



SESSION ORDINAIRE 2017-2018

13 NOVEMBRE 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**

RAPPORT

fait au nom de la commission  
des Finances et des Affaires générales

par Mme Nadia EL YOUSFI (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs:* M. Ridouane Chahid, Mme Nadia El Yousfi, MM. Charles Picqué, Julien Uyttendaele, Olivier de Clippele, Armand De Decker, Abdallah Kanfaoui, Emmanuel De Bock, Benoît Cerexhe, Mme Zoé Genot, MM. Stefan Cornelis, Jef Van Damme.

*Membres suppléants:* MM. Hasan Koyuncu, Marc Loewenstein, Paul Delva.

*Autres membres:* Mme Liesbet Dhaene, M. Emin Özkara, Mme Martine Payfa, M. Gaëtan Van Goidsenhoven.

*Voir:*

**Document du Parlement:**

A-581/1 – 2017/2018: Proposition d'ordonnance.

GEWONE ZITTING 2017-2018

13 NOVEMBER 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**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie  
voor de Financiën en de Algemene Zaken

door mevrouw Nadia EL YOUSFI (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden :* de heer Ridouane Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Charles Picqué, Julien Uyttendaele, Olivier de Clippele, Armand De Decker, Abdallah Kanfaoui, Emmanuel De Bock, Benoît Cerexhe, mevr. Zoé Genot, de heren Stefan Cornelis, Jef Van Damme.

*Plaatsvervangers :* de heren Hasan Koyuncu, Marc Loewenstein, Paul Delva.

*Andere leden :* mevr. Liesbet Dhaene, de heer Emin Özkara, mevr. Martine Payfa, de heer Gaëtan Van Goidsenhoven.

*Zie :*

**Stuk van het Parlement :**

A-581/1 – 2017/2018 : Voorstel van ordonnantie.

## I. Ajout d'un codéposant à la proposition d'ordonnance

Avec l'accord des auteurs de la proposition d'ordonnance, il y a lieu d'ajouter le nom de M. Ridouane Chahid à la liste des codéposants.

## II. Exposé introductif de M. Ridouane Chahid, codéposant de la proposition d'ordonnance

M. Ridouane Chahid explique qu'il était nécessaire que la Région jouisse pleinement de ses leviers fiscaux afin de faire correspondre l'environnement fiscal bruxellois aux priorités de ses habitants : parmi lesquels une fiscalité plus juste pour les travailleurs et un accès facilité à la propriété.

Maintenir les ménages à Bruxelles est l'un des objectifs poursuivis par le Gouvernement bruxellois.

Nous apprenions encore récemment dans la presse que le nombre de résidents de la Région de Bruxelles-Capitale qui déménagent vers une des communes de la périphérie flamande est passé de 11.043 à 13.686 par an sur la période entre 2005 et 2015.

Son groupe aura l'occasion d'y revenir lors de l'examen de la proposition de résolution (doc n° A-383/1 – 2015/2016), soutenue par la majorité.

La lutte contre l'exode urbain passe aussi par des incitants à l'accession de la propriété.

Pour rappel, les propriétaires sont beaucoup moins nombreux en Région de Bruxelles-Capitale (39%) que dans les autres Régions (71% en Flandre et 66% en Wallonie). L'accession à la propriété est un bouclier contre la pauvreté.

À travers la réforme fiscale, son groupe a voulu aider les Bruxellois à devenir propriétaires.

Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le bonus logement a laissé sa place à un abattement sur les droits d'enregistrement jusqu'à 175.000 euros (précédemment 60.000 euros) !

Au travers de la proposition d'ordonnance, nous étendons le champ d'application de cette mesure pour l'acquisition de terrains à bâtir. C'est aussi une mesure qui favorise les projets immobiliers neufs, dont certains ont regretté que cela était exclu du champ de la réforme fiscale régionale. Par cette mesure, on permet donc au plus grand nombre d'accéder à la propriété à Bruxelles : droit qui était réservé jusqu'alors à ceux dont le capital personnel ou familial permettait d'avancer ces montants exorbitants.

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

## I. Toevoeging van een mede-indiener bij het voorstel van ordonnantie

Met instemming van de indieners van het voorstel van ordonnantie, dient de naam van de heer Ridouane Chahid toegevoegd te worden aan de lijst van mede-indieners.

## II. Inleidende uiteenzetting van de heer Ridouane Chahid, mede-indiener van het voorstel van ordonnantie

De heer Ridouane Chahid licht toe dat het Gewest ten volle gebruik moest maken van zijn fiscale hefboomen om de Brusselse fiscaliteit af te stemmen op de prioriteiten van zijn inwoners: een meer billijke fiscaliteit voor de werknemers en een makkelijker verwerven van eigendom.

De gezinnen in Brussel houden is een van de doelstellingen van de Brusselse Regering.

Onlangs vernamen wij nog in de pers dat het aantal inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat verhuist naar een gemeente van de Vlaamse rand in de periode van 2005 tot 2015 gestegen is van 11.043 naar 13.686 per jaar.

Zijn fractie zal de gelegenheid hebben daarop terug te komen tijdens het onderzoek van het voorstel van resolutie (doc. nr. A-383/1 – 2015/2016), dat gesteund wordt door de meerderheid.

De stadsexodus kan ook via incentives voor het verwerven van eigendom worden bestreden.

Ter herinnering, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt veel minder eigenaars (39%) dan de andere Gewesten (71% in Vlaanderen en 66% in Wallonië). Het verwerven van eigendom behoedt voor armoede.

Via de belastinghervorming heeft zijn fractie de Brusselaars willen helpen om eigenaar te worden.

Op 1 januari 2017 werd de woonbonus vervangen door een abattement op de registratierechten, tot 175.000 euro (vroeger 60.000 euro)!

Door middel van het voorstel van ordonnantie breiden wij het toepassingsgebied van deze maatregel uit tot de aankoop van bouwgronden. Dat is ook een maatregel die nieuwbouwprojecten bevordert, want sommigen betreurden dat dit werd uitgesloten uit de gewestelijke belastinghervorming. Door deze maatregel stelt men dus zoveel mogelijk mensen in staat eigendom te verwerven in Brussel: tot nog toe bleef dat recht voorbehouden aan degenen wier persoonlijk of familiaal kapitaal de mogelijkheid bood hoge bedragen neer te tellen.

Het voorgestelde bedrag van het nieuwe abattement is 87.500 euro – dat is de helft van het fiscale voordeel voor de kopers 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

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.

Cette proposition d'ordonnance s'inscrit donc dans la continuité de notre volonté d'accroître les incitants fiscaux pour l'accession à la propriété.

La modification proposée a pour but de soutenir les nouveaux propriétaires bruxellois qui ont le projet de construire leur maison sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'une mesure d'encouragement.

Permettre aux Bruxellois d'avoir un logement de qualité à des prix accessibles reste la priorité du groupe PS.

### III. Discussion générale

M. Benoît Cerexhe explique que son groupe partage les objectifs exprimés par la proposition d'ordonnance. L'accès à la propriété doit être un objectif commun, sachant que les Bruxellois sont moins propriétaires que les Flamands ou les Wallons. Pour stabiliser la population, voire pour attirer une certaine population de classe moyenne, il convient de prendre des mesures adéquates. Cela passe par l'accès à la propriété. Lors de la première réforme fiscale, il a été insisté pour prendre aussi des mesures en faveur des constructions neuves.

Des amendements sur le PRI des AIS, et les « fausses universités » ont été intégrés depuis lors.

Ici, il s'agit de corriger la situation des terrains à bâtir. Le député ajoute que cela ne résout pas la problématique de la TVA sur les constructions neuves, sujet sur lequel l'orateur invite le gouvernement à réfléchir.

Mme Zoé Genot est étonnée du décalage entre le vibrant appel à l'accès à la propriété dans une société plus juste et la proposition contenue dans l'ordonnance. Même les ménages avec deux revenus universitaires ne peuvent que rêver d'acheter un (petit) terrain et d'y construire leur maison.

Il existe bel et bien un problème pour certains Bruxellois qui n'arrivent pas à accéder à la propriété. Ce problème concerne les revenus normaux des 7 premiers déciles au niveau des impôts. Ils ne peuvent pas construire eux-mêmes. Améliorer l'accès à la propriété passe à yeux de la députée, par d'autres mesures. On pourrait ainsi plus utilement doter davantage le Fonds du Logement.

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 nieuwbouwprojecten die aan de btw onderworpen zijn.

Dit voorstel van ordonnantie past dus in onze wens om de fiscale incentives voor het verwerven van eigendom te verhogen.

De voorgestelde wijziging heeft tot doel de nieuwe Brusselse eigenaars die van plan zijn een woning te bouwen op het Brussels hoofdstedelijk grondgebied te steunen; het is een aanmoedigingsmaatregel.

De Brusselaars in staat stellen een degelijke woning te verwerven tegen een betaalbare prijs blijft de prioriteit voor de PS-fractie.

### III. Algemene bespreking

De heer Benoît Cerexhe legt uit dat zijn fractie de doelstellingen van het voorstel van ordonnantie deelt. Het verwerven van eigendom moet een gemeenschappelijke doelstelling zijn, wetend dat er minder eigenaars zijn in Brussel dan in Vlaanderen of Wallonië. Om de bevolking te stabiliseren en zelfs een zekere middenklasse terug aan te trekken, moeten passende maatregelen worden genomen, te weten inzake het verwerven van eigendom. Tijdens de eerste belastinghervorming heeft hij aangedrongen om ook maatregelen te nemen ten voordele van nieuwbouw.

Amendementen over de OV van de SVK's en de "valse universiteiten" werden intussen opgenomen.

Hier gaat het erom de scheve situatie met de bouwgronden recht te trekken. De volksvertegenwoordiger voegt daaraan toe dat dat geen oplossing vormt voor de problematiek van de btw op de nieuwbouw en verzoekt de regering daarover na te denken.

Mevrouw Zoé Genot is verbaasd over de kloof tussen de vurige oproep voor het verwerven van eigendom in een meer rechtvaardige samenleving en het voorstel dat de ordonnantie bevat. Zelfs gezinnen met twee universitaire inkomens kunnen enkel dromen van de aankoop van een (kleine) grond en de bouw van hun woning daarop.

Er bestaat wel degelijk een probleem voor sommige Brusselaars die er niet in slagen eigendom te verwerven. Dit probleem betreft de normale inkomens van de 7 eerste decielen voor de belastingen. Zij kunnen niet zelf bouwen. Het verwerven van eigendom vergemakkelijken vereist volgens de volksvertegenwoordigster andere maatregelen. Zo zou het nuttiger kunnen zijn het Woningfonds meer

À qui s'adresse la proposition ?

L'achat d'un terrain de 250.000 euros est prévu par le texte. À 622 euros/m<sup>2</sup> en moyenne, cela représente une superficie de 400 m<sup>2</sup>. Ceux qui savent se permettre un pareil terrain à Bruxelles sont forcément riches et la mesure proposée leur fait donc un cadeau en plus. Mme Genot ne comprend pas pourquoi le groupe PS dépose ce type de texte. Aurait-il perdu de vue la réalité des revenus des citoyens ? En cas d'abondance des moyens, l'on pourrait en effet songer à pareille mesure, mais ce n'est pas le cas pour le moment.

Le ministre peut-il indiquer le nombre de terrains disponibles et leur prix moyen ? Sont-ils achetés par des sociétés ou par des particuliers ? Combien coûtera la mesure ?

M. Emmanuel De Bock est heureux de l'intervention que vient de faire Mme Genot. Elle permet de faire prendre conscience du fait que ce texte favorise des gens qui souhaitent encore acheter un petit bout de terrain restant dans quelques communes et pour lequel il n'existe pas de bénéfice de droit d'enregistrement ou du PRI. Il rappelle que toutes ces nouvelles constructions n'étaient pas visées par la réforme fiscale précédente.

Ceux qui construisent de grands immeubles sont également visés. Pour ceux-ci, il existe une obligation de scission entre la quotité terrain (droits d'enregistrement) et la partie briques (TVA 21%). Or, la Région n'est pas compétente pour la TVA. La mesure touche donc tous ceux qui achètent un petit appartement d'un promoteur public (citydev.brussels par exemple) ou privé. De plus, la mesure est plafonnée. Elle permet de ne pas capter l'ensemble de la construction. De cette manière, ceux qui achètent du neuf bénéficieront d'une aide régionale.

Les mesures fiscales mises en place précédemment (avec l'avantage de 20.000 euros) ne concernent pas les sociétés, mais bien les ménages domiciliés avec un plafond de 500.000 euros. Le propos de Mme Genot n'est donc pas exact : elle décrédibilise la volonté des déposants de toucher un maximum de Bruxellois.

M. Olivier de Clippele indique que désormais, il sera possible d'acheter un appartement sur plan avec la réduction des droits d'enregistrement, à condition qu'il y ait un vendeur séparé du terrain et de la construction. Les acheteurs peuvent bénéficier de l'abattement à due concurrence sur la quotité terrain.

Il existait une discrimination qui visait à exclure les terrains. On considérait jadis que les terrains étaient réservés aux personnes aisées. En conséquence, on limitait l'abattement à ceux qui achetaient un appartement, faute de moyens pour s'offrir une maison. Depuis, on observe que certains appartements sont plus coûteux que de nombreuses petites maisons. La discrimination qui existait est donc

middelen te verschaffen.

Voor wie is het voorstel bestemd?

De tekst heeft betrekking op de aankoop van een terrein van 250.000 euro. Tegen een gemiddelde prijs van 622 euro/m<sup>2</sup> gaat het hier over een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Degenen die zich een dergelijk terrein kunnen veroorloven in Brussel zijn per se rijk en de voorgestelde maatregel geeft ze dus nog een cadeau. Mevrouw Genot begrijpt niet waarom de PS-fractie een dergelijke tekst indient. Zou zij de reële inkomens van de burgers uit het oog hebben verloren? Bij een overvloed aan middelen zou inderdaad kunnen worden gedacht aan een dergelijke maatregel, maar dat is momenteel niet het geval.

Kan de minister het aantal beschikbare gronden en de gemiddelde prijs ervan meedelen? Worden zij aangekocht door bedrijven of door privépersonen? Hoeveel zal de maatregel kosten?

De heer Emmanuel De Bock verheugt zich over de interventie van mevrouw Genot, waardoor men kan gaan beseffen dat deze tekst mensen aanmoedigt die nog een klein stukje grond wensen te kopen dat overblijft in enkele gemeenten en waarvoor nog geen voordeel bestond inzake registratierecht of OV. Hij herinnert eraan dat de vorige belastinghervorming geen betrekking had op al deze nieuwbouw.

Het gaat ook over degenen die grote gebouwen optrekken. Voor hen bestaat er een verplichte opdeling tussen het aandeel van de grond (registratierechten) en het aandeel van de bakstenen (21% btw). Het Gewest is echter niet bevoegd inzake btw. De maatregel raakt dus al degenen die een klein appartement kopen van een openbare of private promotor (bijvoorbeeld citydev.brussels). Bovendien geldt een maximumbedrag, zodat de maatregel niet geldt voor alle gebouwen. Op die manier genieten degenen die nieuwbouw kopen steun van het Gewest.

De eerder ingevoerde fiscale maatregelen (met het voordeel van 20.000 euro) hebben geen betrekking op de bedrijven, maar wel op de gedomicilieerde gezinnen, met een maximumbedrag van 500.000 euro. De uitlatingen van mevrouw Genot zijn dus niet juist: zij maakt de wens van de indieners om zoveel mogelijk Brusselaars te bereiken ongelooftwaardig.

De heer Olivier de Clippele zegt dat het voortaan mogelijk zal zijn een appartement op plan te kopen met de verlaagde registratierechten, op voorwaarde dat het terrein en het bouwwerk afzonderlijk gekocht worden. De kopers kunnen het abattement genieten ten belope van het aandeel van de grond.

Er bestond discriminatie met betrekking tot de uitsluiting van de gronden. Vroeger werden de gronden geacht voorbehouden te zijn voor goeude personen. Bijgevolg werd het abattement beperkt tot degenen die een appartement kochten, bij gebrek aan middelen om een huis te kopen. Sindsdien merkt men dat sommige appartementen duurder zijn dan vele kleine huizen. De discriminatie werd

dépassée par le marché. Des personnes âgées vendent leur maison pour rejoindre un appartement en ville. Le marché est florissant et la mesure proposée ne manquera pas de profiter aux acheteurs.

Pour l'orateur, payer moins d'impôts, ce n'est pas « recevoir un cadeau » comme le prétend Mme Genot. Ce n'est pas en coupant la tête des riches que l'on va améliorer la situation des pauvres. Est-on déjà riche à 250.000 euros ? N'est-ce pas du populisme de le prétendre ?

Mme Zoé Genot indique qu'il ne s'agit ici que du terrain. Avec cela, on n'a pas encore compté le prix de la maison.

M. Olivier de Clippele indique encore que de nombreuses personnes participent elles-mêmes à la construction de la maison de manière démocratique. Ce sont des personnes que Mme Genot semble oublier. Les personnes handicapées aussi peuvent avoir des raisons de vouloir construire une maison. Il rappelle que la TVA est du reste de 21%.

L'orateur note ensuite la correction technique suivante à l'article 3. Il s'agit d'insérer pour une meilleure compréhension dans la version française, les mots « d'une habitation » et le mot « ou » et les mots « sur plan » de cet article. (*Assentiment*)

Le ministre Guy Vanhengel explique avoir demandé à ses services d'évaluer l'impact budgétaire de cette proposition d'ordonnance déposée par la majorité et soutenue par le Gouvernement.

Ses services estiment l'impact à un demi-million d'euros par an, sous l'hypothèse que 80% des acquéreurs d'un terrain à bâtir répondent aux conditions. On en dénombre une soixantaine par an. Quelque cinquante ménages pourront donc bénéficier de cet abattement l'année prochaine.

L'impact devrait encore se réduire graduellement dès lors que le nombre de terrains à bâtir diminue d'année en année.

Il convient également de prendre en considération l'accord de coopération du 7 décembre 2001 entre l'État fédéral et les Régions relatif à l'échange d'informations dans le cadre de l'exercice de leurs compétences fiscales respectives.

L'article 12 de cet accord prévoit en effet que le Gouvernement régional communique, après son approbation en commission, toute proposition d'ordonnance portant modification d'un impôt régional dont l'autorité fédérale assure le service, au ministre fédéral des Finances. Ce dernier est censé communiquer ses remarques sur l'applicabilité technique des modifications projetées. Avant le vote en plénière, le ministre espère pouvoir disposer de cet avis du Fédéral.

Mme Zoé Genot n'est pas convaincue par les arguments entendus. C'est pourquoi elle dépose l'amendement n° 1. Il vise les acquisitions de petits terrains à moins de 100.000 euros au lieu de 250.000 euros.

dus achterhaald door de markt. Ouderen verkopen hun huis om een appartement in de stad te kopen. Het is een bloeiende markt, en de voorgestelde maatregelen zullen de kopers zeker voordelen opleveren.

Volgens de spreker is minder belastingen betalen niet hetzelfde als een cadeau ontvangen, zoals mevrouw Genot beweert. De situatie van de armen gaat niet beter worden door de rijken te pluimen. Is iemand die 250.000 euro bezit al rijk? Staat die bewering niet gelijk met populisme?

Mevrouw Zoé Genot zegt dat het hier enkel gaat over de grond; de prijs van het huis is dan nog niet meegerekend.

De heer Olivier de Clippele zegt voorts dat vele personen zelf op democratische wijze meewerken aan de bouw van een huis. Dat zijn personen die mevrouw Genot lijkt te vergeten. Ook personen met een handicap kunnen redenen hebben om een huis te bouwen. Hij wijst erop dat de btw overigens 21% bedraagt.

Vervolgens wijst de spreker op de volgende technische correctie in artikel 3. Het betreft de invoeging in de Franse versie van de woorden "d'une habitation" tussen het woord "ou" en de woorden "sur plan" in dit artikel. (*Instemming*)

Minister Guy Vanhengel legt uit dat hij aan zijn diensten gevraagd heeft de budgettaire weerslag te bepalen van dit voorstel van ordonnantie dat ingediend werd door de meerderheid en gesteund wordt door de Regering.

Zijn diensten ramen de weerslag op een half miljoen euro per jaar, in de veronderstelling dat 80% van de kopers van een bouwgrond voldoen aan de voorwaarden. Men telt er een zestigtal per jaar, en dus kunnen ongeveer vijftig gezinnen gebruik maken van dit abattement volgend jaar.

De weerslag zou nog geleidelijk moeten verminderen, aangezien het aantal bouwgronden van jaar tot jaar afneemt.

Tevens moet ook rekening worden gehouden met het samenwerkingsakkoord van 7 december 2001 tussen de federale Staat en de Gewesten betreffende de uitwisseling van informatie bij de uitoefening van hun respectieve fiscale bevoegdheden.

Artikel 12 van dat akkoord stelt immers dat de gewestregering elk voorstel van ordonnantie houdende wijziging van een gewestbelasting waarvan de federale overheid de dienst overneemt, na goedkeuring ervan in de commissie, meedeelt aan de federale minister van Financiën. Deze laatste wordt geacht zijn opmerkingen over de technische haalbaarheid van de geplande wijzigingen te geven. De minister hoopt te kunnen beschikken over dit advies van de federale overheid alvorens gestemd wordt in de plenaire vergadering.

Mevrouw Zoé Genot is niet overtuigd door de gehoorde argumenten. Daarom dient zij amendement nr. 1 in. Het beoogt de aankopen van kleine gronden van minder dan 100.000 euro, i.p.v. 250.000 euro.

#### IV. 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 par 13 voix et 1 abstention.

##### Article 2

##### Amendement n° 1

Mme Zoé Genot présente l'amendement et en donne la justification.

M. Benoit Cerexhe ne votera que des textes qui ont du sens. Certes, peu de ménages sont visés par la proposition, mais il est important de viser également les classes moyennes qui assurent un rendement à l'IPP. Voter cet amendement, c'est enlever toute signification à la proposition. Sur « Immoweb », les terrains à moins de 100.000 euros n'existent pas. Après vérification, il y en a actuellement un au prix de 6.000 euros dans un site classé sur lequel on ne peut pas construire. Les plus nombreux terrains se situent entre 100.000 et 200.000 euros ou plus.

M. Emmanuel De Bock se joint à cette remarque. Il salue pourtant le fléchissement de Mme Genot par rapport à son refus total du départ. L'amendement condamne les futurs propriétaires de bien neufs. En l'espèce, cet amendement méconnaît le marché bruxellois. Les terrains à 600 euros /m<sup>2</sup> sont de grands terrains. Un petit terrain à Saint-Josse (une maison abattue et revendue sans construction) est vendu à 1.000 euros/m<sup>2</sup> et l'amendement ne permettrait que la vente de pareils terrains.

Ne pas vouloir accorder de réductions des droits d'enregistrement jusqu'à 500.000 euros ou jusqu'à 200.000 euros est un point de vue. La mesure veut toucher plus de Bruxellois. Son groupe (comme sans doute le groupe de M. de Clippele) plaide même pour l'indexation de ce plafond. L'orateur rappelle encore que le PRI a augmenté à Bruxelles pour tous les propriétaires pour une somme totale de 24 millions d'euros pour la part régionale et ceci avec une incidence pour les communes. Le ministre a évoqué un coût de 500.000 euros pour la proposition en examen, ce qui permet de relativiser les arguments de Mme Genot qui évoque des cadeaux fiscaux.

Mme Zoé Genot estime que le traitement de ceux qui achètent un terrain ou un appartement neuf n'est pas égal. Cinquante personnes achèteront pareil terrain. De l'argent public est consacré à une catégorie capable de s'offrir un terrain de 250.000 euros avec une maison de 350.000 euros construite dessus, choses qu'ils auraient faites avec ou sans coup de pouce. On aide plus lourdement les catégories aisées. Combien de personnes ne peuvent même pas s'offrir un petit

#### IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

##### Artikel 1

Dit artikel lukt geen enkele commentaar uit.

##### Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

##### Artikel 2

##### Amendement nr. 1

Mevrouw Zoé Genot dient het amendement in en verantwoordt het.

De heer Benoit Cerexhe zal enkel teksten goedkeuren die zin hebben. Natuurlijk heeft het voorstel betrekking op weinig gezinnen, maar het is belangrijk dat het ook betrekking heeft op de middenklasse die zorgt voor de opbrengst aan PB. Dit amendement goedkeuren maakt het voorstel geheel zinloos. Op "Immoweb" staan er geen terreinen van minder dan 100.000 euro. Na controle bestaat er thans een voor 6.000 euro op een beschermde plek waar niet mag worden gebouwd. De meeste gronden kosten tussen 100.000 en 200.000 euro of meer.

De heer Emmanuel De Bock schaaft zich achter deze opmerking. Niettemin looft hij het feit dat mevrouw Genot al teruggekomen is op haar aanvankelijke totale weigering. Het amendement veroordeelt de toekomstige eigenaars van nieuwe eigendommen. In dit geval miskent dit amendement de Brusselse markt. Gronden van 600 euro/m<sup>2</sup> zijn grote gronden. Een kleine grond in Sint-Joost (verkoop van de grond van een gesloopt huis zonder gebouw) wordt verkocht aan 1.000 euro/m<sup>2</sup> en het amendement zou enkel de verkoop van dergelijke gronden mogelijk maken.

Geen vermindering van de registratierechten willen toekennen tot 500.000 euro of tot 200.000 euro is een standpunt. De maatregel wenst meer Brusselaars te bereiken. Zijn fractie (ongetwijfeld net als die van de heer de Clippele) pleit zelfs voor de indexatie van dat maximum. Voorts wijst de spreker erop dat de OV in Brussel gestegen is voor alle eigenaars, voor een totaal bedrag van 24 miljoen euro voor het gewestelijk deel, met een weerslag voor de gemeenten. De minister heeft gewag gemaakt van een kostprijs van 500.000 euro voor het onderzochte voorstel, wat ons de argumenten van mevrouw Genot inzake fiscale cadeaus doet relativiseren.

Mevrouw Zoé Genot vindt dat degenen die een grond of een nieuw appartement kopen niet gelijk behandeld worden. Vijftig personen zullen een dergelijke grond kopen. Overheidsgeld wordt besteed aan een categorie die in staat is grond van 250.000 euro te kopen, waarop een huis van 350.000 euro wordt gebouwd, wat zij zouden gedaan hebben met of zonder duwtje in de rug. De gegoede categorieën worden zwaarder gesteund. Hoeveel personen kunnen zelfs

appartement ? Est-ce que ce sont les mêmes qui vont s'acheter un terrain à bâtir ? L'oratrice conclut que ce texte est une occasion manquée.

M. Emmanuel De Bock regrette que Mme Zoé Genot n'aime pas les propriétaires. Des petits terrains existent bel et bien dans la Région. Il argue que sans abattement (31.250 euros de droits d'enregistrement sur un terrain de 250.000 euros), les gens ne peuvent pas se permettre des terrains à construire. Les riches ont choisi le bonus logement qu'ils préfèrent. Les petits propriétaires quant à eux ont préféré postposer leur achat pour bénéficier du chèque pour les droits d'enregistrement.

Mme Zoé Genot rétorque que dans sa commune, les gens vivent parfois dans des garages et ont besoin de salles de bain.

#### Votes

L'amendement n° 1 est rejeté par 1 voix contre 13.

L'article 2 est adopté par 13 voix et 1 abstention.

#### Article 3

M. Olivier de Clippele souhaite apporter la correction technique susmentionnée. (cfr. supra)

#### Vote

L'article 3, tel que corrigé techniquement, est adopté par 13 voix et 1 abstention.

#### Article 4

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### Vote

L'article 4 est adopté par 13 voix et 1 abstention.

### V. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

La proposition d'ordonnance dans son ensemble, tel que corrigée techniquement, est adoptée par 13 voix et 1 abstention.

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

La Rapporteuse,

Nadia EL YOUSFI

Le Président,

Charles PICQUÉ

geen klein appartement kopen? Gaan dezelfde mensen een bouwgrond kopen? De spreekster komt tot het besluit dat deze tekst een gemiste kans is.

De heer Emmanuel De Bock vindt het jammer dat mevrouw Zoé Genot niet houdt van eigenaars. Er bestaan wel degelijk kleine gronden in het Gewest. Hij voert aan dat zonder abattement (31.250 euro registratierechten op een grond van 250.000 euro), de mensen zich geen bouwgrond kunnen veroorloven. De rijken hebben gekozen voor de woonbonus die zij verkiezen. De kleine eigenaars daarentegen hebben ervoor gekozen om hun aankoop uit te stellen en aldus gebruik te maken van de regeling voor de registratierechten.

Mevrouw Zoé Genot antwoordt dat, in haar gemeente, de mensen soms in garages wonen en badkamers nodig hebben.

#### Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 1 stem tegen 13.

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

#### Artikel 3

De heer Olivier de Clippele wenst een technische correctie aan te brengen (cf. supra).

#### Stemming

Artikel 3, zoals technisch verbeterd, wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

#### Artikel 4

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### Stemming

Artikel 4 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

### V. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie, zoals technisch verbeterd, wordt in zijn geheel wordt aangenomen met 13 stemmen bij 1 onthouding.

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

De Rapporteur,

Nadia EL YOUSFI

De Voorzitter,

Charles PICQUÉ

## VI. Texte adopté par la commission

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

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

### *Article 2*

A l'article 46*bis* 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<sup>er</sup>, 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 d'une habitation sur plan, dans les trois ans de la même date. ».

### *Article 4*

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## VI. Door de commissie aangenomen tekst

### *Artikel 1*

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

### *Artikel 2*

In artikel 46*bis* 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.



## VII. Amendement

N° 1 (de Mme Zoé GENOT).

### *Article 2*

Remplacer à cette article le chiffre de « 250.000 euros » par le chiffre de « 100.000 euros »

### JUSTIFICATION

Les terrains de 250.000 euros sont des propriétés importantes qui ne nécessitent pas une aide à l'accès à la propriété.

## VII. Amendement

Nr. 1 (van mevrouw Zoé GENOT).

### *Artikel 2*

In dit artikel, het cijfer “250.000 euro” te vervangen door het cijfer “100.000 euro”.

### VERANTWOORDING

Gronden van 250.000 euro zijn grote eigendommen waarvoor geen steun voor het verwerven van eigendom noodzakelijk is.