het optrekken van de abattements met 15.000 euro, zoals de Regering vandaag voorstelt, maakt Brussel het minst dure gewest inzake registratierechten voor woningen tot 250.000 euro, respectievelijk 325.000 euro in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en renovatie.

Een extra-inspanning van het Gewest zal ertoe bijdragen dat een maximum aantal gezinnen er zich een eigen woning kunnen blijven aanschaffen. Het verhogen van de abattements voor een welbepaald doelpubliek, in het bijzonder de « vastgoedstarters », zal de markt opnieuw voeden en hoe dan ook fiscale opbrengsten genereren.

Daarenboven gaat het hier om een tegemoetkoming aan gezinnen, vooral jonge gezinnen, die er zich toe verbinden minstens 5 jaar in het Brusselse te blijven wonen, hetgeen het fiscale draagvlak van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, één van de prioriteiten van de Regering, op langere termijn zal versterken, en op termijn een positief – doch niet becijferbaar – effect zal hebben op de financiële toestand van dit gewest.

Tenslotte wil de minister nog vermelden dat de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een positief advies uitbracht over de vier verschillende fiscale maatregelen van het voorliggende ontwerp, terwijl de federale Minister van Financiën geen enkele opmerking formuleerde nopens de technische uitvoerbaarheid ervan.

De minister vraagt de commissarissen dan ook dit ontwerp unaniem te willen goedkeuren dat ertoe strekt de fiscale last bij de aankoop van een eigen huis of appartement te verminderen voor gezinnen die zich blijvend in het Brusselse willen vestigen.

II. Exposé de l'auteur de la proposition d'ordonnance jointe

M. Olivier de Clippele constate que le gouvernement tâche de rattraper le temps perdu. Son groupe a pourtant appelé à plusieurs reprises à ce que le présent projet, annoncé par le Ministre-Président au mois d'octobre, soit voté avant le 1er janvier.

Le MR approuve sans ambages le projet, mais suggère de diminuer également les droits d'hypothèque sur le logement. C'est d'ailleurs l'objet d'une proposition d'ordonnance déposée par le député et M. Didier Gosuin. Ces droits touchent avant tout les personnes qui sont forcées d'emprunter pour acquérir leur logement.

Les abattements instaurés en 2003 n'ont pas entraîné par eux-mêmes de spéculation. Il faut savoir que les acheteurs disposant de moyens insuffisants empruntent le maximum que la banque leur octroie. Or, celles-ci rechignent à prêter plus que le prix de la vente. Les frais liés aux actes sont généralement supportés par des fonds propres. Dès lors, diminuer ces frais c'est élargir le nombre de personnes qui peuvent avoir leur propre logement.

Bruxelles dispose d'un atout à cet égard par rapport à la Flandre: la simplicité de sa mesure. En outre, celle-ci n'est pas discriminatoire. Un Wallon ou un Flamand peut en bénéficier au même titre qu'un Bruxellois.

Ce sont les raisons pour lesquelles le groupe MR soutiendra le projet d'ordonnance.

III. Discussion générale

Mme Anne-Sylvie Mouzon souhaite que soient joints l'avis du Conseil économique et social et les courriers que le gouvernement a échangés avec l'État fédéral et les autres Régions, conformément à la procédure de consultation prévue aux articles 8 à 11 de l'accord de coopération du 7 décembre 2001 relatif à l'échange d'informations dans le cadre de l'exercice de leurs compétences fiscales.

Le ministre souligne que cet accord comprend différents types de procédures, selon les compétences exercées. Puisqu'il s'agit d'une compétence exclusive des Régions, seule une concertation avec l'État fédéral, qui perçoit les droits d'enregistrement, est requise, sur l'applicabilité technique des modifications projetées.

Le Président rappelle que l'avis du Conseil économique et social a été envoyé aux membres du Parlement le 16 novembre dernier.

Mme Anne-Sylvie Mouzon propose qu'à l'avenir, ces avis soient joints à l'avant-projet, de telle sorte que le Conseil d'État puisse aussi en avoir connaissance.

II. Uiteenzetting van de indiener van het toegevoegde voorstel van ordonnantie

De heer Olivier de Clippele stelt vast dat de regering de verloren tijd tracht in te halen. Zijn fractie heeft echter herhaaldelijk gevraagd om dit ontwerp, dat de minister-president in oktober had aangekondigd, aan te nemen vóór 1 januari.

De MR keurt het ontwerp zonder meer goed, maar stelt voor om ook de hypotheekrechten op de woning te verminderen. Dat is trouwens het doel van een voorstel van ordonnantie dat de spreker en de heer Didier Gosuin hebben ingediend. Vooral personen die een lening moeten sluiten om hun woning te kopen, moeten die rechten betalen.

De in 2003 ingevoerde abbatementen hebben op zich niet tot speculatie geleid. Kopers die over te weinig middelen beschikken, lenen immers het maximum dat ze van de bank kunnen krijgen. Banken zijn evenwel niet geneigd om meer te lenen dan de verkoopprijs. De aktekosten worden doorgaans betaald met eigen middelen. Als men die kosten verlaagt, dan kunnen er meer mensen hun eigen woning kopen.

Brussel beschikt in dat opzicht over een troef ten opzichte van Vlaanderen : de eenvoud van de maatregel. Bovendien is hij niet discriminerend. Een Vlaming of een Waal kunnen er evenzeer van profiteren als een Brusselaar.

Om die redenen zal de MR-fractie het ontwerp van ordonnantie steunen.

III. Algemene bespreking

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon wenst ook een bespreking van het advies van de Economische en Sociale Raad en de briefwisseling van de regering met de federale Staat en de overige Gewesten, overeenkomstig de overlegprocedure bepaald bij de artikelen 8 tot 11 van het samenwerkingsakkoord van 7 december 2001 betreffende de uitwisseling van informatie in het kader van de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden.

De minister wijst erop dat het akkoord verschillende soorten procedures omvat, naar gelang van de uitgeoefende bevoegdheden. Aangezien het om een exclusieve bevoegdheid van de Gewesten gaat, is er alleen overleg vereist met de federale Staat, die de registratierechten int, over de technische uitvoerbaarheid van de voorgenomen wijzigingen.

De voorzitter herinnert eraan dat het advies van de Economische en Sociale Raad op 16 november 2005 overgezonden is aan de leden van het Parlement.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon stelt voor dat, in de toekomst, die adviezen bij het voorontwerp gevoegd worden, zodat de Raad van State er ook kennis van kan nemen.

M. Yaron Pesztat constate que le ministre affiche sa satisfaction, car l'ordonnance du 20 décembre 2002 aurait atteint son but. Certes, les acheteurs d'un bien immobilier en ont bénéficié d'une manière globale. Mais il ne faut pas perdre de vue les objectifs spécifiques que la Région s'était assignés: attirer les revenus moyens et les jeunes ménages, faire baisser le nombre d'immeubles abandonnés et le trafic dû aux navetteurs, etc.

Comment a-t-on évalué la mise en œuvre de ces objectifs-là ? Le ministre prétend que ces données ne sont pas exprimables en chiffres. Est-ce à dire que ces objectifs sont aujourd'hui délaissés ? En est-on revenu à plus de modestie ? Le projet se contente-t-il d'alléger la charge des acquéreurs ? Est-ce en adéquation avec la volonté de faciliter l'accession à la propriété de certaines catégories de Bruxellois ?

A l'occasion d'une proposition d'ordonnance déposée sous la précédente législature, qui liait l'importance de l'abattement aux revenus de l'intéressé, le député entendait venir en aide aux revenus moyens en particulier. Il est néanmoins difficile de vérifier le type de bien que les bénéficiaires achètent effectivement.

La clause de revente de 5 ans organisée par l'ordonnance du 20 décembre 2002 permettra de bientôt connaître l'usage que les premiers bénéficiaires ont fait de leur immeuble. Mais le délai de 5 ans n'est-il pas trop court pour être pertinent ?

M. Yaron Pesztat rappelle au ministre qu'il avait, le 24 février 2005, promis à la commission un tableau sur l'application de l'ordonnance susmentionnée. Où en est-il ?

Enfin, l'orateur pointe les limites du projet discuté. A l'heure où l'on évoque beaucoup la régulation du marché de l'immobilier et de ses flambées, il faut être conscient que la mesure n'apaisera pas la fébrilité du marché. Elle ne changera rien pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'acquérir un logement.

M. Rudi Vervoort dit éprouver un sentiment de déjà vu. Le débat est rythmé par les mêmes interventions qu'il y a trois ans. Face à l'efficacité annoncée de cet outil fiscal, le ton est enjoué ou méfiant. Quant à lui, le député avance que, si les abattements fiscaux sont nécessaires, ils sont insuffisants pour constituer une politique du logement consistante. Ils doivent être accompagnés d'autres mesures.

Cela est d'autant plus vrai que, depuis 2003, le marché immobilier a connu une hausse patente. Les droits d'enregistrement sont un outil à manier avec prudence. C'est un

De heer Yaron Pesztat stelt vast dat de minister zijn tevredenheid niet onder stoelen of banken steekt, want de ordonnantie van 20 december 2002 zou haar doel bereikt hebben. In het algemeen, hebben de kopers van een onroerend goed er inderdaad hun voordeel mee gedaan. Men mag evenwel de specifieke doelstellingen die het Gewest nastreeft, niet uit het oog verliezen : de mensen met een middeninkomen en de jonge gezinnen aantrekken, het aantal leegstaande gebouwen en het pendelverkeer verminderen, enz.

Hoe heeft men geëvalueerd of die doelstellingen gehaald zijn ? De minister beweert dat die gegevens niet in cijfers uitgedrukt kunnen worden. Worden die doelstellingen nu niet langer nagestreefd ? Is men bescheidener geworden ? Beperkt het ontwerp zich tot een verlaging van de lasten voor de kopers ? Strookt het ontwerp met de doelstelling om eigendomsvererving te vergemakkelijken voor bepaalde categorieën Brusselaars ?

De spreker had de bedoeling om de middeninkomens in het bijzonder te steunen met een voorstel van ordonnantie dat hij tijdens de vorige zittingsperiode ingediend had en dat de omvang van het abattement aan de inkomsten van de betrokkene koppelt. Het is echter niet eenvoudig om na te gaan welk type onroerend goed de begunstigden daadwerkelijk kopen.

Dankzij de bij de ordonnantie van 20 december 2002 ingevoerde clause inzake wederverkoop binnen 5 jaar, zal men binnenkort kunnen weten wat de eerste begunstigden met hun onroerend goed hebben gedaan. Is die termijn van 5 jaar echter niet te kort om relevante conclusies te kunnen trekken ?

De heer Yaron Pesztat wijst de minister erop dat hij op 24 februari 2005 de commissie een overzicht van de toepassing van de voornoemde ordonnantie beloofd heeft. Waar blijft dat overzicht ?

Ten slotte, wijst de spreker op de beperkingen van het besproken ontwerp. Nu men het vaak heeft over de regulering van de vastgoedmarkt en de plotselinge prijsstijgingen, moet men beseffen dat de maatregel de markt niet zal kalmeren. Er zal niets veranderen voor de gezinnen die niet de middelen hebben om een woning te kopen.

De heer Rudi Vervoort heeft een déjà vu-gevoel. Tijdens deze bespreking, worden dezelfde opmerkingen gemaakt als drie jaar geleden. Men laat zich optimistisch of pessimistisch uit over de aangekondigde doeltreffendheid van het fiscaal instrument. Hijzelf vindt dat de abattementen noodzakelijk, maar onvoldoende zijn om een consistent huisvestingsbeleid te voeren. Ze moeten gepaard gaan met andere maatregelen.

Dat is des te meer het geval daar de prijzen op de vastgoedmarkt sinds 2003 onbetwistbaar gestegen zijn. Men moet voorzichtig omgaan met de registratierechten. Het

poste important des recettes de la Région, laquelle ne maîtrise d'ailleurs pas tous les facteurs qui influent sur le marché. Exagérer les abattements serait aussi dommageable que peu efficace.

D'autre part, afin de maîtriser davantage l'outil des droits d'enregistrement et de mieux prévoir les moyens qu'ils confèrent, M. Rudi Vervoort conseille de mettre en place une administration régionale de perception, à l'instar des Régions flamande et wallonne.

M. Denis Grimberghs rappelle que le CDH avait lui aussi déposé une proposition d'ordonnance il y a trois ans au sujet des droits d'enregistrement.

L'ensemble des initiatives concernant le logement doit inclure des mesures soutenant l'accession à la propriété, singulièrement à Bruxelles, où la proportion de propriétaires est bien moindre que dans les autres parties du pays, dans lesquelles elle est paradoxalement en augmentation! Cette accession est une mesure de protection idoine des revenus moyens, car elle prémunit contre les aléas du marché.

Dans un cas comme celui-ci, affecter des recettes à l'alimentation de politiques actives en matière de logement ne peut être qu'approuvé. Stabiliser la population est un objectif majeur de la Région.

Le député voudrait une fine analyse des effets des abattements. Quel est l'abattement moyen ? Comment évoluent-ils par tranche ? Quels sont les acquéreurs qui en profitent le plus proportionnellement ? Bruxelles recueille-t-elle des fruits de ces mesures en termes de mobilité entre Régions ?

Cette évaluation pourrait appuyer l'introduction de mesures similaires, à propos des droits d'hypothèque ou du précompte immobilier par exemple. La Région pourrait s'inspirer des communes d'Evere et de Berchem-Sainte-Agathe, qui ont instauré des abattements du précompte immobilier pour les nouveaux habitants, avec un « étrangleur » pour les revenus d'une certaine importance. Bien qu'ayant des conséquences budgétaires certaines, ce genre de mesure doit être sérieusement envisagé.

Pour le surplus, le CDH souscrit au projet du gouvernement.

Le ministre considère qu'il est budgétairement moins opportun de supprimer les droits d'enregistrement sur les constitutions d'hypothèque pour l'acquisition d'un bien destiné à l'habitation. Ces droits, qui génèrent aujourd'hui 30 millions EUR de recettes au total, n'en produiraient alors plus que 10 millions environ, sans réel effet retour.

Par ailleurs, il n'est pas convaincu par la réflexion de M. Yaron Pesztat quant aux effets que l'on ne peut quantifier. Le fait de ne pas disposer de chiffres est peut-être frus-

Gewest haalt er veel ontvangsten uit. Het Gewest heeft trouwens niet alle factoren die de markt beïnvloeden, onder controle. Een overdreven verhoging van de abattements zou zowel schadelijk als inefficiënt zijn.

Om de registratierechten als fiscaal instrument beter te beheersen en de desbetreffende ontvangsten beter in te schatten, raadt de heer Rudi Vervoort aan om, zoals in het Vlaams en Waals Gewest, een gewestelijk bestuur op te zetten dat belast wordt met de inning ervan.

De heer Denis Grimberghs herinnert eraan dat ook de cdH drie jaar geleden een voorstel van ordonnantie betreffende de registratierechten heeft ingediend.

Het geheel van de initiatieven inzake huisvesting moet maatregelen omvatten die eigendomsverwerving vergemakkelijken, in het bijzonder in Brussel, waar de proportie eigenaars veel lager ligt dan in de andere deelgebieden van het land, waar die proportie paradoxaal toeneemt ! Bevordering van eigendomsverwerving is een ideale beschermingsmaatregel voor de middeninkomens, want dat beschermt tegen de marktrisico's.

Het bestemmen van ontvangsten voor een actief huisvestingsbeleid, zoals in dit geval, kan alleen maar toegejuicht worden. De bevolking in Brussel houden is een hoofddoelstelling van het Gewest.

De volksvertegenwoordiger vraagt om een grondige analyse van de gevolgen van de abattements. Wat is het gemiddelde abattement ? Wat is de evolutie per schijf ? Welke kopers profiteren daar verhoudingsgewijs het meest van ? Plukt Brussel vruchten van die maatregelen wat de mobiliteit tussen de Gewesten betreft?

Die evaluatie zou een basis kunnen vormen voor de invoering van soortgelijke maatregelen op het vlak van, bijvoorbeeld, de hypotheekrechten of de onroerende voorheffing. Het Gewest zou inspiratie kunnen vinden in de gemeenten Evere en Sint-Agatha-Berchem, die abattements van de onroerende voorheffing hebben ingevoerd voor nieuwe inwoners met een bottleneck voor de hogere inkomens. Dat soort maatregel heeft onbetwistbaar budgettaire gevolgen, maar moet ernstig overwogen worden.

Voor het overige steunt de cdH het ontwerp van de regering.

De minister vindt het budgettair gezien minder opportuun om de registratierechten op de hypotheekvestigingen bij de aankoop van een voor bewoning bestemd onroerend goed af te schaffen. Die rechten brengen thans in totaal 30 miljoen euro aan ontvangsten op en zouden dan nog maar ongeveer 10 miljoen euro opbrengen zonder echte return.

Voorts is hij niet overtuigd door de redenering van de heer Yaron Pesztat over de gevolgen die niet gekwantificeerd kunnen worden. Het is misschien frustrerend dat men

trant, mais cela ne permet pas de conclure que la cible est manquée. En outre, on peut s'aider de présomptions. Par exemple, on subodore que les abattements de droits d'enregistrement s'adressent principalement aux jeunes ménages, car l'on postule que l'achat d'une maison se fait plutôt lors de la mise en ménage qu'à l'âge de la retraite. De même, on présume que l'augmentation de la population bruxelloise est due en partie à des acquéreurs issus d'une autre Région.

L'idée d'une perception fiscale régionale est séduisante mais peut être dangereuse. En Région wallonne, la redevance radio-télévision n'a pu être perçue qu'à concurrence de 35 % par rapport aux prévisions, alors que ce taux était de 80 % lorsque c'était l'État fédéral qui percevait la redevance. Il y a de quoi être déçu !

Mme Julie Fiszman revient sur le délai d'établissement de la résidence principale dans un appartement en construction ou sur plan, qui passe de 2 à 3 ans. Cela inclut-il les grosses rénovations ?

Non, répond le ministre.

Mme Julie Fiszman demande si la diminution de la part de Bruxelles dans le produit de l'IPP est due en partie au « terme négatif », constitué notamment par les importantes recettes de droits d'enregistrement. La diminution de ces recettes à cause des abattements est-elle de nature à changer ce constat ?

Le ministre est persuadé que ces recettes vont au contraire augmenter ! Comme M. Olivier de Clippele l'avait judicieusement noté, les abattements contribuent à développer la capacité d'emprunt et donc à stimuler l'achat.

Quant au terme négatif, il a été calculé sur la base des recettes 1999-2000-2001, indexées en euros de 2002. Ce montant fixe évolue en fonction de l'inflation et 90% du revenu national brut. Il n'est plus lié aux recettes réelles.

IV. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

niet over cijfers beschikt, maar men mag daaruit niet concluderen dat de doelstellingen niet gehaald zijn. Bovendien kan men een en ander veronderstellen. Men kan bijvoorbeeld veronderstellen dat de abattements van de registratierechten vooral de jonge gezinnen ten goede komen, want men gaat ervan uit dat men veeleer een woning koopt wanneer men gaat samenwonen dan wanneer men met pensioen gaat. Men gaat er ook van uit dat de aangroei van de Brusselse bevolking gedeeltelijk toe te schrijven is aan kopers die uit een ander Gewest komen.

Het idee om een gewestelijk bestuur op te richten dat de belastingen moet innen, is verleidelijk, maar kan gevaarlijk zijn. In het Waals Gewest wordt slechts 35 % van de verwachte opbrengsten van het kijk- en luistergeld geïnd, terwijl dat 80 % was toen de federale Staat dat geld inde. Dat is zeer ontgoochelend !

Mevrouw Julie Fiszman komt terug op de termijn om het hoofdverblijf te vestigen in een appartement in aanbouw of op plan gekocht; die termijn stijgt van 2 naar 3 jaar. Vallen zware renovaties daar ook onder ?

De minister antwoordt dat dat niet het geval is.

Mevrouw Julie Fiszman vraagt of de vermindering van het aandeel van Brussel in de opbrengst van de PB te wijten is aan de negatieve term door onder meer de grote ontvangsten van registratierechten. Verandert de vermindering van die ontvangsten wegens kortingen daar iets aan ?

De Minister is er van overtuigd dat de ontvangsten intengendeel zullen stijgen. Zoals de heer de Clippele terecht heeft opgemerkt, dragen de kortingen bij tot de ontwikkeling van het leenvermogen en stimuleren ze de aankoop.

De negatieve term is berekend op basis van de ontvangsten 1999-2000-2001 geïndexeerd in euro's van 2002. Dat vast bedrag evolueert naar gelang van de inflatie en 90 % van het bruto nationaal inkomen. Het is dus niet meer gekoppeld aan de reële ontvangsten.

IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 3

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 4

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

*Article 5**Amendement n° 1 du gouvernement*

Le ministre précise que l'article est amendé par le gouvernement. L'entrée en vigueur se fera le jour de la publication au *Moniteur belge*.

M. Olivier de Clippele déplore cette modification. On a souvent assisté à des dispositions fiscales qui rétroagissent au 1^{er} janvier. Les gens qui, se fiant aux annonces gouvernementales de la rentrée, avaient espéré cette mesure pour le 1^{er} janvier 2006 ont été dupés. La mise en œuvre du mécanisme de récupération des droits, inscrite au nouvel article 212^{ter} du Code, est également enrayée.

Le ministre admet que le projet a été déposé avec retard. Cependant, le gouvernement avertit depuis que l'entrée en vigueur de l'ordonnance serait postposée. Pour éviter une rétroactivité dont naîtrait la confusion, le ministre a préféré se fixer sur le jour de la publication officielle. C'est la raison pour laquelle il a insisté que la commission discute sur ce point dès aujourd'hui et que le gouvernement donnera sa sanction et fera publier le texte dans les meilleurs délais.

Artikel 2

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 3

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 4

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

*Artikel 5**Amendement nr. 1 van de regering*

De minister preciseert dat het artikel wordt geamendeerd door de regering. De inwerkingtreding zal samenvallen met de dag van de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

De heer Olivier de Clippele betreurt die wijziging. Er zijn al vaak fiscale bepalingen geweest die terugwerken op 1 januari. De mensen die op basis van de verklaringen die de regering aan het begin van het parlementaire jaar had gedaan, hadden gehoopt dat die maatregel op 1 januari zou ingaan, zijn in het ootje genomen. De regeling voor de terugvordering van de rechten, dat in het nieuwe artikel 212^{ter} van het wetboek staat, is ook afgevoerd.

De minister geeft toe dat het ontwerp te laat is ingediend. De regering waarschuwt al enige tijd dat de inwerkingtreding van de ordonnantie zou worden uitgesteld. Om terugwerking met verwarring tot gevolg te vermijden, wou de minister de officiële bekendmaking als datum. Daarom heeft hij er bij de commissie op aangedrongen om dat punt nu reeds te bespreken zodat de regering fiatteert en de tekst zo snel mogelijk laat bekendmaken.

Le Président ajoute que le projet figurera à l'ordre du jour de la séance plénière du 10 février.

Pour sa part, le ministre prévoit la publication pour la semaine suivante.

M. Denis Grimberghs désire savoir quand est déterminé le taux de perception: au moment du compromis de vente ou lors de la passation de l'acte ?

La date de la signature du compromis est déterminante, sauf condition suspensive, dit le ministre, comme cela avait été le cas fin 2002 lorsque les abattements actuels ont été introduits.

M. Olivier de Clippelle ajoute que l'article 16 du Code indique que la base imposable est fixée le jour de l'accomplissement de la condition suspensive. Ainsi, si une vente est conclue le 15 décembre sous la condition de l'obtention d'un crédit dans les deux mois et que ce crédit est accordé le 15 février, elle tombe sous l'empire de la nouvelle mesure, si du moins cette dernière est parue à cette date.

D'autre part, il répète sa déception, en particulier pour les acquéreurs, qui vont souffrir des incuries du gouvernement.

M. Serge de Patoul abonde dans son sens. Le gouvernement doit reconnaître son erreur.

M. Denis Grimberghs minimise les conséquences de ce léger retard. La procédure d'adoption au Parlement se déroule prestement et le texte devrait entrer en vigueur aux alentours du 15 février. Puisque les ventes sont très généralement accompagnées d'un terme suspensif d'au moins deux mois, les personnes en attente d'un prêt hypothécaire n'en subiront aucun dommage. De surcroît, les milieux professionnels ont été avertis assez tôt du retard.

Votes

L'amendement n° 1 est adopté par 10 voix contre 5.

L'article 5, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 5.

V. Vote sur l'ensemble

Le projet d'ordonnance dans son ensemble, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

De voorzitter voegt eraan toe dat het ontwerp op de agenda zal staan van de plenaire vergadering van 10 februari.

De minister voorziet de bekendmaking in de daaropvolgende week.

De heer Denis Grimberghs wenst te weten wanneer het inningspercentage wordt bepaald : op het moment van de voorlopige verkoopovereenkomst of bij het verlijden van de akte ?

De minister zegt dat de datum van ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst is bepalend behoudens schorsend beding, zoals dat het geval was eind 2002 toen de huidige kortingen zijn ingevoerd.

De heer Olivier de Clippelle voegt eraan toe dat artikel 16 van het Wetboek stelt dat de belastinggrondslag wordt bepaald door het vervullen van de schorsende voorwaarde. Als er een verkoopovereenkomst wordt gesloten op 15 december en er binnen twee maanden een krediet wordt verkregen en dat dat krediet op 15 februari wordt toegekend, is de nieuwe maatregel van toepassing als zij tenminste op die datum is bekendgemaakt.

Anderzijds betreurt hij nogmaals dat vooral de kopers het gelag moeten betalen van de slordigheid van de regering.

De heer Serge de Patoul is het ermee eens. De regering moet haar fout erkennen.

De heer Grimberghs minimaliseert de gevolgen van die lichte vertraging. De procedure voor de goedkeuring in het parlement verloopt snel en de tekst zou omstreeks 15 februari in werking moeten treden. Aangezien er bij verkopen meestal een opschortend beding van ten minste twee maanden wordt gesteld, zullen de mensen die op een hypothecaire lening wachten geen nadeel ondervinden. Bovendien zijn de beroepssector zeer vroeg verwittigd dat er vertraging was.

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Artikel 5, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

V. Stemming over het geheel

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

La proposition d'ordonnance n° A-24/1 – S.O. 2004 (faisant référence au doc. n° A-460/1 – 2002/2003) est devenue sans objet.

Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.

Le Rapporteur

Joël RIGUELLE

Le Président

Eric TOMAS

Het voorstel van ordonnantie nr. A-24/1 – G.Z. 2004 (dat verwijst naar stuk nr. A-460/1 – 2002/2003) wordt doelloos.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor de opstelling van het verslag.

De Rapporteur,

Joël RIGUELLE

De Voorzitter,

Eric TOMAS

Texte adopté par la Commission

Article 1^{er}

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

Article 2

A l'article 46*bis* 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 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 :

Tekst aangenomen door de Commissie

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 46*bis* 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;
 - 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. 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 à la date de sa publication au *Moniteur belge*.

« 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 de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Annexes**Amendement**

N° 1 (du Gouvernement)

Article 5

A l'article 5 remplacer les mots « le 1^{er} janvier 2006 » par les mots « à la date de sa publication au Moniteur belge ».

JUSTIFICATION

L'article 5 en projet prévoit que l'ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2006, en partant du principe que le texte aurait été voté et publié au *Moniteur belge* fin 2005. Au regard des règles de bonne gestion administrative, il n'est pas d'usage de prévoir un effet rétroactif aux dispositions fiscales, même s'il s'agit d'un avantage fiscal; ceci vaut a fortiori d'autant plus lorsque le SPF Finances a entre-temps déjà traité bon nombre de dossiers sur base de la législation encore en vigueur.

La sécurité juridique est également confortée lorsqu'une mesure ne s'applique qu'après avoir été publiée comme il se doit. Cet amendement vise dès lors à remplacer l'article 5 qui n'est plus d'actualité. Ainsi, la nouvelle ordonnance entrera en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, soit, en d'autres mots, qu'elle s'appliquera aux conventions conclues à partir de cette date.

Bijlagen**Amendement**

Nr. 1 (van de Regering)

Artikel 5

In artikel 5 de woorden « 1 januari 2006 » te vervangen door de woorden « de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad ».

VERANTWOORDING

Het huidige artikel 5 stelt dat de ordonnantie in werking treedt op 1 januari 2006, dit in de veronderstelling dat de tekst gestemd en gepubliceerd zou zijn geweest in het *Belgisch Staatsblad* eind 2005. In het licht van een goed administratief bestuur is het ongebruikelijk om terugwerkende kracht te verlenen aan fiscale maatregelen, ook niet wanneer het gaat om een fiscaal voordeel; dit geldt a fortiori wanneer er reeds dossiers werden afgehandeld door FOD Financiën volgens de nog vigerende wetgeving.

Ook de rechtszekerheid is erbij gebaat dat een maatregel pas toepassing vindt nadat de nodige bekendmaking heeft plaatsgehad. Bijgevolg beoogt dit amendement de achterhaalde bepaling te vervangen waardoor de nieuwe ordonnantie in werking zal treden op de dag dat zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt, met andere woorden dat ze van toepassing zal zijn op de overeenkomsten gesloten vanaf die datum.

Annexe 1 – Bijlage 1

Droits d'enregistrement - Abattements / Registratierechten – Aantal abattemeten

Nombre d'abattements – Aantal abattemeten	2003 – 2003	2004 – 2004	2005 – 2005	Total (depuis la réforme) – Totaal (sedert invoering)
– 45.000 EUR (remise de 5.625 EUR) – 45.000 EUR (korting van 5.625 EUR)	4.818	5.287	5.686	15.791
– 60.000 EUR (remise de 7.500 EUR) – 60.000 EUR (korting van 7.500 EUR)	1.484	1.829	1.847	5.160
Total/Totaal	6.302	7.116	7.533	20.951
Moyenne par mois/Maandgemiddelde	525	593	628	582

Depuis son instauration le 1^{er} janvier 2003, quelques 21.000 ménages ont bénéficié de la réduction des droits d'enregistrement sur l'achat de leur logement à Bruxelles.

La plupart a ainsi épargné 5.625 EUR; pratiquement un quart de ces nouveaux propriétaires, ayant acheté dans des quartiers plus fragilisés (EDRLR), a même épargné jusqu'à 7.500 EUR.

En 2005, le nombre d'abattements croît de 6 % par rapport à 2004.

Sedert de invoering ervan – op 1 januari 2003 – genoten zo'n 21.000 gezinnen van een belangrijke verlaging van de registratierechten bij de aankoop van hun eigen woning in het Brusselsse.

De meesten bespaarden aldus 5.625 euro; zo goed als één kwart van deze nieuwe eigenaars – die een woning kocht in meer kwetsbare wijken (RVOHS) – bespaarde zelfs tot 7.500 euro.

Het aantal toegekende abattemeten in 2005 vertoont een stijging van 6 % tegenover 2004.

Recettes droits d'enregistrement – Ontvangsten registratierechten

en millions d'euros – in miljoen euro	2002 réalisé – 2002 gerealiseerd	2003 réalisé – 2003 gerealiseerd	2004 réalisé – 2004 gerealiseerd	2005 réalisé – 2005 gerealiseerd
Droits d'enregistrement sur ventes immobilières Registratierechten verkoop onroerende goederen	303,2	360,5	389,0	410,2
Augmentation annuelle Jaarlijkse stijging		+ 18,9%	+ 7,9%	+ 5,5%