



GEWONE ZITTING 2019-2020

25 JUNI 2020

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**waarbij een onderzoek wordt gevraagd
over het ontvangstenverlies voor het Gewest
als gevolg van het ontwijken van registratie-
rechten door vastgoedmaatschappijen**

(ingediend door mevrouw Françoise DE SMEDT (F),
de heer Youssef HANDICHI (F), mevrouw Stéphanie
KOPLOWICZ (F), de heren Jan BUSSELEN (F), Petya
OBOLENSKY (F), Luc VANCAUWENBERGE (F),
Francis DAGRIN (F), mevrouw Caroline DE BOCK (F),
de heer Jean-Pierre KERCKHOFS (F) en
mevrouw Leïla LAHSSAINI (F))

Toelichting

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten burgers voor de aankoop van een onroerend goed een belasting betalen die 12,5 % van de aankoopprijs bedraagt (met mogelijkheid tot abattement).

Als antwoord op een schriftelijke vraag¹ van 9 januari 2020, geeft minister van Financiën Sven Gatz toe dat belangrijke vastgoedtransacties worden uitgevoerd via wettelijke technieken waarbij registratierechten geheel of gedeeltelijk worden ontweken. De ontwijkstechnieken zijn talrijk. Bijvoorbeeld door een erfpachtrecht over te dragen, gelijkgesteld aan een huurcontract, waarvoor een federaal registratierecht geldt van 2 %. Of door de effecten van een vastgoedmaatschappij (die hiervoor zou zijn opgericht) over te dragen in plaats van het gebouw te verkopen.

¹ <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=144513&base=1>.

SESSION ORDINAIRE 2019-2020

25 JUIN 2020

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

PROPOSITION DE RÉOLUTION

**demandant une étude sur le manque
à gagner pour la Région dû à l'évitement
des droits d'enregistrement
par les sociétés immobilières**

(déposée par Mme Françoise DE SMEDT (F),
M. Youssef HANDICHI (F), Mme Stéphanie
KOPLOWICZ (F), MM. Jan BUSSELEN (N), Petya
OBOLENSKY (F), Luc VANCAUWENBERGE (F),
Francis DAGRIN (F), Mme Caroline DE BOCK (F),
M. Jean-Pierre KERCKHOFS (F) et
Mme Leïla LAHSSAINI (F))

Développements

En Région de Bruxelles-Capitale, les citoyens doivent payer une taxe pour l'achat d'un bien immobilier qui s'élève à 12,5 % du prix d'achat (avec des possibilités d'abattement).

En réponse à une question écrite¹ du 9 janvier 2020, le Ministre des Finances Sven Gatz admet que d'importantes transactions immobilières s'effectuent via des techniques légales d'évitement partiel ou total des droits d'enregistrement. Les techniques d'évitement sont multiples. Par exemple, en cédant un droit d'emphytéose, assimilé à un bail, soumis à un droit d'enregistrement fédéral de 2 %. Ou en cédant les titres d'une société immobilière (qui aurait été constituée pour la cause) au lieu de céder l'immeuble.

¹ <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=144513&base=1>.

Een aanzienlijk deel van de gewestelijke ontvangsten gaat dus verloren door de ontwijking van de registratierechten door vastgoedmaatschappijen, en dit voor grote transacties. In een studie van de Facultés Universitaires Saint-Louis² van april 2010 wordt geschat dat in 2005 83 miljoen euro werd ontweken. Voor 2007 en 2008 schatten de auteurs van het onderzoek deze ontwijking op respectievelijk 71 en 62,5 miljoen euro. Sindsdien hebben we geen zicht meer op dit ontvangstenverlies.

Het probleem is dat deze techniek om registratierechten te ontwijken onder de federale wetgeving valt.

In deze resolutie wordt de Brusselse regering verzocht een onderzoek te laten uitvoeren om de verliezen voor het Gewest als gevolg van het ontwijken van registratierechten te kwantificeren. Het lijkt ons immers gepast om dit verlies voor de gewestbegroting te kunnen kwantificeren, om de federale wetgever op zijn verantwoordelijkheden te kunnen wijzen.

Une partie substantielle des recettes régionales est donc perdue à cause de l'évitement du droit d'enregistrement par des sociétés immobilières et ce, pour de grosses opérations. Une étude d'avril 2010 des Facultés Universitaires Saint-Louis² estime que 83 millions d'euros ont été éludés en 2005. Pour 2007 et 2008, les auteurs de l'étude estiment cet évitement à 71 et 62,5 millions d'euros respectivement. Depuis lors, nous n'avons plus aucune vue sur cette perte de recettes.

Le problème, c'est que cette ingénierie pour échapper aux droits d'enregistrement relève de législations fédérales.

La présente résolution demande au gouvernement bruxellois de commander une étude pour quantifier les pertes pour la Région dues à l'évitement des droits d'enregistrement. En effet, il nous paraît opportun de pouvoir quantifier cette perte pour le budget régional, afin de pouvoir mettre le législateur fédéral devant ses responsabilités.

Françoise DE SMEDT (F)
 Youssef HANDICHI (F)
 Stéphanie KOPLOWICZ (F)
 Jan BUSSELEN (N)
 Petya OBOLENSKY (F)
 Luc VANCAUWENBERGE (F)
 Francis DAGRIN (F)
 Caroline DE BOCK (F)
 Jean-Pierre KERCKHOFS (F)
 Leïla LAHSSAINI (F)

² Bernard, N.; Verdonck, M.; Lasserre, C.; Lemaire, V.. Les techniques d'évitement des droits d'enregistrement sur la vente d'immeubles. Kluwer (2011) (ISBN:978-90-4653-554-7).

² Bernard, N ; Verdonck, M. ; Lasserre, C ; Lemaire , V.. Les techniques d'évitement des droits d'enregistrement sur la vente d'immeubles. Kluwer (2011) (ISBN:978-90-4653-554-7).

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

waarbij een onderzoek wordt gevraagd over het ontvangstenverlies voor het Gewest als gevolg van het ontwijken van registratierechten door vastgoedmaatschappijen

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Overwegende dat de registratierechten een belangrijke bron van ontvangsten zijn voor het Gewest ;

Overwegende echter dat elk jaar tientallen miljoenen euro aan het Gewest ontsnappen door ontwijking van deze belasting door vastgoedmaatschappijen ;

Overwegende dat de wetgeving die deze ontwijking mogelijk maakt, een federale bevoegdheid is ;

Aangezien de jongste onderzoeken over deze verliezen voor de gewestbegroting teruggaan tot het jaar 2010 ;

Overwegende dat deze onderzoeken moeten worden geactualiseerd om de federale wetgever op zijn verantwoordelijkheden te kunnen wijzen ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- een onderzoek te bestellen waarin het ontvangstenverlies voor de gewestbegroting als gevolg van het ontwijken van de registratierechten wordt gekwantificeerd voor het jaar 2022.

PROPOSITION DE RÉOLUTION

demandant une étude sur le manque à gagner pour la Région dû à l'évitement des droits d'enregistrement par les sociétés immobilières

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Considérant que les droits d'enregistrement constituent une source importante de revenus pour la Région ;

Considérant cependant que, chaque année, des dizaines de millions d'euros échappent à la Région par des pratiques d'évitement de cet impôt par des sociétés immobilières ;

Considérant que les législations qui permettent cet évitement relèvent du niveau fédéral ;

Considérant que les dernières études sur ces pertes pour le budget régional remontent à l'année 2010 ;

Considérant qu'il convient d'actualiser ces études afin de pouvoir mettre le législateur fédéral face à ses responsabilités ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de commander une étude chiffrant le manque à gagner pour le budget régional dû à l'évitement des droits d'enregistrement, pour l'année 2022.

Françoise DE SMEDT (F)
 Youssef HANDICHI (F)
 Stéphanie KOPLOWICZ (F)
 Jan BUSSELEN (N)
 Petya OBOLENSKY (F)
 Luc VANCAUWENBERGE (F)
 Francis DAGRIN (F)
 Caroline DE BOCK (F)
 Jean-Pierre KERCKHOFS (F)
 Leïla LAHSSAINI (F)