

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

11 MARS 2013

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à introduire un article 51bis dans
le Code des droits d'enregistrement,
d'hypothèque et de greffe**

(déposée par Mme Elke ROEX (N),
MM. Vincent DE WOLF (F),
Walter VANDENBOSSCHE (N), Joël RIGUELLE (F),
Mme Annemie MAES (F),
M. Rudi VERVOORT (F), Mme Els AMPE (N) et
M. Yaron PESZTAT (F))

Développements

En vertu des articles 44 et suivants du Code bruxellois du logement, les sociétés immobilières de service public (SISP) ont pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives dont il s'avère en pratique que le capital est généralement majoritairement détenu par les pouvoirs publics.

Les SISP poursuivent des missions de service public en matière de logement qui les distinguent des sociétés immobilières privées.

La politique du logement occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques des sociétés modernes. Cette importance est mise en exergue par l'article 23, alinéa 3, 3° de la Constitution qui impose au législateur de garantir le droit à un logement décent.

Dans ce contexte, les missions des SISP consistent notamment à fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale ainsi qu'à acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2012-2013

11 MAART 2013

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot invoering van een artikel 51bis in
het Wetboek der Registratie-,
Hypotheek- en Griffierechten**

(ingediend door mevrouw Elke ROEX (N),
de heren Vincent DE WOLF (F),
Walter VANDENBOSSCHE (N), Joël RIGUELLE (F),
mevrouw Annemie MAES (F),
de heer Rudi VERVOORT (F), mevrouw Els AMPE (N)
en de heer Yaron PESZTAT (F))

Toelichting

Overeenkomstig de artikelen 44 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode, hebben de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) tot maatschappelijk doel om sociale woningen te verwezenlijken en ter beschikking te stellen. Zij nemen de vorm aan van naamloze of coöperatieve vennootschappen waarvan in de praktijk is gebleken dat het kapitaal grotendeels in handen is van de overheid.

De OVM's voeren openbaredienststopdrachten uit op het vlak van de huisvesting die hen onderscheiden van de private vastgoedmaatschappijen.

Het huisvestingsbeleid bekleedt een primordiale plaats binnen het sociale en economische beleid van de moderne maatschappij. Dit belang wordt benadrukt door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, dat de wetgever ertoe verplicht het recht op een behoorlijke woning te waarborgen.

In dit verband, bestaat de opdracht van de OVM's er met name in om aan personen die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor de sociale huisvesting een woning aan te bieden die bestemd is voor hun hoofdverblijfplaats en gebouwen aan te kopen, om te vormen, te saneren, te re-

en location à ces personnes. Dans ce contexte, elles doivent notamment favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires.

Les SISP se voient octroyer différents subsides en vue du bon accomplissement de ces missions.

Les activités des SISP sont contrôlées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment par la tutelle administrative qu'elle exerce sur leurs activités, ainsi que par l'intermédiaire du délégué social qu'elle désigne auprès de chaque SISP.

Conformément à l'Accord de Gouvernement 2009-2014 de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'Accord institutionnel pour la sixième réforme de l'Etat d'octobre 2011, la Région de Bruxelles-Capitale entend réformer l'organisation du secteur de l'offre de logements sociaux, en vue d'optimiser le fonctionnement pour améliorer tant la disponibilité de logements sociaux que la qualité de l'offre.

Il a ainsi été prévu que le nombre de sociétés immobilières de service public (SISP) à Bruxelles soit réduit d'environ 50 %. Trois modalités visant à atteindre cet objectif pourront être mises en œuvre :

- soit plusieurs SISP fusionnent et disparaissent et une nouvelle entité juridique est créée (fusion);
- soit une SISP absorbe une autre SISP qui disparaît (fusion par absorption);
- soit une SISP reprend une partie seulement du patrimoine d'une autre SISP ce qui implique le transfert d'un certain nombre de ses logements et des dettes y afférentes (scission partielle ou totale).

Dès lors que les deux premières hypothèses visent à transférer une universalité de biens et pour autant que l'apport de la SISP ne soit rémunéré que par l'attribution de droits sociaux ou éventuellement en sus de cette attribution, par une soulte inférieure à 10 % de la valeur nominale de droits attribués, une exemption du droit proportionnel d'apport est prévu par l'article 117, § 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après lire Code). A défaut de remplir cette condition, l'article 120 du Code tel que décrit au paragraphe suivant trouvera à s'appliquer.

Dans la troisième hypothèse, si la scission partielle d'une SISP n'emporte à titre de rémunération de ses immeubles transférés que l'attribution de droit sociaux, un droit d'ap-

noveren en te onderhouden met het oog op hun mogelijke tehuurstelling aan deze personen. In dit kader, dienen zij onder meer ervoor te zorgen dat er meer rekening wordt gehouden met de door de huurders ondervonden sociale problemen, met name door samenwerkingen, en een huurbeheersformule te vrijwaren die rekening houdt met de noden van de huurders.

Aan de OVM's worden verschillende subsidies toegekend met het oog op het welslagen van deze opdrachten.

De activiteiten van de OVM's worden gecontroleerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, met name middels het administratieve toezicht dat zij uitoefent op hun activiteiten en via de sociaal afgevaardigde die zij binnen elke OVM aanstelt.

Overeenkomstig het Regeerakkoord 2009-2014 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Institutioneel Akkoord over de Zesde Staatshervorming van oktober 2011, wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de organisatie van de sector van het aanbod aan sociale woningen herzien, met het oog op het optimaliseren van zijn werking en het uitbreiden van het aantal en de kwaliteit van de beschikbare sociale woningen.

Zo werd er bepaald dat het aantal openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) in Brussel met ongeveer 50 % zou worden verminderd. Met het oog op de verwezenlijking van deze doelstelling, kunnen er drie scenario's worden vooropgesteld :

- verschillende OVM's smelten samen en verdwijnen en een nieuwe juridische entiteit wordt gecreëerd (fusie);
- een OVM neemt een andere OVM over die dan verdwijnt (fusie door overname);
- een OVM neemt slechts een deel van het patrimonium van een andere OVM over, wat impliceert dat een aantal van haar woningen en desbetreffende schulden worden overgedragen (gedeeltelijke of totale splitsing).

Aangezien de eerste twee hypothesen erop gericht zijn een algemeenheid van goederen over te dragen en de inbreng van de OVM enkel wordt vergolden door de toewijzing van sociale rechten of, naast deze toewijzing, door een opleg van een bedrag dat lager ligt dan 10 % van de nominale waarde van de toegewezen rechten, wordt er voorzien in een vrijstelling van het evenredig recht door artikel 117, § 1, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (hierna « het Wetboek » genoemd). Indien er niet wordt voldaan aan deze voorwaarde, is artikel 120 van het Wetboek, dat in de volgende paragraaf wordt beschreven, van toepassing.

Volgens de derde hypothese, waarbij de gedeeltelijke splitsing van een OVM op het vlak van het vergolden van de overgedragen woningen slechts de toewijzing van so-

port fixé à 0 % s'applique. Par contre, si cet apport est en partie rémunéré par des droits sociaux et en partie par des droits d'une autre nature (comme par exemple, le paiement d'une somme d'argent ou la prise en charge de dettes que la société apportante aurait contractées), l'article 120 du Code prévoit que le droit dû est de nature différente selon qu'il se rapporte à la partie de l'apport rémunéré en droits sociaux ou à celle qui est rémunérée autrement : dans le premier cas, le droit d'apport est exigible (fixé à 0 %), dans le second cas, c'est le droit d'enregistrement fixé pour les conventions à titre onéreux ayant pour objet des biens de même nature qui sera perçu. En l'occurrence, le droit de vente fixé à 12,5 % sur la base de l'article 44 du Code sera dû.

Afin d'éviter que les SISP aient à s'acquitter de droits proportionnels d'enregistrement dans le cadre des opérations de rationalisation, le présent projet d'ordonnance vise à réduire à 0 % le droit fixé à l'article 44 en cas de transfert de biens immeubles entre SISP. En effet, aux termes de l'article 4, § 1^{er}, de la loi du 16 janvier 1989 relative au financement des Régions et des Communautés, la Région a la compétence de modifier certains éléments du droit de vente : le taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations. La Région ne peut par contre modifier la matière imposable, cette compétence étant du ressort du pouvoir fédéral. Ainsi, si la Région n'est pas compétente pour supprimer un impôt, il lui est néanmoins possible de pratiquer un taux zéro dans le respect du principe d'égalité et de non-discrimination inscrits dans les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ce principe signifie que des personnes ou des catégories de personnes qui se trouvent dans une même situation doivent être traitées de la même manière. Il n'exclut toutefois pas qu'une différence de traitement soit établie selon certaines catégories de personnes pour autant que le critère de différenciation soit susceptible de justification objective et raisonnable. L'existence d'une telle justification doit s'apprécier par rapport au but et aux effets de la mesure considérée, le principe d'égalité étant violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

L'obligation qui incombe aux législateurs régionaux de garantir le droit à un logement décent en vertu de l'article 23, alinéa 3, 3^o de la Constitution, implique qu'ils disposent d'un pouvoir d'appréciation quant aux mesures nécessaires pour ce faire. Cette appréciation ne peut toutefois pas être manifestement déraisonnable.

Les SISP sont des acteurs particulièrement importants de la politique du logement. A ce titre, elles bénéficient déjà

ciales rechten met zich meebrengt, is er een inbrengrecht van 0 % van toepassing. Indien deze inbreng echter deels wordt vergolden door sociale rechten en deels door rechten van een andere aard (zoals bijvoorbeeld de betaling van een geldsom of de tenlasteneming van schulden die de inbrengende maatschappij zou hebben aangegaan), bepaalt artikel 120 van het Wetboek dat het verschuldigde recht verschillend van aard is afhankelijk van het feit of dit recht betrekking heeft op het deel van de inbreng dat wordt vergolden in sociale rechten of op het deel dat op een andere manier wordt vergolden : in het eerste geval is het inbrengrecht opeisbaar (vastgesteld op 0 %) en in het tweede geval zal het registratierecht worden geïnd dat werd vastgesteld voor overeenkomsten onder bezwarende titel die eenzelfde goed als voorwerp hebben. In dit geval, zal het verkooprecht, dat overeenkomstig artikel 44 van het Wetboek op 12,5 % werd vastgesteld, verschuldigd zijn.

Om te voorkomen dat de OVM's evenredige registratierechten moeten betalen in het kader van de rationaliseringsverrichtingen, beoogt onderhavig ontwerp van ordonnantie het recht dat werd vastgesteld in artikel 44 ingeval er tussen OVM's onroerende goederen worden overgedragen, te verlagen tot 0 %. Zo is het Gewest, overeenkomstig artikel 4, § 1, van de wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, bevoegd om bepaalde elementen van het verkooprecht te wijzigen : de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen. Het Gewest kan de belastbare materie echter niet wijzigen, aangezien de federale overheid hiervoor bevoegd is. Daar waar het Gewest niet bevoegd is om een belasting op te heffen, kan het echter wel een « 0 %-belastingtarief » invoeren mits naleving van het gelijkheids- en niet-discriminatiebeginsel die werden opgenomen in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Deze beginselen impliceren dat personen of categorieën van personen die zich in eenzelfde situatie bevinden op gelijke wijze moeten worden behandeld. De beginselen sluiten echter niet uit dat er een verschil in behandeling plaatsvindt voor bepaalde categorieën van personen voor zover dat verschil op een objectief billijk criterium berust. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de overwogen maatregel; de beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie zijn geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

De verplichting, die berust bij de gewestelijke wetgevers en erin bestaat het recht op een behoorlijke woning te waarborgen, overeenkomstig artikel 23, derde lid, 3^o, van de Grondwet, impliceert dat zij beschikken over een beoordelingsbevoegdheid van de nodige maatregelen om dit te bewerkstelligen. Deze beoordeling mag echter niet manifest onredelijk zijn.

De OVM's zijn zeer belangrijke actoren binnen het huisvestingsbeleid. In dit kader, beschikken zij reeds over ver-

de taux réduits de droits d'enregistrement pour certaines transactions immobilières faites en vue de la réalisation de leur objet social.

Ainsi, depuis 1957, l'article 51 du Code des droits d'enregistrement prévoit un taux réduit à 6 % pour les ventes qui sont faites aux sociétés agréées de logements sociaux en vue de la réalisation de leur objet social.

En vertu de l'article 52 du Code, le droit est réduit à 1,50 % pour les ventes d'habitations qu'elles consentent à une personne bénéficiant de la prime à l'achat accordée par l'État.

La mesure proposée en l'espèce s'inscrit donc dans un contexte législatif qui reconnaît de longue date l'importance et la spécificité du rôle des sociétés agréées de logements sociaux en raison des missions de service public qu'elles remplissent.

Le but visé par la présente proposition d'ordonnance étant de renforcer le droit pour tous à un logement décent, tel que garanti par l'article 23 de la Constitution, par le biais d'une rationalisation du secteur du logement social bruxellois, il appartient à la Région, dans les matières dans lesquelles elle est compétente, de lever les obstacles susceptibles de freiner les opérations de rationalisation des SISP.

Rappelons que cette volonté de rationalisation est inscrite tant dans l'accord de majorité régionale de juillet 2009 que dans l'accord institutionnel pour la sixième réforme de l'État d'octobre 2011, ce qui démontre l'importance capitale qu'elle revêt. Les objectifs visés dans ces accords ne doivent toutefois pas s'analyser comme une fin en soi mais comme le point de départ d'un développement accru et simplifié des synergies entre les SISP.

Un des moyens à disposition de la Région pour favoriser les opérations de rationalisation des SISP est de réduire les impôts régionaux qui pourraient grever ces opérations. Afin de permettre aux SISP d'optimiser continuellement l'organisation du secteur de l'offre de logements sociaux et de réaliser au mieux les missions de service public qu'elles poursuivent, il paraît raisonnable et objectivement justifié de prévoir que, lorsque le transfert de biens immeubles d'une SISP à une autre emporte le paiement d'un droit proportionnel de vente, le taux applicable à cette mutation soit réduit à zéro.

Cette réduction d'impôt semble d'autant plus justifiée que le financement du secteur du logement social, en particulier de ses investissements, est assuré largement par la Région elle-même via ses dispositifs de subvention, de

laagde registratierechten voor bepaalde vastgoedoperaties die worden uitgevoerd met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel.

Sedert 1957, voorziet artikel 51 van het Wetboek van Registratierechten in een verlaagd tarief van 6 % voor de verkopen aan erkende sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel.

Overeenkomstig artikel 52 van het Wetboek, wordt het recht verlaagd tot 1,50 % voor de verkoop van woningen aan een persoon die beschikt over de aankooppremie die door de Staat wordt toegekend.

De *in casu* voorgestelde maatregel past dus perfect binnen een wetgevende context die sinds lange tijd het belang en de eigenheid erkent van de rol die de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen spelen in het kader van de openbarediensttopdrachten.

Aangezien het doel dat wordt nagestreefd door onderhavig voorstel van ordonnantie erin bestaat voor iedereen het recht te versterken op een behoorlijke woning, zoals bedoeld in artikel 23 van de Grondwet, middels een rationalisering van de Brusselse sociale huisvestingssector, komt het aan het Gewest toe om binnen de materies waarvoor het bevoegd is de obstakels aan het licht te brengen die de rationalisering van het aantal OVM's kunnen belemmeren.

Er dient te worden herinnerd aan het feit dat dit verlangen tot rationalisering van de OVM's werd ingeschreven in het gewestelijk meerderheidsakkoord van juli 2009 én in het institutioneel akkoord dat in oktober 2011 werd gesloten in het kader van de zesde Staatsvorming, wat het primordiale belang van deze maatregel aantoonde. De in deze akkoorden bedoelde doelstellingen dienen echter niet geïnterpreteerd te worden als een einde, maar echter wel als een nieuwe aanzet tot uitbreiding en vereenvoudiging van de synergieën tussen de OVM's.

Eén van de middelen die ter beschikking staat van het Gewest om de rationalisering van de OVM's te bevorderen bestaat erin de gewestelijke belastingen te verminderen die zouden kunnen wegeen op deze rationaliseringsverrichtingen. Om het voor de OVM's mogelijk te maken te voorzien in een permanente optimalisering van de organisatie van de sector van het aanbod aan sociale woningen en de openbarediensttopdrachten zo goed mogelijk uit te voeren, lijkt het redelijk en objectief gerechtvaardigd erin te voorzien dat, indien de overdracht van onroerende goederen van een OVM naar een andere OVM de betaling van een evenredig verkooprecht met zich meebrengt, het op deze overdracht van toepassing zijnde tarief wordt verlaagd tot 0 %.

Deze belastingvermindering lijkt des te meer gerechtvaardigd, aangezien de financiering van de sociale huisvestingssector en met name deze van de desbetreffende investeringen grotendeels ten laste wordt genomen door

sorte qu'en réduisant l'impôt elle se prive certes d'une recette, mais qui est compensée par une dépense qu'elle n'a pas à engager.

Par ailleurs, une telle mesure ne porte pas atteinte aux intérêts de tiers et ne produit aucun effet sur le marché concurrentiel de la vente immobilière, puisque seules les opérations de translation immobilière entre SISP sont concernées.

La différence de traitement prévue en faveur des SISP par rapport aux personnes qui doivent s'acquitter d'un droit proportionnel de vente dans des hypothèses semblables n'implique donc pas violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

Commentaires des articles

Article 1^{er}

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

Article 2

Cet article vise à insérer un nouvel article 51*bis* dont le but est d'éviter que des SISP n'aient, dans leurs opérations de rationalisation, à s'acquitter du droit de vente tel que fixé à 12,5 % par l'article 44 du Code. Il ne paraît en effet pas opportun d'astreindre les SISP au paiement d'un impôt supplémentaire, régional qui plus est. Dans cette optique, le taux de perception du droit de vente est réduit à 0 % dans le cadre de ces opérations de rationalisation.

het Gewest via zijn subsidiëeringsvoorzieningen. Daar waar het Gewest door deze belastingvermindering een aantal inkomsten misloopt, wordt dit echter gecompenseerd door een uitgave die niet moet worden gedaan.

Daarnaast brengt een dergelijke maatregel de belangen van derden niet in het gedrang en heeft hij geen enkele weerslag op de concurrentiële vastgoedmarkt, aangezien het hier alleen de operaties inzake de overdracht van vastgoed tussen de betrokken OVM's betreft.

Het verschil in behandeling ten voordele van de OVM's ten aanzien van personen die in gelijkaardige situaties een evenredig recht van verkoop moeten betalen, brengt dus geen schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet met zich mee.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

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

Artikel 2

Dit artikel beoogt de invoeging van een nieuw artikel 51*bis*, dat tot doel heeft te voorkomen dat de OVM's tijdens hun rationaliseringsverrichtingen een verkooprecht van 12,5 % moeten betalen, zoals voorzien in artikel 44 van het Wetboek. Zo lijkt het niet opportuun om de OVM's te verplichten tot de betaling van een bijkomende gewestelijke belasting. In dit opzicht wordt het tarief van het verkooprecht verlaagd tot 0 % in het kader van de rationaliseringsverrichtingen.

Elke ROEX (N)
 Vincent DE WOLF (F)
 Walter VANDENBOSSCHE (N)
 Joël RIGUELLE (F)
 Annemie MAES (F)
 Rudi VERVOORT (F)
 Els AMPE (N)
 Yaron PESZTAT (F)

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à introduire un article 51bis dans
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

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est inséré un article 51bis rédigé comme suit :

« Article 51bis. – *Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 0 % pour les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux de propriété ou d'usufruit de biens immeubles conclus entre des sociétés immobilières de service public agréées.* ».

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot invoering van een artikel 51bis in
het Wetboek der Registratie-,
Hypotheek- en Griffierechten***Artikel 1*

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

Artikel 2

In het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, wordt een artikel 51bis ingevoegd, luidende :

« Artikel 51bis. – *Het in artikel 44 vastgestelde recht wordt verlaagd tot 0 % voor de verkoop, de ruiling en iedere overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen gesloten tussen erkende openbare vastgoedmaatschappijen.* ».

Elke ROEX (N)

Vincent DE WOLF (F)

Walter VANDENBOSSCHE (N)

Joël RIGUELLE (F)

Annemie MAES (F)

Rudi VERVOORT (F)

Els AMPE (N)

Yaron PESZTAT (F)

