

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

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

8 JUIN 2006

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à établir la valeur vénale
consécutive à la levée
de l'option d'achat
à la suite d'un leasing immobilier**

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F),
Vincent DE WOLF (F) et Serge de PATOUL (F))

Développements

Le leasing immobilier, parfois appelé « location-financement » ou « crédit-bail », peut être défini comme un contrat par lequel une personne met à la disposition d'une autre personne un bien immobilier, dans le cadre d'une opération de crédit, pendant une durée convenue, au terme de laquelle le preneur en leasing a la faculté d'acquérir la propriété de ce bien, moyennant un prix fixé ou dont les critères de détermination de la valeur résiduelle sont fixés.

La durée de la location fixée au contrat doit correspondre à la durée présumée d'utilisation économique du bien. En matière de leasing immobilier, la durée est, en général, de 15 ou 20 ans.

Le leasing peut être convenu sous le régime des droits d'enregistrement ou sous le régime TVA, telle que définie à l'arrêté royal n° 30 du Code de la TVA.

L'objectif de la proposition est de favoriser les nouveaux investissements qui sont des vecteurs d'emplois dans la Région de Bruxelles par la suppression de la double imposition des contrats de leasing immobilier : l'impôt de muta-

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2005-2006

8 JUNI 2006

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ertoe strekkende de verkoopwaarde van
een onroerend goed na het lichten
van de aankoopoptie in het kader
van onroerende leasing vast te stellen**

(ingediend door de heren Olivier DE CLIPPELE (F),
Vincent DE WOLF (F) en Serge de PATOUL (F))

Toelichting

Onroerende leasing, ook wel onroerende financieringshuur genoemd, kan omschreven worden als een overeenkomst waarbij een persoon, gedurende een overeengekomen periode, een onroerend goed ter beschikking stelt van een andere persoon in het kader van een kredietverrichting en waarbij de leasingnemer, na afloop van de overeenkomst, de mogelijkheid heeft om het onroerend goed aan te kopen voor een vastgestelde prijs of voor een prijs waarvan criteria voor de vaststelling van de restwaarde bepaald zijn.

De in de overeenkomst vastgestelde huurtermijn moet overeenkomen met de vermoedelijke economische gebruiksduur van het onroerend goed. In geval van onroerende leasing, heeft de overeenkomst doorgaans een looptijd van 15 of 20 jaar.

Een leasingovereenkomst kan gesloten worden onder het stelsel van de registratierechten of onder het BTW-stelsel, zoals bepaald in koninklijk besluit nr. 30 van het BTW-Wetboek.

Dit voorstel van ordonnantie strekt ertoe nieuwe investeringen die de werkgelegenheid in het Brussels Gewest kunnen aanzwengelen aan te moedigen door de dubbele belasting op de overeenkomsten voor onroerende leasing

tion est actuellement réclamé tant lors de la conclusion du contrat qu'à la fin du contrat.

Le leasing immobilier sous régime TVA ne se pratique en général que dans le cadre d'une activité soumise à la TVA, bien que ce ne soit pas une obligation. Dans le premier cas, la TVA est récupérée lorsque le preneur affecte le bien à une activité assujettie. Dans le cas contraire, la TVA ne sera pas récupérée, mais bien déduite à titre de charges.

Le leasing immobilier concerne essentiellement des bâtiments commerciaux ou industriels, le donneur en leasing a construit, fait construire ou acquis le bien à la demande du preneur en leasing et selon ses spécifications dans le but de l'utiliser à des fins professionnelles. Le montant total des sommes versées par le preneur au donneur en leasing pendant la durée du contrat et la levée éventuelle de l'option doivent lui permettre de reconstituer intégralement le montant de son investissement, majoré des intérêts et des charges financières de l'opération.

En résumé, le leasing n'est pas une opération de bail, mais bien d'avantage une opération de crédit. Le preneur reprendra bien souvent le bien loué à son propre bilan, le donneur en leasing se contentant de prêter l'argent nécessaire à l'investissement, sans prendre de responsabilités de bailleur : le contrat de leasing prévoira que toutes ces charges sont répercutées chez le preneur.

La pratique du leasing connaît un succès grandissant et facilite l'investissement nouveau.

La Région de Bruxelles ne doit dès lors pas rester à la traîne et proposer des solutions innovantes qui facilitent cette formule de crédit.

La matière de la TVA est restée fédérale, mais la matière des droits d'enregistrement est largement régionalisée.

Il importe dès lors d'apporter une réponse à ce qui est considéré comme une double taxation : la perception du droit de mutation lorsque le preneur lève l'option d'achat à la fin du leasing. Il devra payer une seconde fois, dès lors qu'il a déjà payé le droit d'enregistrement sur le terrain et la TVA sur les constructions.

Un exemple permettra de bien comprendre l'objet de la proposition :

En 2006 : la société BRUBRAS souhaite investir à Bruxelles et sollicite l'intervention d'une société de leasing pour le financement.

af te schaffen : de rechten van overgangen worden thans zowel bij het sluiten van de overeenkomst als bij afloop ervan geëist.

Van onroerende leasing onder het BTW-stelsel wordt doorgaans alleen gebruikgemaakt in het kader van een aan de BTW onderworpen activiteit, hoewel dat geen verplichting is. In het eerste geval, wordt de BTW terugbetaald wanneer de leasingnemer het goed bestemt voor een aan de BTW onderworpen activiteit. In het tegengestelde geval, wordt de BTW niet terugbetaald, maar wel afgetrokken als kosten.

Onroerende financieringshuur wordt vooral gebruikt voor handels- en industriegebouwen. De leasinggever heeft het onroerend goed gebouwd, laten bouwen of gekocht op verzoek van de leasingnemer en rekening gehouden met diens specificaties opdat deze laatste het kan gebruiken voor beroepsdoeleinden. Het totaal van de bedragen die de leasingnemer tijdens de looptijd van de overeenkomst aan de leasinggever heeft betaald en de eventuele lichte van de optie zijn gelijk aan het totaalbedrag van zijn investering vermeerderd met de interesten en de financiële kosten van de verrichting.

Samengevat, leasing is geen huuroperatie, maar veeleer een kredietverrichting. De leasingnemer schrijft het gehuurde goed vaak in op zijn eigen balans en de leasinggever bepaalt zich ertoe het voor de investering noodzakelijke geld te lenen, maar neemt geen verhuurdersverantwoordelijkheden op zich: de leasingovereenkomst bepaalt dat al die kosten doorgerekend worden aan de leasingnemer.

Leasing heeft steeds meer succes en vergemakkelijkt nieuwe investeringen.

Het Brussels Gewest mag bijgevolg niet achterblijven en moet innoverende oplossingen voorstellen die het gebruik van die kredietformule vergemakkelijken.

BTW is een federale aangelegenheid gebleven, maar de registratierechten zijn een aangelegenheid die in grote mate geregionaliseerd is.

Derhalve moet er een oplossing worden gevonden voor het probleem van de dubbele belasting: de inning van de rechten van overgang wanneer de leasingnemer de aankoopoptie bij afloop van de leasingovereenkomst licht. Hij zal dan een tweede maal moeten betalen, aangezien hij al de registratierechten op de grond en de BTW op de gebouwen heeft betaald.

Hieronder volgt een voorbeeld om de strekking van dit voorstel te verduidelijken :

In 2006, wenst het bedrijf BRUBRAS te investeren in Brussel. Voor de financiering, doet ze daartoe een beroep op een leasingmaatschappij.

La société de leasing achète le bien ou achète le terrain selon les indications de cette société. Les bâtiments seront construits ou rénovés selon les indications de cette société BRUBRAS.

La société de leasing payera l'intégralité des droits de mutation (enregistrement et/ou TVA) au début du contrat, lesquels feront partie du leasing et seront dès lors réclamés dans les loyers.

A la fin du contrat de leasing, la société BRUBRAS souhaitera lever son option d'achat, car elle a payé la quasi totalité de son investissement, taxes comprises. Quelle ne sera dès lors pas la surprise de BRUBRAS lorsqu'elle apprendra que le droit de mutation sera réclamé une deuxième fois lors de la levée de l'option.

Les droits de mutation ne seront pas réclamés sur le solde qui reste à payer, le prix de l'option, mais bien sur la valeur complète du bien.

En effet, l'article 46 du Code des droits d'enregistrement stipule que la base imposable ne peut pas être inférieure à la valeur vénale des immeubles transmis.

Pour palier cette difficulté, la présente proposition vise à limiter la base imposable au prix de l'option d'achat en ajoutant une condition : que l'option soit levée par le preneur. En effet, si l'option est cédée à un tiers, on ne peut pas raisonnablement estimer qu'il y a double perception puisque le bénéficiaire de l'option est une tierce personne.

Olivier de CLIPPELE (F)
Vincent DE WOLF (F)
Serge de PATOUL (F)

De leasingmaatschappij koopt het onroerend goed of de grond volgens de specificaties van BRUBRAS. De gebouwen zullen gebouwd of gerenoveerd worden volgens de specificaties van BRUBRAS.

De leasingmaatschappij betaalt alle rechten van overgang (registratie en/of BTW) bij de aanvang van de overeenkomst. Ze maken deel uit van de leasingovereenkomst en worden bijgevolg verrekend in de huur.

Bij afloop van de leasingovereenkomst, wenst BRUBRAS haar aankoopoptie te lichten, want ze heeft haar investering, met inbegrip van de belastingen, bijna volledig betaald. Het bedrijf komt bijgevolg voor een onaangename verrassing te staan als het verneemt dat de rechten van overgang een tweede maal betaald moeten worden bij het lichten van de aankoopoptie.

De rechten van overgang worden niet geëist op het nog te betalen saldo, te weten de prijs van de aankoopoptie, maar op de totale waarde van het goed.

Artikel 46 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten bepaalt immers dat de belastinggrondslag in geen geval lager mag zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

Om dat probleem op te lossen, strekt dit voorstel ertoe de belastinggrondslag te beperken tot de prijs van de aankoopoptie op voorwaarde dat de optie gelicht wordt door de leasingnemer. Als de aankoopoptie aan een derde overgedragen wordt, kan men redelijkerwijze niet van oordeel zijn dat er dubbele inning is, aangezien de begunstigde van de aankoopoptie dan een derde is.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à établir la valeur vénale
consécutive à la levée
de l'option d'achat
à la suite d'un leasing immobilier***Article 1^{er}*

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

Article 2

A l'article 46 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est ajouté in fine les termes suivants :

« Cette règle ne s'applique pas lors de la levée d'une option d'achat contenue dans un contrat de location-financement par lequel une personne met à la disposition d'une autre personne un bien immobilier, dans le cadre d'une opération de crédit, pendant une durée convenue, au terme de laquelle le preneur a la faculté d'acquérir la propriété de ce bien, moyennant un prix fixé ou dont les critères de détermination de la valeur résiduelle sont fixés au départ, lors de l'acquisition par le prêteur, et à la condition que l'option soit levée par le preneur initial du contrat de location-financement. ».

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur lors de la publication au *Moniteur belge*.

Olivier de CLIPPELE (F)
Vincent DE WOLF (F)
Serge de PATOUL (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**ertoe strekkende de verkoopwaarde van
een onroerend goed na het lichten
van de aankoopoptie in het kader
van onroerende leasing vast te stellen***Artikel 1*

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

Artikel 2

Aan het slot van artikel 46 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, wordt de volgende bepaling toegevoegd :

« Deze regel is niet van toepassing bij het lichten van een aankoopoptie vervat in een overeenkomst voor financieringshuur waarbij een persoon, gedurende een overeengekomen periode, een onroerend goed ter beschikking stelt van een andere persoon in het kader van een kredietverrichting en waarbij de leasingnemer, na afloop van de overeenkomst, de mogelijkheid heeft om de eigendom van het goed te verkrijgen voor een vastgestelde prijs of voor een prijs waarvan de criteria voor de vaststelling van de restwaarde bepaald zijn bij aanvang van de overeenkomst, bij de aankoop door de leasinggever, en op voorwaarde dat de optie gelicht wordt door de oorspronkelijke leasingnemer. ».

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.