

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2013-2014

27 JANUARI 2014

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van artikel 159 van het
Wetboek der Registratierechten**

(ingediend door de heren René COPPENS (N),
Eric TOMAS (F), Alain MARON (F),
mevrouw Mahinur OZDEMIR (F), mevrouw Brigitte
DE PAUW (N) en mevrouw Annemie MAES (N))

Toelichting

Artikel 159, 1° van het Wetboek registratierechten regelt de koop van een onroerend goed door een gelastigde, die handelt in opdracht van een lastgever. De commandverklaring, de aanwijzing van de lastgever, moet aan bepaalde voorwaarden voldoen, zo niet wordt de aanwijzing van lastgever als een wederverkoop beschouwd en zal er een dubbele fiscale heffing zijn, één in hoofde van de lastgever en één in hoofde van de gelastigde.

De commandverklaring heeft tot doel de anonimiteit van de koper te waarborgen bij onderhandse of openbare verkopen, waar de bekendmaking van de koper bijvoorbeeld de prijs zou kunnen beïnvloeden. De wetgever heeft een aantal strengere voorwaarden ingevoerd wat de registratie en dus de opmaak van een authentieke akte betreft bij koop onder commandverklaring, om -al ligt de prijs vast eens de verkoopovereenkomst gesloten- toch mogelijke misbruiken van dit systeem door beroepsdoorverkopers uit te sluiten.

De huidige wetgeving voorziet daarom dat de aanwijzing van de lastgever bij authentieke akte moet gebeuren en deze akte uiterlijk de eerste werkdag na de dag van de toewijzing of van het contract ter registratie moet worden aangeboden of via een gerechtsdeurwaarder aan de ontvanger van de registratie moet worden betekend.

In de praktijk blijkt dat een termijn van 24 uur eigenlijk onredelijk kort is om zowel de akte te verlijden als ze daarna aan de ontvanger over te maken. Gezien het registratiekantoor enkel in de voormiddag open is, is die termijn in de praktijk een halve dag. Het is aangewezen de kopers de kans te geven binnen een redelijke termijn de

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

SESSION ORDINAIRE 2013-2014

27 JANVIER 2014

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'article 159 du
Code des droits d'enregistrement**

(déposée par MM. René COPPENS (N),
Eric TOMAS (F), Alain MARON (F),
Mmes Mahinur OZDEMIR (F), Brigitte DE PAUW (N)
et Annemie MAES (N))

Développements

L'article 159, 1°, du Code des droits d'enregistrement règle l'achat d'un bien immeuble par un commandé agissant pour le compte d'un command. La déclaration de command - c.-à-d. la désignation de l'acquéreur réel - doit répondre à certaines conditions, sans quoi elle est considérée comme une revente et soumise à une double imposition fiscale, une première dans le chef du command, une seconde dans celui du commandé.

La déclaration de command a pour but de préserver l'anonymat de l'acquéreur lors d'une vente publique ou d'une vente de gré à gré quand le fait de connaître son identité est, par exemple, susceptible d'influer sur le prix. Bien que le prix soit fixé dès la signature du compromis de vente, le législateur a prévu une série de conditions strictes pour l'enregistrement et, donc, l'établissement de l'acte authentique lors d'une acquisition sous déclaration de command, afin d'exclure d'éventuels abus du système par des revendeurs professionnels.

C'est pourquoi la législation actuelle prévoit que la déclaration de command soit faite par acte authentique et que l'acte soit présenté à la formalité, au plus tard le premier jour ouvrable qui suit celui de l'adjudication ou du contrat, ou que la déclaration soit notifiée par exploit d'huissier de justice au receveur de l'enregistrement.

Dans la pratique, il s'avère qu'un délai de 24 heures est déraisonnablement court tant pour passer l'acte que pour le transmettre ensuite au receveur. Étant donné que le bureau de l'enregistrement n'est ouvert que la matinée, dans les faits ce délai est réduit à un demi-jour. Il convient de permettre aux acquéreurs de faire connaître l'identité de l'acquéreur réel

identiteit van de ware koper te onthullen, zonder deze kennisgeving meteen fiscaal als een doorverkoop te beschouwen.

Dit voorstel van ordonnantie beoogt daarom de invoering van een redelijke termijn van vijf werkdagen. Op die manier wordt ook bij publieke verkopen de koper enige respijt gegund om de werkelijke identiteit van de koper kenbaar te maken. Dit kan enkel het vlotte verloop van het economisch verkeer van het onroerend goed ten goede komen, en is streng genoeg om misbruiken die niet passen in de geest van de commandverklaring uit te sluiten. De normale termijn voor registratie is namelijk vijftien dagen.

Het Vlaams Gewest paste zijn wetboek registratierechten reeds aan bij artikel 3 van het decreet van 23 november 2007 houdende invoering van een bijzonder vast recht voor minnelijke ontbinding of vernietiging van koopovereenkomsten (B.S. 3 januari 2008) (Voor toelichting Vlaams Parl. Stuk 1344 (2007-2008) – Nr. 1). Ook in het Waals Parlement (stuk 835 (2012-2013) – nr. 5 Ontwerp van decreet houdende diverse fiscale bepalingen) werd een aanpassing aan het Waals wetboek registratierechten aangenomen waarbij de termijn voor registratie bij commandverklaring van één werkdag naar vijf werkdagen werd gebracht.

Er dient verder ook rekening te worden gehouden met het feit dat vanaf 1 januari 2014 de notarissen alle akten elektronisch kunnen doorsturen naar het registratiekantoor. Vanaf 1 januari 2015 zal dit verplicht zijn. Dit is een belangrijke administratieve vereenvoudiging waaraan ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn wetgeving dient aan te passen. De instrumenterende ambtenaar zal dus voortaan geen papieren minuut meer op het registratiekantoor hoeven aan te bieden, hij zal een elektronische uitgifte of expeditie langs elektronische weg kunnen doorzenden. Datzelfde elektronische document zal worden aangewend voor de hypothecaire formaliteiten. Om de administratieve afhandeling van de overdracht te bespoedigen en te vereenvoudigen zullen de termijnen van de registratie en deze van de aanbieding op het hypotheekkantoor door de federale wetgever eenvormig op vijftien dagen worden gezet.

Dit voorstel van ordonnantie strekt er dan ook toe de registratie van een koop onder commandverklaring aan deze termijn van vijftien dagen aan te passen zonder de termijn van bekendmaking van de lastgever (één werkdag in de huidige wetgeving, vijf werkdagen in dit voorstel van ordonnantie) te verlengen. Dit kan door de verkorte registratietermijn voor de aanwijzingen van lastgever na een gewone verkoop te vervangen door een verplichting om de authentieke akte houdende de aanwijzing van lastgever te verlijden binnen de vijf werkdagen. Deze authentieke akte levert een vaste datum op en bijgevolg is een ingekorte registratietermijn overbodig. De termijn van registratie voor deze akte kan behouden worden op de gewone registratietermijn van vijftien dagen.

dans un délai raisonnable, sans considérer aussitôt cette information comme une revente au regard du fisc.

C'est pourquoi la présente proposition d'ordonnance vise à instaurer un délai raisonnable de cinq jours ouvrables. De la sorte, dans le cadre des ventes publiques aussi, l'acquéreur se voit accorder un peu de répit pour faire connaître l'identité de l'acquéreur réel. Ce délai ne peut que favoriser le bon déroulement de la mutation du bien immeuble, et il est suffisamment strict pour exclure les abus qui enfreignent l'esprit de la déclaration de command. En effet, le délai normal d'enregistrement est de quinze jours.

La Région flamande a déjà adapté son Code des droits d'enregistrement à travers l'article 3 du décret du 23 novembre 2007 portant introduction d'un droit fixe spécifique pour la résolution ou l'annulation amiable des compromis de vente (M.B. du 3 janvier 2008). (Pour en savoir plus : Parlement flamand, document 1344 (2007-2008) – n° 1). Le Parlement wallon (doc. 835 (2012-2013) – n° 5 Projet de décret portant des dispositions fiscales diverses) a également adopté une modification du Code wallon des droits d'enregistrement qui a porté de un à cinq jours ouvrables le délai d'enregistrement en cas de déclaration de command.

Il convient également de tenir compte du fait que, depuis le 1^{er} janvier 2014, les notaires peuvent transmettre tous les actes au bureau de l'enregistrement par voie électronique. À partir du 1^{er} janvier 2015, ce sera d'ailleurs obligatoire. Il s'agit là d'une simplification administrative majeure à laquelle la Région de Bruxelles-Capitale doit également adapter sa législation. Dorénavant, le fonctionnaire instrumentant ne sera plus tenu de présenter les minutes sur support papier au bureau de l'enregistrement, il pourra transmettre une expédition par voie électronique. Et c'est ce document électronique qui servira pour les formalités hypothécaires. Afin d'accélérer et de simplifier le traitement administratif de la cession, le législateur fédéral fixera uniformément à quinze jours les délais d'enregistrement et de présentation au bureau des hypothèques.

La présente proposition d'ordonnance vise dès lors à adapter l'enregistrement d'une acquisition sous déclaration de command à ce délai de quinze jours sans allonger le délai accordé pour faire connaître le command (un jour ouvrable dans la législation actuelle, cinq jours ouvrables dans la présente proposition d'ordonnance). Pour ce faire, on peut remplacer le délai raccourci prévu pour l'enregistrement des déclarations de command après une vente ordinaire par une obligation de passer l'acte authentique portant déclaration de command dans les cinq jours ouvrables. Cet acte authentique impliquant une date fixe, un délai d'enregistrement raccourci est dès lors superflu. Et le délai d'enregistrement ordinaire de quinze jours peut être maintenu pour l'enregistrement de cet acte.

Ook het Waals Wetboek der registratierechten werd in deze zin gewijzigd (stuk 835 (2012-2013) – nr. 5 Ontwerp van decreet houdende diverse fiscale bepalingen, artikel 29).

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

De wijziging aan artikel 159, eerste lid, voert vooreerst een redelijke termijn in van vijf werkdagen. De wijzigingen aan het eerste lid, punten b en c, kaderen dan weer in het DER-project (Elektronisch Herkenbaar Document) van de federale wetgever en laat de simultane zending aan het registratie- en hypotheekkantoor toe. In het kader van dit project worden de registratietermijnen van authentieke akten en van inschrijvingen in het hypotheekkantoor eenvormig gemaakt. Dit naar analogie met de andere gewesten, die hun regelgeving hierop reeds afstemden.

Artikel 3

Deze bepaling legt de inwerkingtreding van deze ordonnantie vast. Aan de Regering wordt de mogelijkheid gegeven om te besluiten tot een vroegere datum van inwerkingtreding.

René COPPENS (N)
Eric TOMAS (F)
Alain MARON (F)
Mahinur OZDEMIR (F)
Brigitte DE PAUW (N)
Annemie MAES (N)

Le Code wallon des droits d'enregistrement a également été modifié en ce sens (doc. 835 (2012-2013) – n° 5 Projet de décret portant des dispositions fiscales diverses, article 29).

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 2

La modification de l'article 159, premier alinéa, instaure tout d'abord un délai raisonnable de cinq jours ouvrables. Les modifications apportées au premier alinéa, points b) et c), s'inscrivent quant à elles dans le projet DER (document électroniquement reconnaissable) du législateur fédéral et autorisent l'envoi simultané aux bureaux de l'enregistrement et des hypothèques. Dans le cadre de ce projet, on uniformise les délais d'enregistrement des actes authentiques et de transcription au bureau des hypothèques, à l'instar des autres Régions, qui ont déjà harmonisé leur réglementation en ce sens.

Article 3

Cette disposition fixe la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance. On laisse au Gouvernement la possibilité de fixer une date d'entrée en vigueur antérieure.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot wijziging van artikel 159 van het
Wetboek der Registratierechten***Artikel 1*

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

Artikel 2

In artikel 159, 1°, van het Wetboek der Registratierechten, gewijzigd bij de wet van 5 juli 1963, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° het woord « eerste » wordt telkens vervangen door het woord « vijfde » ;
- 2° in het eerste lid wordt punt b) aangevuld met de volgende woorden : « uiterlijk op de vijfde werkdag na de dag van de toewijzing of van het contract » ;
- 3° in het eerste lid wordt punt c) geschrapt.

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2015.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering kan een vroegere datum van inwerkingtreding vaststellen dan de datum waarvan sprake in het eerste lid.

René COPPENS (N)
Eric TOMAS (F)
Alain MARON (F)
Mahinur OZDEMIR (F)
Brigitte DE PAUW (N)
Annemie MAES (N)

PROPOSITION D'ORDONNANCE**modifiant l'article 159 du
Code des droits d'enregistrement***Article 1^{er}*

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

Article 2

Dans l'article 159, 1°, du Code des droits d'enregistrement, modifié par la loi du 5 juillet 1963, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° le mot « premier » est remplacé chaque fois par le mot « cinquième » ;
- 2° dans l'alinéa 1^{er}, le point b) est complété par les mots suivants : « au plus tard le cinquième jour ouvrable qui suit celui de l'adjudication ou du contrat » ;
- 3° dans l'alinéa 1^{er}, le point c) est supprimé.

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer une date d'entrée en vigueur antérieure à la date visée au premier alinéa.