



SESSION ORDINAIRE 2017-2018

12 OCTOBRE 2017

PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'article 46bis du Code des droits
d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe,
en vue d'instaurer un abattement sur les
droits d'enregistrement lors de la vente de
terrains à bâtir**

(déposée par MM. Mohamed OURIAGHLI (F),
Emmanuel DE BOCK (F), Benoît CEREXHE (F),
Stefan CORNELIS (N), Jef VAN DAMME (N) et
Paul DELVA (N))

Développements

L'accord de gouvernement du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit une importante réforme fiscale qui a pour objectif de rendre la fiscalité bruxelloise moins complexe, plus juste et plus favorable pour les Bruxellois.

L'ordonnance du 12 décembre 2016 portant la deuxième partie de la réforme fiscale a opéré un changement de paradigme important, avec la suppression du bonus logement en faveur de l'instauration d'un abattement de 175.000 euros sur les ventes d'immeubles en Région bruxelloise.

Pour rappel, l'abattement existant, visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, ne concerne que l'acquisition des biens immobiliers construits, en construction ou sur plan.

La présente proposition d'ordonnance prévoit la création d'un abattement en matière de droits d'enregistrement dus sur les ventes de terrains à bâtir, aux mêmes conditions que celles de l'abattement prévu à l'article 46bis. Cette modification doit permettre de compléter le dispositif afin de soutenir les nouveaux propriétaires bruxellois qui ont le projet de construire leur maison sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

GEWONE ZITTING 2017-2018

12 OKTOBER 2017

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van artikel 46bis van het
Wetboek der registratie-, hypotheek- en
griffierechten, met het oog op de invoering
van een abattement op de registratie-
rechten bij de verkoop van bouwgronden**

(ingediend door de heren Mohamed OURIAGHLI (F),
Emmanuel DE BOCK (F), Benoît CEREXHE (F),
Stefan CORNELIS (N), Jef VAN DAMME (N) en
Paul DELVA (N))

Toelichting

Het regeerakkoord van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voorziet in een grote fiscale hervorming, met als doel de Brusselse fiscaliteit minder ingewikkeld, rechtvaardiger en voordeliger voor de Brusselaars te maken.

De ordonnantie van 12 december 2016 houdende het tweede deel van de fiscale hervorming heeft voor een belangrijke paradigmaverschuiving gezorgd, met de afschaffing van de woonbonus enerzijds en de invoering van een abattement van 175.000 euro op de registratierechten bij de verkoop van onroerende goederen in het Brussels Gewest anderzijds.

Wij herinneren eraan dat het bestaande abattement als bedoeld in artikel 46bis van het Wetboek der registratierechten enkel betrekking heeft op de aankoop van bebouwd onroerend goed, onroerend goed in aanbouw of op plan.

Dit voorstel van ordonnantie voorziet in de invoering van een abattement inzake registratierechten die verschuldigd zijn op de verkoop van bouwgronden, tegen dezelfde voorwaarden als die voor het abattement als bedoeld in artikel 46bis. Die wijziging moet de maatregelen aanvullen en aldus de nieuwe Brusselse eigenaars die van plan zijn om hun woning op het grondgebied van het Brussels Gewest te bouwen, te steunen.

Le montant du nouvel abattement proposé est de 87.500 euros – soit la moitié de l'avantage fiscal octroyé aux acquéreurs d'un immeuble bâti. Les acquéreurs économiseront ainsi jusqu'à 10.937,50 euros. Cet avantage est subordonné à la condition que la base imposable, avant application de l'abattement, ne dépasse pas 250.000 euros.

Le choix du plafond de 250.000 euros est motivé par le fait que, selon une étude publiée par la Fédération Royale du Notariat belge, le prix médian d'un terrain à bâtir à Bruxelles était de 180.000 euros en 2016.

Cet abattement est conçu comme une mesure encourageant l'accession à la propriété de leur habitation par les Bruxellois, et comme un soutien aux projets de logements neufs soumis au régime TVA.

Un tel incitant est nécessaire car le nombre de personnes qui sont propriétaires de leur propre habitation est beaucoup moins élevé en Région de Bruxelles-Capitale (39 % de propriétaires) que dans les autres Régions (71 % de propriétaires en Flandre et 66 % en Wallonie), alors que l'accession à la propriété offre une protection sociale importante.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 2

Cet article modifie l'alinéa 4 de l'article 46*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'élargir le champ d'application de l'abattement aux ventes de terrains à bâtir.

Ce nouvel abattement est fixé à 87.500 euros, pour autant que le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles qui précèdent n'excède pas 250.000 euros.

L'article précise également que l'abattement de 175.000 euros est bien applicable aux ventes d'habitations sur plan, et non plus uniquement pour les ventes d'appartements sur plan.

Article 3

Cet article fixe à trois ans le délai dans lequel les nouveaux propriétaires doivent établir leur résidence principale à l'adresse du terrain.

Ce délai est identique pour les habitations acquises sur plan, comme c'était déjà le cas pour les appartements acquis sur plan.

Het voorgestelde bedrag van het nieuwe abattement is 87.500 euro – dat is de helft van het fiscale voordeel voor de aankopers van een bebouwd onroerend goed. De kopers zullen dus tot 10.937,50 euro uitsparen. Dat voordeel is onderworpen aan de voorwaarde dat de belastinggrondslag vóór de toepassing van het abattement niet hoger is dan 250.000 euro.

De keuze van het maximum van 250.000 euro is ingegeven door het feit dat, volgens een onderzoek van de Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat, de mediane prijs van een bouwgrond in Brussel in 2016 180.000 euro bedroeg.

Het abattement wordt beschouwd als een maatregel om, voor de Brusselaars, het verkrijgen van een woning in eigendom te bevorderen, en ook als steun voor de projecten voor nieuwbouw die aan de btw onderworpen zijn.

Een dergelijke stimulans is nodig omdat er in het Brussels Gewest veel minder mensen eigenaar zijn van hun eigen woning (39 %) dan in de andere Gewesten (71 % in Vlaanderen en 66 % in Wallonië), terwijl het verwerven van een eigendom een belangrijke sociale bescherming is.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen bijzondere commentaar uit.

Artikel 2

Dit artikel wijzigt het vierde lid van artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, met het oog op de uitbreiding van het abattement tot de verkoop van bouwgronden.

Het nieuwe abattement wordt vastgelegd op 87.500 euro op voorwaarde dat het bedrag waarop het recht vereffend wordt overeenkomstig de bovenstaande artikelen niet hoger is dan 250.000 euro.

Het artikel preciseert verder dat het abattement van 175.000 euro wel degelijk van toepassing is op de verkoop van woningen op plan, en niet enkel meer op de verkoop van appartementen op plan.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt dat de termijn waarbinnen de nieuwe eigenaars hun hoofdverblijfplaats op het adres van de grond moeten vestigen, drie jaar bedraagt.

Die termijn is dezelfde als voor de woningen die op plan gekocht worden, zoals reeds het geval is met de appartementen die op plan gekocht worden.

Article 4

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Mohamed OURIAGHLI (F)
Emmanuel DE BOCK (F)
Benoît CEREXHE (F)
Stefan CORNELIS (N)
Jef VAN DAMME (N)
Paul DELVA (N)

Artikel 4

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2018.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en vue d'instaurer un abattement sur les droits d'enregistrement lors de la vente de terrains à bâtir

Article 1^{er}

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

Article 2

A l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002 et modifié par les ordonnances du 10 février 2006, du 22 novembre 2012 et du 12 décembre 2016, l'alinéa 4 est remplacé par l'alinéa suivant :

« Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la réduction de la base imposable ne s'applique en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir qu'à concurrence d'un montant de 87.500 euros, pour autant que le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles qui précèdent n'excède pas 250.000 euros. Cette dérogation ne s'applique pas pour l'acquisition d'une habitation en construction ou sur plan. ».

Article 3

Au même article, les mots « - s'il s'agit d'un appartement en construction ou sur plan, dans les trois ans de la même date. » sont remplacés par les mots « - s'il s'agit d'un terrain à bâtir, d'une habitation en construction ou sur plan, dans les trois ans de la même date. ».

Article 4

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Mohamed OURIAGHLI (F)
Emmanuel DE BOCK (F)
Benoît CEREXHE (F)
Stefan CORNELIS (N)
Jef VAN DAMME (N)
Paul DELVA (N)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, met het oog op de invoering van een abattement op de registratierechten bij de verkoop van bouwgronden

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals ingevoegd door de ordonnantie van 20 december 2002 en zoals gewijzigd door de ordonnanties van 10 februari 2006, 22 november 2012 en 12 december 2016, wordt het vierde lid vervangen door het volgende lid :

« In afwijking van het eerste lid, is de vermindering van de belastbare grondslag bij de aankoop van een bouwgrond slechts van toepassing ten belope van een bedrag van 87.500 euro, op voorwaarde dat het bedrag waarop het recht vereffend moet worden overeenkomstig de bovenstaande artikelen niet hoger is dan 250.000 euro. Die afwijking geldt niet voor de aankoop van een woning in aanbouw of van een woning op plan. ».

Artikel 3

In hetzelfde artikel, worden de woorden « - indien het een appartement in aanbouw of een appartement op plan betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum. » vervangen door de woorden « - indien het een bouwgrond, een woning in aanbouw of een woning op plan betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum. ».

Artikel 4

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2018.