

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2013-2014

24 MAART 2014

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

VERSLAG

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

door de heer Yaron PESZTAT (F)

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

SESSION ORDINAIRE 2013-2014

24 MARS 2014

PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

RAPPORT

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

par M. Yaron PESZTAT (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heer Philippe Close, mevr. Françoise Dupuis, de heren Eric Tomas, Yaron Pesztat, mevr. Barbara Trachte, de heren Olivier de Clippele, Emmanuel De Bock, Didier Gosuin, Herman Mennekens, mevr. Sophie Brouhon, mevr. Brigitte De Pauw.

Plaatsvervangers : mevr. Catherine Moureaux, de heer René Coppens.

Andere leden : de heren Mohammadi Chahid, Hamza Fassi-Fihri, mevr. Mahinur Ozdemir, de heer Arnaud Pinxteren.

Zie :

Stuk van het Parlement :

A-492/1 – 2013/2014 : Voorstel van ordonnantie.

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Philippe Close, Mme Françoise Dupuis, MM. Eric Tomas, Yaron Pesztat, Mme Barbara Trachte, MM. Olivier de Clippele, Emmanuel De Bock, Didier Gosuin, Herman Mennekens, Mmes Sophie Brouhon, Brigitte De Pauw.

Membres suppléants : Mme Catherine Moureaux, M. René Coppens.

Autres membres : MM. Mohammadi Chahid, Hamza Fassi-Fihri, Mme Mahinur Ozdemir, M. Arnaud Pinxteren.

Voir :

Document du Parlement :

A-492/1 – 2013/2014 : Proposition d'ordonnance.

I. Inleidende uiteenzetting van de heer René Coppens, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie

Artikel 159, 1° van het Wetboek der 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.

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 toch mogelijke misbruiken van dit systeem door beroepsdoorverkopers uit te sluiten.

De huidige wetgeving voorziet er daarom in 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 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.

Het Vlaams Gewest paste zijn Wetboek der Registratierechten reeds aan in 2007. Ook in het Waals Parlement werd een aanpassing aan het Waals Wetboek der Registratierechten aangenomen, waarbij de termijn voor registratie bij commandverklaring van één werkdag op 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 behandelende ambtenaar zal dus voortaan

I. Exposé introductif de M. René Coppens, coauteur de la proposition d'ordonnance

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.

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. 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 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.

La Région flamande a déjà adapté son Code des droits d'enregistrement en 2007. Le Parlement wallon 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

geen papieren minuut meer op het registratiekantoor hoeven aan te bieden, hij zal een en ander 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 aanbidding 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.

Ook het Waals Wetboek der Registratierechten werd in deze zin gewijzigd.

De wijziging aan artikel 159, eerste lid, van het Wetboek der Registratierechten 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.

De inwerkingtreding van deze ordonnantie wordt weliswaar vastgelegd op 1 januari 2015, maar de Regering wordt de mogelijkheid gegeven om te besluiten tot een vroegere datum van inwerkingtreding.

II. Algemene bespreking

Geen enkel lid vraagt het woord.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Artikel 2

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

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.

Le Code wallon des droits d'enregistrement a également été modifié en ce sens.

La modification de l'article 159, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement 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.

La date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance est certes fixée au 1^{er} janvier 2015, mais on laisse au Gouvernement la possibilité de fixer une date d'entrée en vigueur antérieure.

II. Discussion générale

Aucun membre ne demande la parole.

III. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Stemming

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Artikel 3

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

IV. Stemming over het geheel

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

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

De Rapporteur,

De Voorzitster,

Yaron PESZTAT

Françoise DUPUIS

Vote

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Article 3

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

IV. Vote sur l'ensemble

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

Le Rapporteur,

La Présidente,

Yaron PESZTAT

Françoise DUPUIS