

**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

6 JUIN 2013

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

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

---

**RAPPORT**

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

par Mme Barbara TRACHTE (F)

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : Mmes Françoise Dupuis, Olivia P'tito, MM. Eric Tomas, Yaron Pesztat, Mme Barbara Trachte, MM. Olivier de Clippele, Emmanuel De Bock, Didier Gosuin, Joël Riguelle, Jean-Luc Vanraes, Mmes Sophie Brouhon, Brigitte De Pauw.

*Membre suppléant* : Mme Elke Roex.

*Autres membres* : Mmes Nadia El Yousfi, Magali Plovie.

---

*Voir* :

**Document du Parlement :**

A-379/1 – 2012/2013 : Proposition d'ordonnance.

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2012-2013

6 JUNI 2013

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

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

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de  
commissie voor de Financiën,  
Begroting, Openbaar Ambt,  
Externe Betrekkingen en  
Algemene Zaken

door mevrouw Barbara TRACHTE (F)

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : mevr. Françoise Dupuis, mevr. Olivia P'tito, de heren Eric Tomas, Yaron Pesztat, mevr. Barbara Trachte, de heren Olivier de Clippele, Emmanuel De Bock, Didier Gosuin, Joël Riguelle, Jean-Luc Vanraes, mevr. Sophie Brouhon, mevr. Brigitte De Pauw.

*Plaatsvervanger* : mevr. Elke Roex.

*Andere leden* : mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Magali Plovie.

---

*Zie* :

**Stuk van het Parlement :**

A-379/1 – 2012/2013 : Voorstel van ordonnantie.

## I. Exposé de M. Yaron Pesztat, coauteur de la proposition d'ordonnance

M. Yaron Pesztat explique que la proposition d'ordonnance est un complément à l'ordonnance n° A-378/1 - 2012/2013 que vient d'adopter la commission du Logement. Elle a trait à la rationalisation du secteur du logement social et à la fusion d'un certain nombre de 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.

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est inséré un nouvel article 51*bis* qui vise à réduire à 0 % le droit fixé par l'article 44 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 services publics agréées.

Il s'agit d'éviter que les SISP dans leurs opérations de rationalisations aient à s'acquitter du droit de vente fixé à 12,5% par l'article 44 dudit Code.

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 oeuvre :

- 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 des droits attribués, une exemption du droit proportionnel d'apport est prévue par l'article 117, § 1<sup>er</sup>, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. À défaut de remplir cette condition, l'article 120 du Code tel que décrit au paragraphe suivant trouvera à s'appliquer.

## I. Uiteenzetting van de heer Yaron Pesztat, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie

De heer Yaron Pesztat licht toe dat het voorstel van ordonnantie een aanvulling is op ordonnantie nr. A-378/1 – 2012/2013 die de commissie Huisvesting onlangs heeft aangenomen. Het betreft de rationalisering van de sociale huisvestingssector en de fusie van een aantal OVM's.

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 de werking ervan en het uitbreiden van het aantal en de kwaliteit van de beschikbare sociale woningen.

In het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten wordt een nieuw artikel 51*bis* ingevoegd dat ertoe strekt het in artikel 44 vastgestelde recht tot 0% te verlagen 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.

Het is de bedoeling te voorkomen dat de OVM's tijdens hun rationaliseringsverrichtingen een verkooprecht van 12,5% moeten betalen, waarin voorzien in artikel 44 van het Wetboek.

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 die 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 die 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. Indien er niet wordt voldaan aan die voorwaarde, is artikel 120 van het Wetboek, dat in de volgende paragraaf wordt beschreven, van toepassing.

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'apport 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 (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<sup>er</sup>, 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 pas 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 inscrite 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° de la Constitution implique qu'ils disposent d'un pouvoir d'appréciation quant aux mesures nécessaires pour ce faire.

Volgens de derde hypothese, waarbij de gedeeltelijke splitsing van een OVM op het vlak van het vergelden van de overgedragen woningen slechts de toewijzing van sociale 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 dat 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 dat 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 dit 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. Ofschoon 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 redelijke 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°, van de Grondwet, impliceert dat zij beschikken over een beoordelingsbevoegdheid van de nodige maatregelen om dat te bewerkstelligen.

Les SISP sont des acteurs particulièrement importants de la politique du logement. À ce titre, elles bénéficient déjà de taux réduits de droits d'enregistrement pour certaines transactions immobilières faites en vue de la réalisation de leur objet social.

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.

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.

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 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.

## II. Discussion générale

Mme Brigitte De Pauw se réfère à l'accord bruxellois qui prévoit que le nombre de sociétés de logement social diminuera de 50 %. En effet, il faut éviter que cette fusion entraîne le paiement de droits d'enregistrement supplémentaires sur un certain nombre de biens immobiliers qu'on souhaite céder.

Actuellement, la Région n'est pas encore compétente pour supprimer cet impôt. Elle peut par contre en fixer le taux. Le groupe CD&V soutient l'initiative parce qu'elle s'inscrit dans l'accord dégagé. Elle évite un effet pervers qu'entraîne le fait de devoir « allonger » les droits d'enregistrement, ce qui compromettrait le rôle social des sociétés.

Le groupe CD&V a toujours été un fervent partisan de la rationalisation des différentes sociétés de logement. C'est pourquoi il se réjouit de pouvoir approuver la proposition d'ordonnance.

M. Joël Riguelle souligne le rôle important que jouent les SISP dans la politique du logement à Bruxelles. Ce rôle ira croissant. La rationalisation du secteur a fait l'objet d'un accord institutionnel auquel de nombreux partis ont participé. Pour que cette rationalisation soit efficace, la présente proposition lève tout obstacle à d'éventuels transferts de propriété.

De OVM's zijn zeer belangrijke actoren binnen het huisvestingsbeleid. In dat kader, beschikken zij reeds over verlaagde registratierechten voor bepaalde vastgoedoperaties die worden uitgevoerd met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel.

Aangezien het doel dat wordt nagestreefd door dit 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.

Een van de middelen die ter beschikking staan van het Gewest om de rationalisering van de OVM's te bevorderen bestaat erin de gewestelijke belastingen te verminderen die zouden kunnen wegen op deze rationaliseringsverrichtingen.

Deze belastingvermindering lijkt des te meer gerechtvaardigd, aangezien de financiering van de sociale huisvestingssector en met name die van de desbetreffende investeringen grotendeels ten laste wordt genomen door het Gewest via zijn subsidiëeringsvoorzieningen. Alhoewel het Gewest door deze belastingvermindering een aantal inkomsten misloopt, wordt dit echter gecompenseerd door een uitgave die niet moet worden gedaan.

## II. Algemene bespreking

Mevrouw Brigitte De Pauw verwijst naar het Brussels akkoord waarin bepaald wordt dat het aantal socialehuisvestingsmaatschappijen met 50 % zal verminderen. Men moet inderdaad vermijden dat door die samensmelting extra registratierechten moeten betaald worden op een aantal onroerende goederen die men wenst over te dragen.

Het Gewest is momenteel nog niet bevoegd om die belasting af te schaffen. Maar het kan wel de tarifiering bepalen. De CD&V-fractie ondersteunt het initiatief omdat het kadert binnen het bereikte akkoord. Het vermijdt een pervers effect dat het « ophoesten » van de registratierechten met zich brengt waardoor de maatschappelijke rol van de maatschappijen in het gedrang zou komen.

De CD&V fractie is steeds een groot voorstander geweest van het rationaliseren van de verschillende huisvestingsmaatschappijen en is daarom verheugd het voorstel van ordonnantie te kunnen goedkeuren.

De heer Joël Riguelle onderstreept de belangrijke rol van de OVM's in het Brusselse huisvestingsbeleid. Die rol zal nog groeien. De stroomlijning van de sector heeft het voorwerp uitgemaakt van een institutioneel akkoord waar heel wat partijen aan deelgenomen hebben. Opdat die stroomlijning efficiënt zou zijn, haalt dit voorstel alle hinderpalen weg voor eventuele overdrachten van eigendom.

Cet accord est équilibré dans son ensemble. Il convient donc de mettre en place les moyens concrets pour le réaliser, ce qui répond aux attentes citoyennes.

M. Olivier de Clippele note que la proposition d'ordonnance ne porte pas sur les apports ni sur les fusions car cette partie du Code reste de compétence fédérale. L'article 51*bis* en projet vise à permettre aux SISP d'extraire une partie de leur patrimoine et de le céder ou de le vendre à une ou plusieurs autres SISP. Les fusions entre SISP de nature différentes sont bien visées par le nouvel article; par exemple entre une ASBL et une société commerciale.

Les articles qui traitent des apports et des fusions de branches d'activités sont toujours de compétence fédérale. L'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est quant à lui de compétence régionale.

M. Olivier de Clippele est favorable à la proposition visée, mais se pose la question suivante: si l'on applique l'article 51*bis*, il y aura encore un pendant de l'impôt fédéral qui devra être examiné pour les SISP soumises à l'impôt de sociétés, à moins qu'il y ait exemption d'impôt.

Par ailleurs, le gouvernement fédéral a décidé de porter le droit d'emphytéose de 0,2 à 2 %. Ceci devrait entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2013. En commission du Logement, il est souvent question du « Community Land Trust », apparenté à la politique du logement social. Celle-ci se crée avec des droits d'emphytéose. Le gouvernement fédéral portera le droit à 0,5 % pour les ASBL ou apparentées. Les SISP qui ont une forme commerciale (p.e. une société coopérative) devront s'acquitter d'un droit de 2%, ce qui signifie une forte augmentation.

M. Emmanuel De Bock demande si un achat par une SISP sera exonéré.

M. Yaron Pesztat répond que l'article 51*bis* concerne les opérations immobilières dans le cadre des « fusions » entre plusieurs SISP.

M. Didier Gosuin rappelle que son groupe ne s'est pas opposé en commission du Logement à l'adoption de la proposition de fusion des SISP. Depuis des années, de nombreux partis préconisent cette fusion. Le groupe FDF soutiendra la proposition d'ordonnance.

### III. Discussion des articles et votes

#### Article 1<sup>er</sup>

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### Vote

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Het akkoord is in zijn geheel evenwichtig. Men moet nu de concrete middelen inzetten om het uit te voeren, wat tegemoetkomt aan de verzuchtingen van de burgers.

De heer Olivier de Clippele stelt vast dat het voorstel van ordonnantie geen betrekking heeft op de inbreng of de fusies, wel op de verkopen. Artikel 51*bis* strekt ertoe de OVM's de mogelijkheid te geven een deel van hun patrimonium over te dragen of te verkopen aan een of meer andere OVM's. Het nieuwe artikel slaat op de fusies tussen OVM's van verschillende aard; bijvoorbeeld tussen een vzw en een handelsvennootschap.

De artikelen met betrekking tot de inbreng en de fusies van activiteitensectoren zijn nog altijd een federale bevoegdheid. Artikel 44 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek en Griffierechten is evenwel een gewestelijke bevoegdheid.

De heer Olivier de Clippele is voorstander van het voorstel in kwestie, maar stelt zich de volgende vraag: als men artikel 51*bis* toepast, zal er nog een tegenhanger van de federale belasting zijn die onderzocht zal moeten worden voor de OVM's onderworpen aan de vennootschapsbelasting, tenzij er vrijstelling van belasting is.

De federale regering heeft overigens beslist om het erfpachtrecht te verhogen van 0,2% naar 2%. Dat zou in werking moeten treden op 1 juli 2013. In de commissie huisvesting is vaak sprake van de Community Land Trust in het kader van het socialehuisvestingsbeleid. Die wordt tot stand gebracht met erfpachtrechten. De federale regering zal het recht op 0,5% brengen voor de vzw's of daarmee gelijkgestelde. De OVM's in handelsvorm (bijvoorbeeld een coöperatieve vennootschap) zullen een recht van 2% moeten ophoesten, dat is een aanzienlijke stijging.

De heer Emmanuel De Bock vraagt of een aankoop door een OVM vrijgesteld zal zijn.

De heer Yaron Pesztat antwoordt dat artikel 51*bis* betrekking heeft op de vastgoedoperaties in het kader van de "fusies" tussen verschillende OVM's.

De heer Didier Gosuin herinnert eraan dat zijn fractie in de commissie huisvesting niet gekant was tegen de goedkeuring van het voorstel om de OVM's te fuseren. Sinds jaren ijveren tal van partijen voor die fusie. De FDF-fractie zal het voorstel van ordonnantie steunen.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

**Vote**

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

**IV. Vote sur l'ensemble**

La proposition d'ordonnance, dans son ensemble, est adoptée à l'unanimité des 14 membres présents.

– *Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.*

*La Rapporteuse,*

Barbara TRACHTE

*La Présidente,*

Françoise DUPUIS

*Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

**Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

**IV. Stemming over het geheel**

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur,*

Barbara TRACHTE

*De Voorzitter,*

Françoise DUPUIS