

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

8 JUIN 2006

PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE (F),
Mme Françoise SCHEPMANS (F) et
M. Serge de PATOUL (F))

Développements

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

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

En effet, le cinquième alinéa de l'article 46*bis* stipule : « La réduction de la base imposable ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir. Cette exclusion ne s'applique pas pour l'acquisition d'un appartement en construction ou sur plan ».

La distinction qui est faite entre maison d'habitation et appartement ne repose pas sur une raison objective. Un appartement peut avoir la même surface habitable qu'une maison et avoir une valeur supérieure à une maison. Il existe des appartements qui sont vendus à 600.000 EUR sous régime TVA alors qu'il existe également des maisons qui sont vendues à la moitié de ce prix toujours sous le régime TVA.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2005-2006

8 JUNI 2006

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE (F),
mevrouw Françoise SCHEPMANS (F) en
de heer Serge de PATOUL (F))

Toelichting

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

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

Het vijfde lid van artikel 46*bis* bepaalt immers het volgende : « De vermindering van de belastbare grondslag geldt niet voor de verkrijging van een bouwgrond. Deze uitsluiting geldt niet voor de verkrijging van een appartement in aanbouw of een appartement op tekening. ».

Het onderscheid dat gemaakt wordt tussen een woonhuis en een appartement is niet objectief. Een appartement kan immers dezelfde bewoonbare oppervlakte hebben als een huis en meer waard zijn dan een huis. Er bestaan appartementen die voor 600.000 EUR onder het BTW-stelsel verkocht worden, maar er bestaan ook huizen die eveneens onder het BTW-stelsel voor de helft van die prijs worden verkocht.

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

Olivier de CLIPPELE (F),
Françoise SCHEPMANS (F)
Serge de PATOUL (F)

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

Article 1^{er}

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

Article 2

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

Article 3

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

Article 4

La présente ordonnance entre en vigueur dès sa publication au *Moniteur belge*.

Olivier de CLIPPELE (F),
Françoise SCHEPMANS (F)
M. Serge de PATOUL (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

Artikel 1

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

Artikel 2

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

