A-591/1 - 2021/2022

PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2021-2022

19 SEPTEMBER 2022

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

19 SEPTEMBRE 2022

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie

Memorie van toelichting

Dit ontwerp van ordonnantie heeft tot doel om :

1° het stelsel van de vermindering van de belastbare grondslag van het verschuldigde registratierecht op de aankoop van de eigen woning, beter bekend als « abattement », ingeschreven in artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (W.Reg.), te wijzigen ;

2° een nieuw aanvullend abattement in geval van verbetering van de energieprestatie van het aangekochte goed in te voeren.

Ter herinnering, het abattement is een fiscale maatregel gericht op het helpen van de Brusselaars bij de aankoop van een eigen woning en om de middenklasse aan te moedigen om zich op lange termijn in ons Gewest te vestigen. Deze maatregel, geïnitieerd eind 2002, werd herhaaldelijk aangepast aan de evoluties van de vastgoedcontext van ons Gewest en aan de politieke ambities op het gebied van huisvesting. De laatste wijziging, met de uitbreiding van het toepassingsgebied van de maatregel tot de aankopen van bouwgronden, dateert van 2017.

Vandaag bestaat het abattement uit het betalen van geen enkel registratierecht op een gedeelte van 175.000 euro (87.500 euro voor de bouwgronden), op voorwaarde :

– dat men niet reeds eigenaar is van een andere woning ;

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

PROJET D'ORDONNANCE

modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique

Exposé des motifs

Le présent projet d'ordonnance a pour objet :

1° de modifier le régime de la réduction de base imposable du droit d'enregistrement dû sur l'acquisition de l'habitation propre, plus communément appelé « abattement », inscrit à l'article 46*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (C. enr.);

2° d'introduire un nouvel abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique du bien acquis.

Pour rappel, l'abattement est une mesure fiscale visant à aider les Bruxellois à acquérir leur habitation et à inciter la classe moyenne à s'établir durablement dans notre Région. Initiée fin 2002, cette mesure a été modifiée à plusieurs reprises afin de l'adapter aux évolutions du contexte immobilier de notre Région et aux ambitions politiques en matière de logement. La dernière révision de l'abattement remonte à 2017, avec l'extension du champ d'application de la mesure aux acquisitions de terrains à bâtir.

Aujourd'hui, l'abattement consiste à ne payer aucun droit d'enregistrement sur une tranche de 175.000 euros (87.500 euros pour les terrains à bâtir), à condition :

– de ne pas être déjà propriétaire d'une autre habitation ;

– dat het bedrag waarover het registratierecht wordt vereffend niet hoger is dan 500.000 euro (250.000 euro voor de bouwgronden) ;

– van het vestigen van zijn hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed binnen een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf de registratie van de aankoopakte (3 jaar in geval van aankoop van een bouwgrond) ;

– van het behouden van zijn hoofdverblijfplaats in dit goed gedurende een ononderbroken periode van 5 jaar te rekenen vanaf de datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats.

Het abattement maakt zo een belastingbesparing uit van 21.875 euro (10.937,50 euro voor de bouwgronden), hetgeen voornamelijk voor jonge gezinnen een aardig duwtje in de rug is.

Volgens de statistieken van de Federale Overheidsdienst Financiën, verantwoordelijk voor de dienst van de belasting, bedroeg het aantal aankopen dat voor de jaren 2017 tot en met 2021 heeft genoten van het stelsel van het abattement, respectievelijk 7.279, 7.600, 7.619, 6.569 en 7.511. Het aantal abattementen voor de aankoop van een bouwgrond bedroeg voor de jaren 2019 tot en met 2021 respectievelijk 14, 13 en 10.

In haar algemene beleidsverklaring voor de legislatuur 2019-2024, had de Regering haar intentie aangekondigd om het abattement aan te passen. De ingeschreven richtlijnen in de algemene beleidsverklaring waren de volgende :

– het stelsel van het abattement in lijn met de evolutie van de vastgoedprijzen herzien ;

– de eigenaars, via stimulerende fiscaliteit, aanmoedigen om de energieprestatie van hun onroerend goed te verbeteren.

Stijgende vastgoedprijzen en toenemende moeilijkheden om eigenaar te worden

Op het ogenblik van de herziening van het abattement in 2016 bedroegen de gemiddelde vastgoedprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (cijfers : Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, Analyse van de vastgoedmarkt – jaar 2016 – Brussels Hoofdstedelijk Gewest) :

– voor de huizen (met uitzondering van de villa's) : 455.824 euro ;

– voor de appartementen : 231.843 euro.

Volgens de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat bedroegen de gemiddelde vastgoedprijzen in 2021 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

– que le montant sur lequel est liquidé le droit d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros (250.000 euros pour les terrains à bâtir) ;

– d'établir sa résidence principale dans l'immeuble acquis dans un délai de 2 ans à compter de l'enregistrement de l'acte d'acquisition (3 ans en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir) ;

– de maintenir sa résidence principale dans cet immeuble pendant une durée ininterrompue de 5 ans à compter de la date de l'établissement de la résidence principale.

L'abattement permet ainsi une économie fiscale de 21.875 euros (10.937,50 euros pour les terrains à bâtir), ce qui représente un sacré coup de pouce, principalement pour les jeunes ménages.

Selon les statistiques du Service public fédéral Finances chargé du service de l'impôt, le nombre d'acquisitions ayant bénéficié du régime de l'abattement était, pour les années 2017 à 2021, respectivement de 7.279, 7.600, 7.619, 6.569 et 7.511. Le nombre d'abattements pour l'acquisition d'un terrain à bâtir était, pour les années 2019 à 2021, respectivement de 14, 13 et 10.

Dans sa déclaration de politique générale pour la législature 2019-2024, le Gouvernement avait fait part de son intention d'adapter l'abattement. Les lignes directrices inscrites dans la déclaration de politique générale étaient les suivantes :

– adapter le régime de l'abattement à l'évolution des prix de l'immobilier ;

– inciter, au moyen d'instruments fiscaux innovants, les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leur bien immobilier.

Hausse des prix de l'immobilier et difficultés croissantes à devenir propriétaire

Lors de la révision du régime de l'abattement en 2016, les prix moyens de l'immobilier en vigueur eu Région de Bruxelles-Capitale étaient de (chiffres : Fédération royale du notariat belge, Analyse du marché immobilier – année 2016 – Région de Bruxelles-Capitale) :

– pour les maisons (à l'exception des villas) : 455.824 euros ;

– pour les appartements : 231.843 euros.

Toujours selon la Fédération royale du notariat belge, les prix moyens de l'immobilier en 2021 en Région de Bruxelles-Capitale étaient de :

– voor de huizen (met uitzondering van de villa's) : 528.057 euro ;

– voor de appartementen : 284.488 euro.

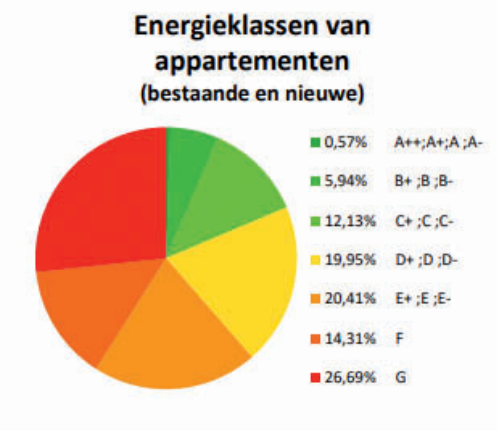
Dit is een stijging van ongeveer 16 % voor de huizen en 23 % voor de appartementen. Door de stijgende prijzen van de huizen komen steeds minder kopers in aanmerking voor het verkrijgen van het abattement daar dit nu uitgesloten is voor woningen boven de 500.000 euro.

Naast deze prijsstijging dient ook rekening te worden gehouden met de steeds grotere moeilijkheid om een hypothecair krediet te verkrijgen daar de banken almaar strengere voorwaarden opleggen voor een kredietverlening. Denk in het bijzonder aan de vereisten van eigen middelen van de kredietnemers en het niet dekken van de « aktekosten », en dus de registratierechten.

Verbintenissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest inzake de energieprestaties van gebouwen

In 2021 heeft het Gewest zich verbonden dat, voor 2050, het gemiddelde verbruik van primaire energie van alle residentiële gebouwen die gelegen zijn op het grondgebied van het Gewest 100 kWh/m²/jaar bedraagt (artikel 2.1.2 van de BWLKE). Dit stemt overeen met een gemiddelde EPB-klasse van C+ (96 tot 113 kWh/m²/jaar).

Echter, zoals blijkt uit de onderstaande grafieken die de verschillende EPB-klassen van de residentiële gebouwen weergeven, is dit nog lang niet het geval.



– pour les maisons (à l'exception des villas) : 528.057 euros ;

– pour les appartements : 284.488 euros.

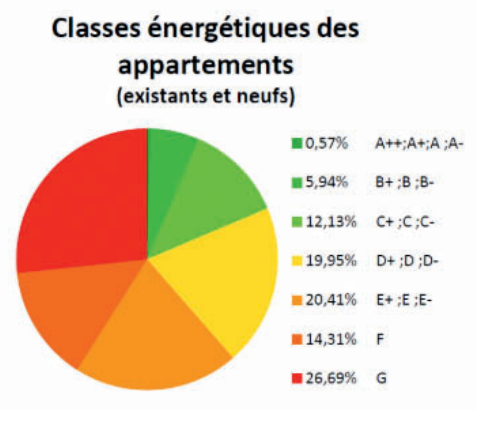
Soit une augmentation d'environ 16 % pour les maisons et 23 % pour les appartements. Pour les maisons, la hausse des prix empêche également de plus en plus de propriétaires d'obtenir l'abattement, celui-ci étant actuellement exclu pour les biens de plus de 500.000 euros.

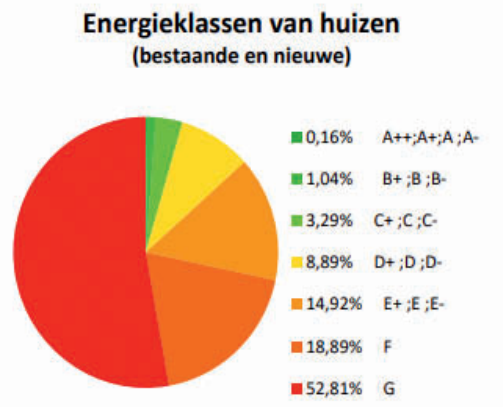
À cette hausse des prix s'ajoutent les difficultés toujours plus grandes à obtenir un crédit hypothécaire auprès des banques, dont les conditions d'octroi de crédit se durcissent. Pensons notamment aux exigences de fonds propres des emprunteurs et à l'absence de couverture des « frais d'acte », et donc des droits d'enregistrement.

Engagements de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de performance énergétique des bâtiments

En 2021, la Région s'est engagée à ce que, pour 2050, la consommation moyenne en énergie primaire de l'ensemble du parc de bâtiments résidentiels situés sur son territoire soit de 100 kWh/m²/an (article 2.1.2 du COBRACE). Ce qui correspond à une classe PEB moyenne de C+ (96 à 113 kWh/m²/an).

Cependant, comme le constatent les graphes ci-dessous reprenant la répartition des différentes classes PEB pour les bâtiments résidentiels, c'est encore loin d'être le cas.





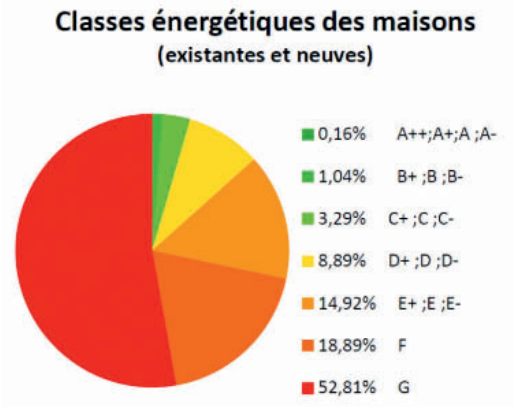
(cijfers van Leefmilieu Brussel, gebaseerd op geregistreerde en geldige EPB-certificaten).

Momenteel bedraagt het jaarlijks renovatiepercentage van de gebouwen 1 %. Om de doelstellingen van het Gewest te bereiken moet dit percentage 3 % bedragen. Daarom is het noodzakelijk om de energierenovaties sterk te versnellen. De wijziging van eigenaar is een ideaal moment om een gebouw te renoveren, terwijl het precies op dat moment is dat de registratierechten worden geïnd. Dit is dus het geschikte moment om een fiscaal incentive voor de verbetering van de EPB in te voeren in de vorm van een verlaging van de belastbare grondslag, complementair aan de vermindering van de belastbare grondslag bedoeld in artikel 46*bis* W.Reg.

Advies van de Raad van State en van de Gegevensbeschermingsautoriteit

De Raad van State heeft op 24 augustus 2022 zijn advies nr. 72.038/2/V uitgebracht. Het ontwerp van ordonnantie werd aangepast aan de geformuleerde opmerkingen. Wat betreft de opmerking over de uitsluiting van bouwgronden van de verhoging van het bedrag van het abattement en het plafond dat bepalend is voor zijn toepassing, heeft de Regering de beslissing genomen om eveneens de bedragen bedoeld in artikel 46*bis*, vierde lid van het W.Reg. te verhogen door het volgen van de rechtvaardigingen tijdens de goedkeuring door het Brussels Parlement van het voorstel van ordonnantie tot uitbreiding van het stelsel van het abattement tot bouwgronden (zie voorstel van ordonnantie tot wijziging van artikel 46*bis* 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, *Parl. St.* Br. H. Parl., 2017-2018, nr. A-581/1, pagina 2).

De Gegevensbeschermingsautoriteit heeft op 19 juli 2022 zijn advies nr. 152/2022 uitgebracht, dewelke de vorm aanneemt van een algemeen advies en geen enkele opmerking bevat over het voorontwerp van ordonnantie dat haar werd voorgelegd. Voor zover artikel 7 van dit ontwerp



(chiffres de Bruxelles Environnement, selon les certificats PEB enregistrés et valides)

Actuellement, le taux de rénovation des bâtiments par année est de 1 %. Pour atteindre les objectifs de la Région, ce taux doit atteindre 3 %. Il faut donc fortement accélérer les rénovations énergétiques. Or, le changement de propriétaire est un moment idéal dans la vie du bâtiment pour le rénover, et c'est justement à cette occasion que sont perçus les droits d'enregistrement. Ce moment est donc tout indiqué pour introduire un incitant fiscal à l'amélioration de la PEB, prenant la forme d'une réduction de la base imposable, complémentaire à la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis* du C. enr.

Avis du Conseil d'État et de l'Autorité de Protection des données

Le Conseil d'État a remis son avis n° 72.038/2/V le 24 août 2022. Le projet d'ordonnance a été adapté aux remarques formulées. S'agissant de la remarque concernant l'exclusion des terrains à bâtir de l'augmentation du montant de l'abattement et du plafond conditionnant son application, le Gouvernement a pris la décision d'également augmenter les montants visés à l'article 46*bis*, alinéa 4, du C. enr., en suivant les justifications présentées lors de l'adoption par le Parlement bruxellois de la proposition d'ordonnance ayant étendu le régime de l'abattement aux terrains à bâtir (Voy. proposition d'ordonnance modifiant l'article 46*bis* 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, développements, Doc., Parl. Rég. Brux.-Cap., 2017-2018, n° A-581/1, page 2).

L'Autorité de protection des données a rendu son avis n° 152/2022 le 19 juillet 2022, lequel prend la forme d'un avis de portée générale ne comportant aucune remarque sur l'avant-projet d'ordonnance qui lui a été soumis. Dans la mesure où l'article 7 du présent projet d'ordon-

van ordonnantie zich beperkt tot het opnemen, met het oog op het verzekeren van de grootste rechtszekerheid, van het doel dat verband houdt met de toepassing van het nieuwe artikel 46*ter* W.Reg. waaronder de doeleinden waarvoor de publieke gegevensbank van EPB-certificaten aangehouden door Leefmilieu Brussel kan worden geraadpleegd, roepen de algemene geformuleerde overwegingen door de GBA met betrekking tot de noodzakelijke elementen die zich moeten bevinden in iedere wettekst die aanleiding geeft tot een nieuwe verwerking van persoonsgegevens niet op tot wijzigingen van het ontwerp van ordonnantie.

nance se borne à inclure, en vue d'assurer la meilleure sécurité juridique, la finalité liée à l'application du nouvel article 46*ter* C. enr. parmi les finalités pour lesquelles la base de données publique des certificats PEB tenue par Bruxelles Environnement peut être consultée, les considérations générales formulées par l'APD quant aux éléments essentiels que doit présenter tout texte législatif créant un nouveau traitement de données à caractère personnel n'appellent pas de modifications à l'ordonnance en projet.

Algemene beschrijving van de wijzigingen

Description générale des modifications

Bestaand abattement (artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten)

Abattement existant (article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe)

Het abattement heeft sinds zijn herziening in 2016 geen aanpassing gekend van de bedragen die de toepassing ervan bepalen.

L'abattement, depuis sa révision de 2016, n'a pas connu d'adaptation des montants qui conditionnent son application.

De eerste wijziging bestaat uit het optrekken van het plafond van 500.000 euro naar 600.000 euro, en het verhogen van het belastingvoordeel door de vrijstelling van de belastbare grondslag op te trekken van 175.000 euro naar 200.000 euro. Voor het abattement van toepassing op de aankoop van een bouwgrond waarop de verkrijgers hun hoofdverblijfplaats zullen bouwen, wordt het plafond opgetrokken van 250.000 euro naar 300.000 euro en wordt de vrijstelling van de belastbare grondslag van 87.500 euro naar 100.000 euro gebracht.

La première modification consiste à relever le plafond de 500.000 euros à 600.000 euros, et à augmenter le montant de l'avantage fiscal en faisant porter l'exonération de la base imposable de 175.000 euros à 200.000 euros. Pour l'abattement applicable à l'acquisition d'un terrain à bâtir sur lequel les acquéreurs érigeront leur résidence principale, le plafond est relevé de 250.000 euros à 300.000 euros et l'exonération de la base imposable est portée de 87.500 euros à 100.000 euros.

Bovendien wordt de voorwaarde met betrekking tot de termijn voor de vestiging van de hoofdverblijfplaats versoepeld en gaat deze van 2 jaar naar 3 jaar. De termijn van 2 jaar kan inderdaad kort blijken wanneer de eigenaars het aangekochte goed willen renoveren.

En outre, la condition liée au délai pour l'établissement de la résidence principale est assouplie et passe de 2 ans à 3 ans. Le délai de 2 ans peut en effet s'avérer court lorsque les propriétaires désirent rénover l'immeuble acquis.

Ten slotte wordt de verschuldigde terugbetaling van het belastingvoordeel in geval van het niet respecteren van het behoud van de hoofdverblijfplaats gedurende de hele termijn *pro rata* berekend, om het te verminderen tot de omvang van de niet verstreken jaren. Het is inderdaad gebleken dat de terugbetaling van 21.875 euro een zware klap is voor vele kopers, die vaak niet over de nodige middelen beschikken om deze uitgave te dragen.

Enfin, le remboursement de l'avantage fiscal dû en cas de non-respect du maintien de la résidence principale pendant l'intégralité du délai est proratisé, afin de le réduire à concurrence des années non écoulées. Il est en effet apparu que le remboursement des 21.875 euros tombe comme un coup de massue pour bon nombre d'acquéreurs, qui ne disposent souvent pas des fonds nécessaires pour faire face à cette dépense.

Aanvullend abattement (nieuw artikel 46ter van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten)

• Principe

Het aanvullend abattement in geval van verbetering van de energieprestatie is gelijk aan 25.000 euro voor elke sprong van energieklasse (zie hieronder voor de definitie van de energieklassen), met een minimum van 2 sprongen van energieklasse.

Dit abattement is aanvullend aan het huidige abattement. Dit betekent dat dit aanvullend abattement pas wordt toegepast als het huidige abattement van toepassing is.

Het aanvullend abattement is bijgevolg onderworpen aan dezelfde basisvoorwaarden :

– het bedrag van de belastbare grondslag mag niet hoger zijn dan 600.000 euro ;
– de verkrijgers mogen niet reeds eigenaar zijn van een andere woning ;
– het moet een zuivere aankoop betreffen ;
– de voorwaarden van vestiging van de hoofdverblijfplaats en van behoud van de hoofdverblijfplaats moeten worden gerespecteerd.

De bijkomende voorwaarde om te genieten van het aanvullend abattement bestaat uit het verbeteren van de energieprestatie (de « EPB ») van het aangekochte goed met ten minste twee energieklassen binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van registratie van de aankoopakte of vanaf de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie. Gezien de tijd die nodig is om de EPB-klasse te verbeteren (verkrijgen van de bouwvergunningen, opmaken van de offertes, uitvoering van de werken), wordt de termijn om zich te vestigen in het goed verlengd van drie jaar naar vijf jaar.

• Keuze van het criterium van de verbetering van de energieprestatie

Het criterium van de energieprestatie werd gekozen omdat het een betrouwbare indicator is, vastgesteld in een certificaat opgesteld door certificateurs erkend door Leefmilieu Brussel volgens een eenvormige methodologie die werd vastgelegd in de wetgeving.

Bovendien is de opstelling van een EPB-certificaat verplicht ingeval een woning te koop wordt aangeboden. De EPB van een woning op het moment van aankoop is bijgevolg altijd bekend en is daarom een uitstekend middel voor de beoordeling van de verbetering van de EPB van een

Abattement complémentaire (article 46ter nouveau du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe)

• Principe

L'abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique est égal à 25.000 euros pour chaque saut de classe énergétique (voir ci-dessous pour la définition des classes énergétiques), avec un minimum de 2 sauts de classe énergétique.

Cet abattement est complémentaire à l'abattement actuel. Cela signifie que cet abattement complémentaire ne trouvera à s'appliquer qu'à la condition que l'abattement actuel s'applique.

L'abattement complémentaire est donc soumis aux mêmes conditions de fond :

– le montant de la base imposable ne peut pas dépasser 600.000 euros ;
– les acquéreurs ne peuvent pas déjà être propriétaires d'une autre habitation ;
– il doit s'agir d'une acquisition pure ;
– les conditions d'établissement de la résidence principale et de maintien de la résidence principale doivent être respectées.

La condition additionnelle pour bénéficier de l'abattement complémentaire consiste à améliorer la performance énergétique (la « PEB ») de l'immeuble acquis d'au moins deux classes dans un délai de cinq ans à dater de la date d'enregistrement de l'acte d'acquisition ou à partir de la date limite pour la présentation à l'enregistrement. Vu le temps nécessaire à l'amélioration de la classe PEB (obtention des permis d'urbanisme, réalisation des devis, exécution des travaux), le délai pour se domicilier dans le bien est allongé de trois ans à cinq ans.

• Choix du critère de l'amélioration de la performance énergétique

Le critère de la performance énergétique a été choisi car il est un indicateur fiable, établi dans un certificat dressé par des certificateurs agréés par Bruxelles Environnement selon une méthodologie unifiée fixée dans la législation.

En outre, l'établissement d'un certificat PEB est obligatoire en cas de mise en vente d'une habitation. La PEB d'une habitation au moment de son acquisition est par conséquent toujours connue et constitue dès lors un excellent moyen pour apprécier l'amélioration de la PEB

woning. Het EPB-certificaat bevat eveneens een geheel van aanbevelingen om de EPB van de gecertificeerde woning te verbeteren.

Het belastingvoordeel is bedoeld om de verbetering van de EPB van de woning aan te moedigen. Het doel is dus niet om de belastbare grondslag te verlagen bij de aankoop van een woning die reeds over een goede EPB beschikt, maar om de kopers te belonen voor het verbeteren van de EPB van hun woning na de aankoop.

Advies van de federale Minister van Financiën over de technische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het samenwerkingsakkoord van 7 december 2001 tussen de Federale Staat en de Gewesten, heeft de federale Minister van Financiën zijn advies gegeven over de technische uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijzigingen.

In zijn advies geeft de federale Minister van Financiën aan dat de voorgestelde wijzigingen « een grondige aanpassing vereisen van de informaticatoepassingen » die worden gebruikt voor de dienst van de registratierechten voor rekening van het Gewest, in een context waar deze informaticatoepassingen ook op 1 april 2023 dienen te worden vervangen. Om die redenen is bepaald dat de huidige ordonnantie in werking treedt op 1 april 2023, om zijn operationalisering door de Federale Overheidsdienst Financiën mogelijk te maken.

Gezien de nog steeds beperkte beschikbaarheid van een gewestelijke gegevensbank waarin de EPB-certificaten en hun historiek zijn opgenomen (zie opmerking van artikel 7), die aan de administratie zou toelaten om gemakkelijk controles uit te voeren op de naleving van de toekenningsvoorwaarden van het aanvullend abattement, wordt het verzoek eveneens gevolgd om een verplichting in te voeren voor de verkrijgers om hun EPB-certificaten, waaruit de overeenstemming blijkt van de voorwaarde van verbetering van de energieprestatie binnen de termijnen, mee te delen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen specifieke commentaar.

Artikel 2

Dit artikel wijzigt het artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

De eerste drie wijzigingen (1° tot en met 3°) passen de geldende bedragen aan : het plafond van de belastbare

d'une habitation. Le certificat PEB contient également toute une série de conseils et recommandations afin d'améliorer la PEB de l'habitation certifiée.

L'avantage fiscal vise à inciter à l'amélioration de la PEB de son habitation. Il ne s'agit donc pas de réduire la base imposable en cas d'acquisition d'une habitation disposant déjà d'une bonne PEB, mais bien de récompenser les acquéreurs pour l'amélioration de la PEB de leur habitation après son acquisition.

Avis de faisabilité technique délivré par le Ministre fédéral des Finances

Conformément à l'accord de coopération du 7 décembre 2001 entre l'État fédéral et les Régions, le Ministre fédéral des Finances a remis son avis sur la faisabilité technique des modifications projetées.

Dans son avis, le Ministre fédéral des Finances indique que les modifications projetées « nécessitent d'adapter en profondeur les applications informatiques » utilisées pour le service des droits d'enregistrement pour le compte de la Région, dans un contexte où ces applications informatiques sont en outre appelées à être remplacées le 1er avril 2023. Pour ces raisons, il est prévu que la présente ordonnance entre en vigueur le 1er avril 2023, afin de permettre son opérationnalisation par le Service public fédéral Finances.

Au vu de la disponibilité encore limitée d'une banque de données régionale reprenant les certificats PEB et leur historique (voir commentaire de l'article 7), qui permettrait à l'administration d'effectuer aisément les contrôles du respect des conditions d'octroi de l'abattement complémentaire, la demande d'insérer une obligation à charge des acquéreurs de communiquer les certificats PEB attestant du respect de la condition d'amélioration de la performance énergétique dans les délais est également suivie.

Commentaire des articles

Article 1er

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 2

Cet article adapte l'article 46*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Le trois premières modifications (1° à 3°) adaptent les montants en vigueur : le plafond de la base imposable

grondslag dat bepalend is voor de toepassing van het abattement wordt opgetrokken (600.000 euro in plaats van 500.000 euro), terwijl het bedrag waarop het abattement wordt toegepast stijgt van 175.000 euro naar 200.000 euro. De belastingbesparing bedraagt nu (maximaal) 25.000 euro. Voor de bouwgronden wordt het plafond dat bepalend is voor de toepassing van het abattement opgetrokken (300.000 euro in plaats van 250.000 euro), terwijl het bedrag waarop het abattement wordt toegepast stijgt van 87.500 euro naar 100.000 euro. De belastingbesparing bedraagt nu (maximaal) 12.500 euro.

De vierde wijziging (4°) verlengt de termijn waarbinnen de verkrijgers zich dienen te vestigen in het aangekochte goed (3 jaar in plaats van 2 jaar). De termijn van vestiging wordt dus geharmoniseerd, ongeacht of het gaat om de aankoop van een bestaande woning of een bouwgrond. Daarnaast wordt, wanneer de toepassing van het nieuwe artikel 46*ter* wordt gevraagd, de termijn om zich te vestigen verlengd tot 5 jaar.

De vijfde wijziging (5°) vult het zevende lid aan om te bepalen dat de termijn van vestiging die in acht moet worden genomen om de toekenning van het hoofdabattement te behouden vijf jaar blijft, ook als de voorwaarde van verbetering van het EPB als bedoeld in artikel 46*ter* uiteindelijk niet werd nageleefd. Door de verbintenis van de verkrijgers om het EPB te verbeteren, was het voor hen misschien niet mogelijk om hun domicilie binnen de basistermijn van 3 jaar te vestigen (werken) ; het alsnog toepassen van de termijn van 3 jaar in zulke gevallen zou dan echter ook leiden tot het verlies van het voordeel van het hoofdabattement wegens het niet respecteren van de voorwaarden voor het verkrijgen van het aanvullend abattement, hetgeen niet de bedoeling is. De sanctie voor het niet respecteren van de voorwaarde van verbetering van het EPB als bedoeld in artikel 46*ter* (terugbetaling van het belastingvoordeel en een boete van 10 % van het bedrag van het belastingvoordeel) volstaat om te voorkomen dat verkrijgers afwijken van het door artikel 46*ter* vooropgestelde doel en uitsluitend van een verlenging van de termijn om zich in het aangekochte goed te vestigen willen genieten.

De zesde wijziging (6°) vermindert de gevolgen van het niet respecteren van het behoud van de hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed gedurende een onafgebroken periode van 5 jaar. Ter herinnering, het recht op het abattement wordt slechts behouden indien ten minste één van de verkrijgers zijn hoofdverblijfplaats behoudt in het aangekochte goed gedurende ten minste 5 jaar vanaf de datum waarop hij zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd in dit onroerend goed. Het gevolg van het niet respecteren van deze voorwaarde is de inning van de aanvullende rechten (behalve in geval van overmacht).

Voortaan zullen de aanvullende rechten *pro rata* worden berekend in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren

qui conditionne l'application de l'abattement est relevé (600.000 euros au lieu de 500.000 euros), tandis que le montant sur lequel porte l'abattement passe de 175.000 euros à 200.000 euros. L'économie fiscale atteint désormais (maximum) 25.000 euros. Pour les terrains à bâtir, le plafond qui conditionne l'application de l'abattement est relevé (300.000 euros au lieu de 250.000 euros), tandis que le montant sur lequel porte l'abattement passe de 87.500 euros à 100.000 euros. L'économie fiscale atteint désormais (maximum) 12.500 euros.

La quatrième modification (4°) allonge le délai laissé aux acquéreurs pour se domicilier dans le bien acquis (3 ans au lieu de 2 ans). Le délai pour se domicilier est donc harmonisé, qu'il s'agisse de l'acquisition d'une habitation existante ou d'un terrain à bâtir. En outre, lorsque l'application de l'article 46*ter* nouveau est demandée, le délai pour se domicilier est allongé à 5 ans.

La cinquième modification (5°) complète l'alinéa 7 afin de prévoir que le délai de domiciliation à respecter pour conserver l'octroi de l'abattement principal reste de 5 ans dans le cas où la condition d'amélioration de la PEB visée à l'article 46*ter* n'a finalement pas été respectée. En effet, en raison de l'engagement des acquéreurs à améliorer la PEB, il se peut qu'il ne leur ait pas été possible d'établir leur domicile dans le délai de base de 3 ans (travaux). Or, appliquer en pareils cas le délai de 3 ans conduirait à faire perdre le bénéfice de l'abattement principal en raison d'un non-respect des conditions d'obtention de l'abattement complémentaire, ce qui n'est pas l'objectif. La sanction du non-respect de la condition d'amélioration de la PEB visée à l'article 46*ter* (remboursement de l'avantage fiscal et paiement d'une amende égale à 10 % du montant de l'avantage fiscal) est suffisante pour éviter le dévoiement de l'objectif poursuivi par l'article 46*ter* aux seules fins d'obtenir un allongement du délai laissé aux acquéreurs pour se domicilier dans le bien acquis.

La sixième modification (6°) amoindrit la conséquence du non-respect du maintien de la résidence principale dans l'immeuble acquis durant une période ininterrompue de 5 ans. Pour rappel, le droit à l'abattement n'est conservé que si au moins un des acquéreurs conserve sa résidence principale dans l'immeuble acquis pendant au moins 5 ans à partir de la date d'établissement de sa résidence principale dans cet immeuble. La conséquence du non-respect de cette condition est la perception de droits complémentaires (sauf cas de force majeure).

Dorénavant, les droits complémentaires seront proratisés en tenant compte du nombre d'années complètes ininter-

tijdens welke de voorwaarde werd gerespecteerd. Het huidige principe verandert niet : de aanvullende rechten zijn pas verschuldigd indien geen van de verkrijgers heeft voldaan aan de verplichting van behoud van de hoofdverblijfplaats. Evenmin wordt er geen rekening gehouden met de eventuele vestigingsduur van de hoofdverblijfplaats in het goed voorafgaandelijk aan de verkrijging.

Bijvoorbeeld, wanneer de hoofdverblijfplaats enkel werd behouden (door minstens 1 verkrijger) in het goed :

– gedurende 7 maanden : het te betalen bedrag zal 5/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement ;
– gedurende 1 jaar en 6 maanden : het te betalen bedrag zal 4/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement ;
– gedurende 4 jaar en 11 maanden : het te betalen bedrag zal 1/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement.

Artikel 3

Dit artikel voegt een nieuw artikel 46*ter* in, in hetzelfde Wetboek, betreffende het nieuwe aanvullend abattement in geval van verbetering van de energieprestatie van de aangekochte woning, van een bedrag gelijk aan 25.000 euro voor elke verhoging van de energieklasse (met een minimum van 2 klassen).

Het begrip aanvullend abattement impliceert dat het abattement van artikel 46*ter* wordt toegepast :

– indien de voorwaarden voor de toepassing van het artikel 46*bis* zijn voldaan : de niet-toepassing van het artikel 46*bis* of de intrekking van het abattement heeft *de facto* de niet-toepassing van het artikel 46*ter* of de intrekking van het aanvullend abattement tot gevolg ;
– op een bedrag van 50.000 euro, rekening houdend met het reeds toegepaste hoofdabattement : op een goed waarvan de belastbare grondslag 235.000 euro is, zal men voor de eerste 200.000 euro genieten van artikel 46*bis*, terwijl men voor de volgende 35.000 euro zal genieten van artikel 46*ter*.

De fiscale besparing die wordt verkregen als gevolg van de toekenning van het aanvullend abattement bedraagt maximaal 3.125 euro voor elke verhoging van de energieklasse.

De bijzondere voorwaarde voor de toepassing van het aanvullend abattement van artikel 46*ter* is de verbetering van de EPB van het aangekochte goed binnen een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de datum van registratie van de authentieke akte of vanaf de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie.

rompues durant lesquelles la condition a été respectée. Le principe actuel ne change pas : les droits complémentaires ne sont dus que si aucun des acquéreurs n'a respecté l'obligation de maintien de la résidence principale. De même, il n'est pas tenu compte de l'éventuelle durée d'établissement de la résidence principale dans l'immeuble précédant l'acquisition.

Par exemple, lorsque (au moins un des) les acquéreurs ont (a) maintenu leur (sa) résidence principale dans l'immeuble :

– pendant 7 mois : le montant à payer sera de 5/5 des droits complémentaires calculés sur le montant de l'abattement. ;
– pendant 1 an et 6 mois : le montant à payer sera de 4/5 des droits supplémentaires calculés sur le montant de l'abattement. ;
– pendant 4 ans et 11 mois : le montant à payer sera de 1/5 des droits supplémentaires calculés sur le montant de l'abattement.

Article 3

Cet article introduit un article 46*ter* nouveau dans le même Code, portant le nouvel abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique de l'habitation acquise, d'un montant égal à 25.000 euros pour chaque augmentation de classe énergétique (avec un minimum de 2 classes).

La notion d'abattement complémentaire implique que l'abattement de l'article 46*ter* est appliqué :

– si les conditions d'application de l'article 46*bis* sont respectées : la non-application de l'article 46*bis* ou le retrait de l'abattement entraîne *de facto* la non-application de l'article 46*ter* ou le retrait de l'abattement complémentaire ;
– sur un montant de 50.000 euros, tenant compte de l'abattement principal déjà appliqué : sur un bien dont la base imposable est de 235.000 euros, les premiers 200.000 euros bénéficient de l'article 46*bis* tandis que les 35.000 euros qui suivent bénéficient de l'article 46*ter*.

L'économie fiscale obtenue suite à l'octroi de l'abattement complémentaire est de maximum 3.125 euros pour chaque augmentation de classe énergétique.

La condition particulière à l'application de l'abattement complémentaire de l'article 46*ter* est l'amélioration de la PEB de l'immeuble acquis dans un délai de 5 ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte authentique ou à partir de la date limite pour la présentation à l'enregistrement.

De in aanmerking komende verbetering is de verhoging van de EPB-klasse met ten minste 2 eenheden. De in aanmerking komende EPB-klassen houden geen rekening met de « subklassen », namelijk de niveaus « − », « neutraal » en « + » binnen eenzelfde klasse die wordt weergegeven door een letter (G, F, E, D, C, B, A). Het is in die zin dat de aangehouden definitie voor de « energieklasse », « de energieklasse of energieklassen gegroepeerd onder dezelfde letter aangeeft ».

Er werd gekozen voor een verbetering van ten minste 2 klassen, aangezien :

– het vooropgestelde doel is om woningen die beschikken over een slechte EPB te verbeteren (dit is met name het geval voor de klassen G tot en met D) ;

– de vooropgestelde stimulans van de fiscale maatregel een substantiële en niet te verwaarlozen verbetering is van de EPB van zijn woning, en niet de kleine verbeteringen, gefaseerd over meerdere jaren.

De EPB-klassen worden bepaald door de Regering in toepassing van het artikel 2, 1° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden. De drempelindicatoren die bepalen welke EPB-klasse wordt bereikt, worden momenteel vermeld in de bijlage 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 oktober 2016 houdende wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing.

De schaal van EPB-klassen en subklassen is momenteel als volgt :

Klassen	Subklassen
A	A++, A+, A, A−
B	B+, B, B−
C	C+, C, C−
D	D+, D, D−
E	E+, E, E−
F	/
G	/

Daarbij :

– vormt het verbeteren van de EPB-klasse van C− naar C+ geen sprong van 2 klassen die toelaat om te genieten van het aanvullend abattement ;

– vormt het verbeteren van de EPB-klasse van B− naar A++ geen sprong van 2 klassen die toelaat om te genieten van het aanvullend abattement ;

– vormt het verbeteren van de EPB-klasse E+ naar C− een sprong van 2 klassen die toelaat om te genieten van het aanvullend abattement.

L'amélioration prise en considération est l'augmentation de la classe PEB d'au moins 2 unités. Les classes PEB prises en considération ne tiennent pas compte des « sous-classes », c'est-à-dire les niveaux « − », « neutre » et « + » au sein d'une même classe représentée par une lettre (G, F, E, D, C, B, A). C'est en ce sens que la définition retenue pour la « classe énergétique » indique « la ou le(s) classe(s) regroupées sous une même lettre ».

Une amélioration d'au moins 2 classes a été choisie, car :

– l'objectif poursuivi est d'améliorer les habitations qui disposent d'une mauvaise PEB (c'est particulièrement le cas pour les classes G à D) ;

– l'incitant poursuivi par la mesure fiscale est une amélioration substantielle et non négligeable de la PEB de son habitation, et non des améliorations mineures et phasées sur plusieurs années.

Les classes PEB sont déterminées par le Gouvernement en application de l'article 2, 1°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités PEB Habitations individuelles. Les indicateurs-seuils déterminant quelle classe PEB est atteinte sont actuellement visés à l'annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 octobre 2016 portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie.

L'échelle des classes et sous-classes PEB est actuellement la suivante :

Classes	Sous-classes
A	A++, A+, A, A−
B	B+, B, B−
C	C+, C, C−
D	D+, D, D−
E	E+, E, E−
F	/
G	/

Ainsi :

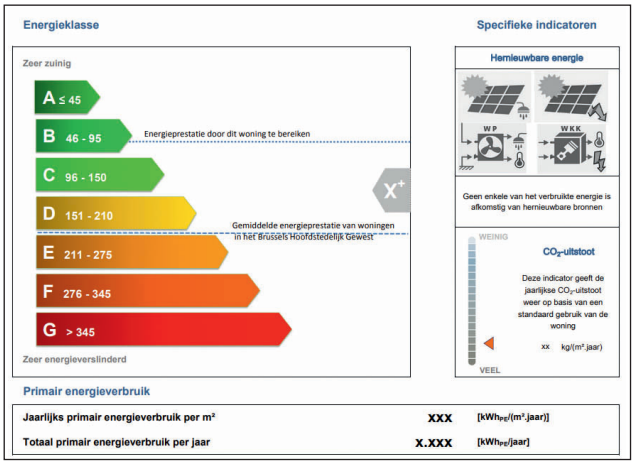
– améliorer sa classe PEB de C− à C+ ne constitue pas un saut de 2 classes permettant de bénéficier de l'abattement complémentaire ;

– améliorer sa classe PEB de B− à A++ ne constitue pas un saut de 2 classes PEB permettant de bénéficier de l'abattement complémentaire ;

– améliorer sa classe PEB de E+ à C− constitue un saut de 2 classes PEB permettant de bénéficier de l'abattement complémentaire.

De goederen die reeds beschikken over een EPB-klasse B of A zijn, per definitie, uitgesloten van het toepassingsgebied van het aanvullend abattement, aangezien het niet meer mogelijk is om hun EPB met ten minste twee klassen te verbeteren.

Het visualiseren van de EPB-klassen is eenvoudig, zowel voor de administratie als voor de burger : (voorbeeld van een EPB-certificaat)



De EPB-klassen die in aanmerking worden genomen zijn :

– voor de beoordeling van de EPB op het moment van de aankoop : deze welke blijkt uit het meest recente geldige EPB-certificaat op de datum van de overeenkomst tot verkrijging (onderhandse overeenkomst) ;

– aan het einde van de termijn van 5 jaar : deze die vermeld staat op het meest recente geldige EPB-certificaat opgesteld voor het aangekochte goed ten laatste op het einde van de termijn.

Het bedrag van het toegekende abattement op het ogenblik van de registratie van de akte (of op het ogenblik van de aanvraag op basis van artikel 212*bis*) wordt bepaald in functie van de verbintenis die de verkrijgers inschrijven in de akte (of de aanvraag) wat betreft de verbetering van de EPB van het goed.

Zo is het voor hen mogelijk :

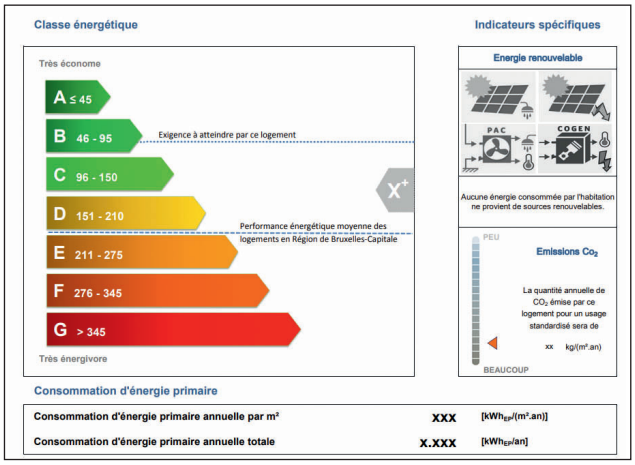
– te opteren voor een minimale verbintenis van 2 sprongen van klassen, in welk geval het toegekende abattement (maximaal) 50.000 euro zal bedragen ;

– te opteren voor een grotere verbintenis, in welk geval het bedrag van het abattement (maximaal) 25.000 euro zal bedragen vermenigvuldigd met het aantal sprongen van de betrokken klasse.

Het bedrag van het abattement op het moment van de registratie van de akte is bijgevolg variabel en kan,

Les immeubles disposant déjà d'une classe PEB B ou A sont, par définition, exclus du champ d'application de l'abattement complémentaire, car il n'est plus possible d'améliorer leur PEB d'au moins deux classes.

La visualisation des classes PEB est simple, tant pour l'administration que pour le citoyen : (exemple de certificat PEB)



Les classes PEB prises en compte sont :

– pour apprécier la PEB au moment de l'acquisition : celle figurant sur le certificat PEB valide le plus récent à la date de la convention d'acquisition (compromis de vente) ;

– à l'issue du délai de 5 ans : celle figurant sur le certificat PEB valide le plus récent établi pour l'immeuble acquis au plus tard à l'échéance du délai.

Le montant de l'abattement octroyé au moment de l'enregistrement de l'acte (ou au moment de la demande sur pied de l'article 212*bis*) est déterminé en fonction de l'engagement que les acquéreurs inscrivent dans l'acte (ou la demande) quant à l'amélioration de la PEB de l'immeuble.

Ainsi, il leur est possible :

– d'opter pour un engagement minimal de 2 sauts de classes, auquel cas l'abattement octroyé sera de (maximum) 50.000 euros ;

– d'opter pour un engagement plus important, auquel cas le montant de l'abattement sera de (maximum) 25.000 euros multipliés par le nombre de sauts de classe visé.

Le montant de l'abattement au moment de l'enregistrement de l'acte est par conséquent variable, et pourra être

naar boven of naar beneden, in functie van de effectieve verbetering van de gerealiseerde energieprestatie worden bijgesteld rekening houdend met de verbintenis van de verkrijgers in de akte. Dit laat aan de verkrijgers toe om, op het moment van de akte, een belastingvoordeel te verkrijgen dat in verhouding staat tot de hoogte van de investeringen gedaan om de verwachte verbetering van de EPB te realiseren.

Vanzelfsprekend zal, indien de gerealiseerde verbetering van de EPB uiteindelijk hoger is dan de verbintenis opgenomen in de akte, het overeenstemmend bedrag (25.000 euro x 12,5 % x aantal sprongen van bijkomende klassen) worden toegekend aan de verkrijgers bij het verstrijken van de termijn die hen werd gelaten om de EPB te verbeteren, bij wijze van teruggaaf. Dit bedrag zal door de verkrijgers kunnen worden gerecupereerd door middel van een verzoek tot teruggaaf overeenkomstig het nieuwe artikel 212*quater* W.Reg. (zie artikel 6 in ontwerp).

Omgekeerd zal, indien de verbetering van de EPB lager is dan de verbintenis opgenomen in de akte, het verschil tussen het bedrag van het toegekende abattement op het moment van de registratie van de akte en het bedrag dat had moeten worden toegekend rekening houdend met de daadwerkelijke EPB worden gerecupereerd bij de verkrijgers.

De beoordeling van het respecteren van de voorwaarde gebeurt uitsluitend op basis van de EPB-certificaten die voor het aangekochte goed zijn afgegeven. Het is dus aan de belastingplichtige om, uiterlijk op de laatste dag van de termijn van 5 jaar, een EPB-certificaat te laten opstellen, waarmee de verbetering van de EPB met ten minste 2 klassen kan worden vastgesteld. Het bepalen van de energieklasse zal worden gerealiseerd op basis van de van kracht zijnde bepalingen op het moment van de opstelling van het EPB-certificaat. De herkomst van de gelden die hebben toegelaten om de noodzakelijke werken voor deze verbetering uit te voeren heeft geen enkele invloed op het toekennen van het abattement : alleen de daadwerkelijke verbetering van de EPB-klasse van het goed binnen een termijn van 5 jaar wordt in aanmerking genomen.

Om aan te nemen dat de verbetering van de 2 EPB-klassen werd bereikt op het einde van de termijn van 5 jaar in geval van splitsing van het verkregen goed, waarvan de energieklasse werd vastgesteld door een uniek EPB-certificaat (het gebouw, in zijn geheel, bestond uit één unieke EPB-entiteit op het moment van de verkoop), in meerdere afzonderlijke EPB-entiteiten, moet het gemiddelde van de energieklassen van elk van de uit deze splitsing resulterende EPB-eenheden, gewogen op basis van hun oppervlakte, 2 klassen hoger zijn dan de initiële energieklasse.

Er wordt gevraagd om in de akte bepaalde gegevens van het certificaat in te schrijven : het nummer van het certificaat, de uitgiftedatum en de EPB-klasse. Deze

revu, à la hausse ou à la baisse, en fonction de l'amélioration effective de la performance énergétique réalisée compte tenu de l'engagement des acquéreurs dans l'acte. Cela permet aux acquéreurs d'obtenir, au moment de l'acte, un avantage fiscal à la hauteur des investissements consentis pour réaliser l'amélioration de la PEB attendue.

Bien évidemment, si l'amélioration de la PEB réalisée est *in fine* supérieure à l'engagement repris dans l'acte, le montant correspondant (25.000 euros x 12,5 % x nombre de sauts de classes supplémentaires) sera octroyé aux acquéreurs à l'expiration du délai qui leur est laissé pour améliorer la PEB, par voie de restitution. Ce montant pourra être récupéré par les acquéreurs au moyen d'une demande de restitution à introduire conformément à l'article 212*quater* nouveau C. enr. (voir article 6 en projet).

Inversement, si l'amélioration de la PEB est inférieure à l'engagement repris dans l'acte, la différence entre le montant de l'abattement octroyé au moment de l'enregistrement de l'acte et le montant qui aurait dû être octroyé compte tenu de l'amélioration réelle de la PEB sera récupérée auprès des acquéreurs.

L'appréciation du respect de la condition est réalisée sur le seul examen des certificats PEB établis sur l'immeuble acquis. Il revient dès lors au contribuable de faire établir, au plus tard le jour de l'échéance du délai de 5 ans, un certificat PEB permettant de constater l'amélioration de la PEB d'au moins 2 classes. La détermination de la classe énergétique sera réalisée sur la base des dispositions en vigueur au moment de l'établissement du certificat PEB. La provenance des fonds ayant permis de réaliser les travaux nécessaires à cette amélioration n'a aucune incidence pour l'obtention de l'abattement : est seule prise en compte l'amélioration effective de la classe PEB de l'immeuble dans un délai de 5 ans.

Pour considérer que l'amélioration de 2 classes PEB est atteinte à l'expiration du délai de 5 ans en cas de division de l'immeuble acquis, dont la classe énergétique a été établie par un certificat PEB unique (l'immeuble, dans son ensemble, était constitué d'une seule unité PEB au moment de la vente), en plusieurs unités PEB distinctes, la moyenne des classes énergétiques de chacune des unités PEB résultant de cette division, pondérée sur la base de leurs superficies, doit être supérieure de 2 classes à la classe énergétique initiale.

Il est demandé d'inscrire dans l'acte certaines données du certificat : le numéro du certificat, la date d'émission et la classe PEB. Ces données permettront d'identifier avec

gegevens zullen toelaten om met voldoende nauwkeurigheid het EPB-certificaat te identificeren. Aangezien het (openbaar) register van EPB-certificaten die wordt aangehouden door Leefmilieu Brussel slechts melding maakt van de geldige certificaten, houdt de afgifte van een nieuw certificaat bovendien in dat het oude certificaat in het register wordt vervangen door het nieuwe (zie artikel 7) ; het is dus noodzakelijk om een kopie van het EPB-certificaat bij te voegen aan de aanvraag tot registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft. De overlegging van het EPB-certificaat vindt uitsluitend plaats ter bewijsvoering zonder te moeten worden aangehecht. Aangezien het geen te registreren aangehechte akte betreft is het verschuldigde federale registratierecht voor de registratie van een aangehechte akte niet van toepassing.

Tevens zijn de verkrijgers gehouden het EPB-certificaat waaruit de verbetering van de energieklasse blijkt uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van de termijn die hun toegestaan is voor het realiseren van deze verbetering mee te delen aan de administratie.

Als het aanvullend abattement moet worden ingetrokken omwille van het niet respecteren van de toepassingsvoorwaarden van het hoofdabattement, moet ook het bedrag van het aanvullend abattement worden terugbetaald en, in voorkomend geval, zal een boete eveneens verschuldigd zijn (binnen de voorwaarden bedoeld in artikel 46*bis*). Zo zal een belastingplichtige die de voorwaarde van vestiging van de hoofdverblijfplaats niet heeft gerespecteerd verschuldigd zijn :

– 25.000 euro aan aanvullende rechten voor het hoofdabattement en (maximum) 6.250 euro aan aanvullende rechten voor het aanvullend abattement (op basis van een verbintenis om 2 EPB-klassen te verbeteren) ;

– alsmede, behalve in geval van overmacht, een boete overeenstemmend met deze gecumuleerde aanvullende rechten, die reeds zal worden verminderd tot 1/3 in toepassing van het koninklijk besluit van 11 januari 1940 betreffende de uitvoering van het Wetboek der registratie-, hypotheek- griffierechten.

Op dezelfde manier zal een belastingplichtige die ten onrechte heeft aangegeven dat hij geen eigenaar is van een andere woning, verschuldigd zijn :

– 25.000 euro aan aanvullende rechten voor het hoofdabattement en (maximum) 6.250 euro aan aanvullende rechten voor het aanvullend abattement (op basis van een verbintenis om 2 EPB-klassen te verbeteren) ;

– alsmede, een boete overeenstemmend met deze gecumuleerde aanvullende rechten, die reeds zal worden verminderd tot ½ in toepassing van het koninklijk besluit van 11 januari 1940.

suffisamment de précision le certificat PEB. En outre, du fait que le registre (public) des certificats PEB tenu par Bruxelles Environnement ne mentionne que les certificats valides, l'établissement d'un nouveau certificat entraîne le remplacement de l'ancien certificat par le nouveau (voir article 7) dans le registre ; il est donc nécessaire de joindre une copie du certificat PEB à la demande d'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement. La production du certificat PEB a uniquement lieu à titre de preuve, sans devoir être annexé. Ne s'agissant pas d'une annexe à enregistrer, le droit d'enregistrement fédéral dû pour l'enregistrement d'une annexe ne sera pas applicable.

De même, les acquéreurs sont tenus de communiquer à l'administration le certificat PEB attestant de l'amélioration de la classe énergétique au plus tard 6 mois après l'expiration du délai qui leur est laissé pour réaliser cette amélioration.

Si l'abattement complémentaire doit être retiré en raison du non-respect des conditions d'application de l'abattement principal, le montant de l'abattement complémentaire devra également être remboursé et, le cas échéant, une amende sera également due (dans les conditions visées à l'article 46*bis*). Ainsi, un contribuable n'ayant pas respecté la condition d'établissement de la résidence principale sera redevable :

– de 25.000 euros de droits complémentaires au titre de l'abattement principal et de (maximum) 6.250 euros de droits complémentaires au titre de l'abattement complémentaire (sur la base d'un engagement à une amélioration de 2 classes PEB) ;

– ainsi que, sauf cas de force majeure, d'une amende correspondant à ces droits complémentaires cumulés, qui sera déjà réduite à 1/3 en application de l'arrêté royal du 11 janvier 1940 relatif à l'exécution du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

De même, un contribuable qui aurait indiqué une fausse mention quant à l'absence de propriété sur une autre habitation sera redevable :

– de 25.000 euros de droits complémentaires au titre de l'abattement principal et de (maximum) 6.250 euros de droits complémentaires au titre de l'abattement complémentaire (sur la base d'un engagement à une amélioration de 2 classes PEB) ;

– ainsi que d'une amende correspondant à ces droits complémentaires, qui sera déjà réduite à ½ en application de l'arrêté royal du 11 janvier 1940.

In geval van een valse vermelding betreffende het EPB-certificaat in de akte zullen de verkrijgers ondeelbaar gehouden zijn tot betaling van de aanvullende rechten overeenstemmend met de belasting die verschuldigd zou zijn geweest bij gebreke van toepassing van artikel 46*ter*, alsmede een boete gelijk aan de helft van deze rechten (met een minimum van 625 euro).

In geval van niet-voltooiing van de verbetering van de EPB overeenkomstig de verbintenis bedoeld in de akte binnen de termijn, zullen de verkrijgers ondeelbaar gehouden zijn tot betaling van de aanvullende rechten op het bedrag van het aanvullend abattement (maximum 6.250 euro indien de voorwaarde van de verhoging van 2 klassen niet werd gerespecteerd en/of, in voorkomend geval, maximum 3.125 euro voor elke verhoging van de energieklasse opgenomen in de verbintenis die niet werd bereikt). Bovendien, behalve in geval van overmacht, zal eveneens een boete gelijk aan 1/10de van deze aanvullende rechten onverdeeld verschuldigd zijn door de verkrijgers, zonder evenwel minder dan 625 euro te kunnen zijn (namelijk het bedrag van de boete die verschuldigd zou zijn indien de belastbare grondslag verminderd werd tot 50.000 euro). Het invoeren van een sanctie is noodzakelijk om te voorkomen dat de belastingplichtigen de toepassing van het artikel 46*ter* zouden vragen zonder de intentie om de EPB-klasse van hun woning te verbeteren, met als enig doel een lening ten laste van de Brusselse Schatkist te verkrijgen tegen een intrestvoet van 0 %. Indien de verbetering van de EPB-klasse niet kon worden gerealiseerd als gevolg van een geval van overmacht (in de traditionele betekenis van het woord) is de boete niet verschuldigd ; de aanvullende rechten blijven echter verschuldigd, aangezien de belastingmaatregel bedoeld is om daadwerkelijk een verbetering van de EPB-klasse te ondersteunen. Zouden bijvoorbeeld een geval van overmacht kunnen uitmaken, zonder dat deze lijst limitatief is : de vernietiging van het verkregen goed, de onteigening van het verkregen goed of nog de onmogelijkheid om de EPB verbeteringswerken uit te voeren wegens een verborgen gebrek. Zouden geen gevallen van overmacht vormen de financiële moeilijkheden die de te realiseren investeringen door de verkrijgers verhinderen of beperken of het niet verkrijgen van een bouwvergunning (tenzij dit niet bekomen het gevolg is van een gebeurtenis vreemd aan de verkrijgers of aan hun project, zoals een wijziging van het gewestplan of een vergissing van de bevoegde administratie voor het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning, en op voorwaarde dat wordt aangetoond dat de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om de EPB te verbeteren werkzaamheden zijn onderhevig aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning krachtens de stedenbouwkundige wetgeving).

Enkele voorbeelden :

– verminderde belastbare grondslag van 50.000 euro met verbintenis in de akte tot 2 verbeteringen van de

En cas de fausse mention dans l'acte concernant le certificat PEB, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement de droits complémentaires correspondant à l'impôt qui aurait été dû en l'absence d'application de l'article 46*ter*, ainsi que d'une amende égale à la moitié de ces droits (avec un minimum de 625 euros).

En cas de non-accomplissement de l'amélioration de PEB conformément à l'engagement visé dans l'acte dans le délai, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement de droits complémentaires sur le montant de l'abattement complémentaire (maximum 6.250 euros si la condition de l'augmentation de 2 classes n'a pas été respectée et/ou, le cas échéant, maximum 3.125 euros pour chaque augmentation de la classe énergétique reprise dans l'engagement qui n'a pas été atteinte). En outre, sauf cas de force majeure, une amende égale à 1/10e de ces droits complémentaires est également due indivisiblement par les acquéreurs, sans toutefois pouvoir être inférieure à 625 euros (c'est-à-dire le montant de l'amende qui serait due si la base imposable avait été réduite de 50.000 euros). La mise en place d'une sanction est nécessaire afin d'empêcher que les contribuables demandent l'application de l'article 46*ter* sans aucune intention d'améliorer la classe PEB de leur habitation, dans le seul but d'obtenir, à charge du Trésor bruxellois, un emprunt à un taux d'intérêt de 0 %. Si l'amélioration de la classe PEB n'a pas pu être atteinte en raison d'un événement dû à la force majeure (au sens traditionnel du terme), l'amende n'est pas due ; les droits complémentaires restent toutefois dus, car la mesure fiscale entend soutenir une amélioration effective de la classe PEB. Seraient par exemple constitutifs d'un cas de force majeure, sans que cette liste soit limitative : la destruction de l'immeuble acquis, l'expropriation de l'immeuble acquis ou encore une impossibilité de réaliser les travaux d'amélioration de la PEB en raison d'un vice caché. Ne seraient pas constitutives d'un cas de force majeure, des difficultés financières qui empêchent ou restreignent les investissements à réaliser par les acquéreurs, ou la non-obtention d'un permis d'urbanisme (à moins que cette non-obtention découle d'un événement étranger aux acquéreurs ou à leur projet, tel qu'une modification du plan de secteur ou une erreur de l'administration compétente pour délivrer le permis d'urbanisme, et à la condition qu'il soit prouvé que les travaux qui doivent être réalisés pour améliorer la PEB sont des travaux soumis à obtention d'un permis d'urbanisme en vertu de la législation urbanistique).

Quelques exemples :

– base imposable réduite de 50.000 euros avec engagement dans l'acte à 2 améliorations de la classe énergétique et

energieklasse en geen of slechts één sprong van klasse gerealiseerd : 6.250 euro van aanvullende rechten en 625 euro boete ;

– verminderde belastbare grondslag van 30.000 euro met verbintenis in de akte tot 2 verbeteringen van de energieklasse en geen of slechts één sprong van klasse gerealiseerd : 3.750 euro van aanvullende rechten en 625 euro boete ;

– verminderde belastbare grondslag van 75.000 euro met verbintenis in de akte tot 3 verbeteringen van de energieklasse en effectieve verbetering van 2 klassen : aanvullende rechten van 3.125 euro en 312,50 euro boete.

Indien de toekenningsvoorwaarden van het aanvullend abattement niet werden gerespecteerd, blijft het recht op het hoofdabattement uiteraard behouden, voor zover de toekenningsvoorwaarden ervan worden gerespecteerd. In dit verband zal de in aanmerking te nemen termijn voor vestiging van de hoofdverblijfplaats voor de toepassing van artikel 46*bis* echter 5 jaar zijn (en niet 3 jaar), (zie de toelichting bij artikel 3, 5°).

Artikel 4

Artikel 4 past artikel 212*bis* aan, aan de wijzigingen die werden aangebracht door artikel 3 aan artikel 46*bis*. Artikel 212*bis* laat toe het hoofdabattement aan te vragen door teruggave indien, binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf het verkrijgen van het goed, de verkrijgers hun goederen hebben verkocht die destijds de toepassing van het artikel 46*bis* hadden verhinderd.

Artikel 212*bis* wordt eveneens van toepassing verklaard op artikel 46*ter*. Aangezien het abattement bedoeld in artikel 46*ter* aanvullend is aan dit bedoeld in artikel 46*bis*, moet het mogelijk zijn voor de verkrijgers om het voordeel te vragen wanneer hetgeen de toepassing van artikel 46*bis* voorkwam, is verdwenen.

Artikel 5

Artikel 5 past artikel 212*ter* aan om het van toepassing te maken op het aanvullend abattement bedoeld in artikel 46*ter*.

Artikel 212*ter* biedt de verkrijgers die in de aankoopakte niet het abattement bedoeld in artikel 46*bis* zouden hebben gevraagd, de mogelijkheid om het verzoek te doen binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de datum van registratie van de aankoopakte. Aangezien het abattement bedoeld in artikel 46*ter* aanvullend is aan dit bedoeld in artikel 46*bis*, moet het mogelijk zijn voor de verkrijgers om te genieten van dezelfde mogelijkheid. Concreet kunnen zich in de praktijk de volgende situaties voordoen :

aucun ou un seul saut de classe réalisé : 6.250 euros de droits complémentaires et 625 euros d'amende ;

– base imposable réduite de 30.000 euros avec engagement dans l'acte à 2 améliorations de la classe énergétique et aucun ou un seul saut de classe réalisé : 3.750 euros de droits complémentaires et 625 euros d'amende ;

– base imposable réduite de 75.000 euros avec engagement dans l'acte à 3 améliorations de la classe énergétique et amélioration effective de 2 classes : droits complémentaires de 3.125 euros et 312,50 euros d'amende.

Si les conditions d'octroi de l'abattement complémentaire ne sont pas respectées, le droit à l'abattement principal est bien entendu maintenu, pour autant que les conditions liées à son octroi sont respectées. A cet égard, le délai pour l'établissement de la résidence principale pris en compte pour l'application de l'article 46*bis* sera toutefois de 5 ans (et non 3 ans), (voir le commentaire de l'article 3, 5°).

Article 4

L'article 4 adapte l'article 212*bis* aux modifications apportées par l'article 3 à l'article 46*bis*. L'article 212*bis* permet de demander l'abattement principal par restitution si, dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition de l'immeuble, les acquéreurs ont revendu les immeubles qui, à l'époque, avaient empêché l'application de l'article 46*bis*.

L'article 212*bis* est également rendu applicable à l'article 46*ter*. En effet, l'abattement visé à l'article 46*ter* étant complémentaire à celui visé à l'article 46*bis*, il doit être possible pour les acquéreurs d'en demander le bénéfice lorsque ce qui empêchait l'application de l'article 46*bis* a disparu.

Article 5

L'article 5 adapte l'article 212*ter* afin de le rendre applicable à l'abattement complémentaire visé à l'article 46*ter*.

L'article 212*ter* permet aux acquéreurs qui n'auraient pas demandé l'abattement visé à l'article 46*bis* dans l'acte d'acquisition d'en faire la demande dans un délai de 6 mois à dater de l'enregistrement de l'acte d'acquisition. L'abattement visé à l'article 46*ter* étant complémentaire à celui visé à l'article 46*bis*, il doit être possible pour les acquéreurs de bénéficier de la même possibilité. Concrètement, les situations suivantes peuvent se présenter :

– de verkrijger heeft om toepassing van artikel 46*bis* gevraagd in de aankoopakte : hij verzoekt om de toepassing van artikel 46*ter* via artikel 212*ter* ;

– de verkrijger heeft niet om de toepassing van artikel 46*bis* gevraagd :

  – hij verzoekt om de toepassing van artikel 46*bis* via artikel 212*ter* ;

  – hij verzoekt om de toepassing van artikel 46*bis* en van artikel 46*ter* via artikel 212*ter*. Het verzoek om toepassing van artikel 46*bis* en het verzoek om toepassing van artikel 46*ter* moeten niet noodzakelijk in hetzelfde verzoek worden gedaan. Het is mogelijk om in eerste instantie om de toepassing van artikel 46*bis* te verzoeken en in een tweede instantie, en mits dat de termijn van 6 maanden niet overschreden wordt, om de toepassing van artikel 46*ter*.

Indien om de toepassing van artikel 46*ter* wordt gevraagd afzonderlijk van deze van artikel 46*bis*, moet noodzakelijkerwijs bij de verbintenis betreffende de voorwaarde van vestiging van de hoofdverblijfplaats rekening worden gehouden met de verlengde termijn van 5 jaar. In dit geval geniet de verkrijger van een termijn van 5 jaar voor de toepassing van de twee abattementen.

Deze mogelijkheid van uitgestelde toepassing is des te meer van belang aangezien deze aan de verkrijgers zal toelaten om te beschikken over een bijkomende termijn te rekenen vanaf de verkrijging, om de nodige offertes te laten uitvoeren en de benodigde informatie te verkrijgen om na te gaan of het voor hen mogelijk is om binnen de termijn en binnen hun middelen, een EPB-sprong van twee klassen te bereiken.

Artikel 6

Artikel 6 voegt een nieuw artikel 212*quater* in, in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag in toepassing van artikel 46*ter* is variabel : 25.000 euro per sprong van klasse. Het toegekende belastingvoordeel aan de verkrijgers op het moment van de registratie van de akte wordt gevestigd rekening houdend met de hoogte van de verbintenis van de verkrijgers zoals vermeld staat in de akte (dit om hen in staat te stellen een belastingvoordeel te verkrijgen dat in verhouding staat tot de hoogte van investeringen die zij zullen doen om het EPB van het verkregen goed te verbeteren).

Bijgevolg is het dus mogelijk dat, aan het einde van de toegelaten termijn van 5 jaar aan de verkrijgers om de EPB te verbeteren, deze meer dan de verbintenis werd verbeterd (bijvoorbeeld : 3 EPB-klassen in plaats van 2).

– l'acquéreur a demandé l'application de l'article 46*bis* dans l'acte d'acquisition : il demande l'application de l'article 46*ter* via l'article 212*ter* ;

– l'acquéreur n'a pas demandé l'application de l'article 46*bis* :

  – il demande l'application de l'article 46*bis* via l'article 212*ter* ;

  – il demande l'application de l'article 46*bis* et de l'article 46*ter* via l'article 212*ter*. La demande d'application de l'article 46*bis* et la demande d'application de l'article 46*ter* ne doivent pas nécessairement être formulées dans la même demande. Il est possible de demander dans un premier temps l'application de l'article 46*bis* et, dans un deuxième temps et pour autant que le délai de 6 mois n'est pas dépassé, l'application de l'article 46*ter*.

Nécessairement, si l'application de l'article 46*ter* est demandée séparément de celle de l'article 46*bis*, l'engagement concernant la condition d'établissement de la résidence principale devra tenir compte du délai allongé à 5 ans. Dans ce cas, l'acquéreur bénéficiera d'un délai de 5 ans pour l'application des deux abattements.

Cette possibilité de demande différée est d'autant plus importante qu'elle permettra aux acquéreurs de disposer d'un délai supplémentaire à compter de l'acquisition pour faire réaliser les devis et prendre les renseignements nécessaires pour identifier s'il leur est possible d'atteindre, dans les délais et compte tenu de leurs moyens, un saut de deux classes PEB.

Article 6

L'article 6 insère un nouvel article 212*quater* dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Le montant de la majoration de la réduction de la base imposable en application de l'article 46*ter* est variable : 25.000 euros par saut de classe. L'avantage fiscal octroyé aux acquéreurs au moment de l'enregistrement de l'acte est établi en tenant compte de la hauteur de l'engagement des acquéreurs tel que mentionné dans l'acte (ceci afin de leur permettre d'obtenir un avantage fiscal à la hauteur des investissements qu'ils réaliseront pour améliorer la PEB de l'immeuble acquis).

Dès lors, il devient possible que, arrivé au terme du délai de 5 ans laissé aux acquéreurs pour améliorer la PEB, celle-ci ait été améliorée au-delà de l'engagement (par exemple : 3 classes PEB au lieu de 2). Il y a dès lors lieu

Bijgevolg moet worden overgegaan tot de teruggave aan de verkrijgers van het bedrag overeenstemmend met de geheven rechten op de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag waarmee geen rekening kon worden gehouden.

Het voorwerp van dit nieuwe artikel 212*quater* is de procedure van aanvraag tot teruggaaf te regelen. Deze vindt plaats overeenkomstig dezelfde modaliteiten voor iedere aanvraag tot teruggaaf van registratierechten (procedure van artikel 217[2]). De toegelaten termijn aan de verkrijgers om de aanvraag in te dienen is 6 maanden vanaf het verstrijken van de termijn voor verbeteren van de EPB die de voorwaarde vormt van de toepassing van artikel 46*ter*.

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 2.2.18 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing.

Dit artikel voorziet dat Leefmilieu Brussel een openbaar register bijhoudt van EPB-certificaten en bepaalt de raadplegingsvoorwaarden. Dit register bevat alleen geldige certificaten. Een certificaat is geldig voor een periode van 10 jaar.

De controle van de toepassingsvoorwaarden van artikel 46*ter* (controle van de verbetering van de EPB-klasse) wordt toegevoegd aan de voorwaarden die toegang geven tot raadpleging van het register en het gebruik van deze daarin opgenomen gegevens. Dit zal toelaten aan de autoriteit die instaat voor de dienst van belasting (thans de Federale Overheidsdienst Financiën) om te beschikken over de noodzakelijke juridische basis voor de toegang tot het register en het gebruik van de daarin opgenomen gegevens.

Dit register bevat echter niet de historiek (enkel het certificaat dat geldig is op de consultatiedatum is opgenomen) ; de raadpleging ervan is dus op zich niet voldoende om een volledige controle van de vereiste voorwaarden te waarborgen zonder, tegelijkertijd, aan de verkrijgers te verzoeken de administratie over de betrokken EPB-certificaten in te lichten.

De raadpleging van dit register laat toe om te kunnen nagaan of het certificaat waarvan de gegevens zijn vermeld in de akte en dat bijgevoegd is aan de aanvraag tot registratie wel degelijk het meest recente was op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst. Het blijft dus noodzakelijk om deze bepaling te wijzigen om in te schrijven dat de raadpleging van dit register de controle van de naleving van de toepassingsvoorwaarden van artikel 46*ter* tot doel kan nastreven.

de restituer aux acquéreurs le montant correspondant aux droits prélevés sur la majoration de la réduction de la base imposable dont il n'a pas pu être tenu compte.

L'objet de cet article 212*quater* nouveau est de régler la procédure de demande en restitution. Celle-ci a lieu selon les mêmes modalités que pour toute demande en restitution de droits d'enregistrement (procédure de l'article 217[2]). Le délai laissé aux acquéreurs pour introduire la demande est de 6 mois à compter de l'échéance du délai laissé pour améliorer la PEB conditionnant l'application de l'article 46*ter*.

Article 7

Cet article modifie l'article 2.2.18 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie.

Cet article prévoit que Bruxelles Environnement tient à jour un registre public des certificats PEB et en fixe les conditions de consultation. Ce registre contient uniquement les certificats valides. Un certificat est valide pour une durée de 10 ans.

La vérification des conditions d'application de l'article 46*ter* (vérification de l'amélioration de la classe PEB) est ajoutée parmi les finalités permettant la consultation du registre et l'utilisation des données qui y sont inscrites. Cela permettra à l'autorité en charge du service de l'impôt (actuellement le Service public fédéral Finances) de disposer de la base juridique nécessaire à l'accès au registre et à l'utilisation des données qui y sont inscrites.

Ce registre ne contient toutefois pas d'historique (seul le certificat valide à la date de la consultation est repris) ; sa consultation n'est donc en soi pas suffisante pour permettre la vérification complète des conditions requises sans, dans le même temps, demander aux acquéreurs de renseigner à l'administration les certificats PEB concernés.

La consultation de ce registre permet de vérifier que le certificat dont les données sont mentionnées dans l'acte et qui est joint à la demande d'enregistrement était bien le plus récent à la date du compromis de vente. Il reste donc nécessaire de modifier cette disposition afin d'inscrire que la consultation de ce registre peut poursuivre comme finalité le contrôle du respect des conditions d'application de l'article 46*ter*.

Artikel 8

Artikel 8 verduidelijkt de inwerkingtreding van de huidige ordonnantie, namelijk 1 april 2023.

De wijzigingen aan het huidige abattement en het aanvullende abattement in geval van verbetering van de energieprestatie zullen van toepassing zijn op de overeenkomsten gesloten vanaf 1 april 2023. Om te bepalen welke overeenkomsten genieten van deze wijzigingen, dient er te worden verwezen naar de datum van onderhandse verkoopovereenkomst of, in geval van openbare verkoop, naar de datum van het proces-verbaal van toewijzing.

Deze wijzigingen zijn ook van toepassing op overeenkomsten onder opschortende voorwaarden die vóór 1 april 2023 zijn gesloten waarvan de opschortende voorwaarde na deze datum wordt vervuld, daar artikel 16, tweede lid W.Reg. stelt dat in geval van vervulling van de opschortende voorwaarde, de belastbare grondslag wordt beschouwd op de datum van de vervulling van de voorwaarde.

Ten slotte, wat betreft de versoepeling van de gevolgen van het niet respecteren van de voorwaarde van behoud van de hoofdverblijfplaats in het verkregen goed gedurende de termijn van 5 jaar (zie artikel 2, 6° en 4, 5°, in ontwerp), wordt voorzien dat de *pro rata* berekening van de verschuldigde aanvullende rechten door de verkrijgers ook van toepassing is in het geval van het niet respecteren van de voorwaarde voor de reeds toegekende abattementen. Het niet respecteren van de voorwaarde van behoud van de hoofdverblijfplaats moet optreden vanaf 1 april 2023, datum van inwerkingtreding van de huidige ordonnantie, opdat de wijziging van de artikelen 2, 6°, en 4, 5°, opereert.

Voorbeeld : abattement verkregen omwille van een authentieke akte geregistreerd op 01/03/2022. De hoofdverblijfplaats werd gevestigd op 25/03/2022, de termijn van behoud van de hoofdverblijfplaats loopt af op 24/03/2027. Indien de voorwaarde van behoud van de hoofdverblijfplaats niet meer wordt gerespecteerd :

– op 27/03/2023 : de volledigheid van de aanvullende rechten blijft verschuldigd ;
– op 02/04/2023 : 4/5de van de aanvullende rechten zijn verschuldigd.

De Minister van Financiën en Begroting,

Sven GATZ

Article 8

L'article 8 précise l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, à savoir le 1er avril 2023.

Les modifications à l'abattement actuel et l'abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique seront applicables aux conventions conclues à partir du 1er avril 2023. Pour déterminer quelles conventions bénéficient de ces modifications, il y a lieu de se référer à la date du compromis de vente ou, en cas de vente publique, à la date du procès-verbal d'adjudication.

Ces modifications s'appliquent également aux conventions sous condition suspensive conclues avant le 1er avril 2023 dont la condition suspensive se réalise après cette date, dans la mesure où l'article 16, alinéa 2, du C. enr. prévoit qu'en cas de réalisation de la condition suspensive, la base imposable est considérée à la date de l'accomplissement de la condition.

Enfin, pour ce qui concerne l'assouplissement des conséquences du non-respect de la condition de maintien de la résidence principale dans l'immeuble acquis pendant le délai de 5 ans (voir article 2, 6°, et 4, 5°, en projet), il est prévu que la proratisation des droits complémentaires dus par les acquéreurs s'applique également en cas de non-respect de la condition pour des abattements déjà octroyés. Le non-respect de la condition de maintien de la résidence principale doit survenir à partir du 1er avril 2023, date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, pour que la modification opérée par les articles 2, 6°, et 4, 5°, opère.

Exemple : abattement obtenu en raison d'un acte authentique enregistré le 01/03/2022. La résidence principale a été établie le 25/03/2022, le délai de maintien de la résidence principale est échu le 24/03/2027. Si la condition de maintien de la résidence principale n'est plus respectée :

– le 27/03/2023 : l'intégralité des droits complémentaires reste due ;
– le 02/04/2023 : 4/5e des droits complémentaires sont dus.

Le Ministre des Finances et du Budget,

Sven GATZ

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE ONDERWORPEN AAN HET ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op de voordracht van de Minister van Financiën en de Minister van Leefmilieu,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister van Financiën en de Minister van Leefmilieu zijn ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt :

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, ingevoegd bij de ordonnantie van 20 december 2002 en laatstelijk gewijzigd bij de ordonnantie van 14 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de getallen « 175.000 » en « 500.000 » respectievelijk vervangen door de getallen « 200.000 » en « 600.000 » ;

2° in het tweede lid wordt het getal « 500.000 » vervangen door het getal « 600.000 » ;

3° in het vijfde lid, 2°, wordt de bepaling onder b) vervangen als volgt :

« b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed binnen drie jaar of, in geval van aanvraag om toepassing van artikel 46*ter*, binnen vijf jaar na :

– ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;

– ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn ; » ;

4° het zevende lid wordt aangevuld met de volgende zin :

« Wanneer de toepassing van artikel 46*ter* werd gevraagd, wordt om te beoordelen of de verbintenis bedoeld in het vijfde lid, 2°, b), werd nageleefd, rekening gehouden met een termijn van vijf jaar wanneer de in artikel 46*ter*, vierde lid, 1°, bedoelde voorwaarde niet werd nageleefd. ».

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE SOUMIS À L'AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre des Finances et du Ministre de l'Environnement,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre des Finances et le Ministre de l'Environnement sont chargés de soumettre au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1er

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

Article 2

Dans 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 en dernier lieu par l'ordonnance du 14 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1er, les nombres « 175.000 » et « 500.000 » sont respectivement remplacés par les nombres « 200.000 » et « 600.000 » ;

2° à l'alinéa 2, le nombre « 500.000 » est remplacé par le nombre « 600.000 » ;

3° à l'alinéa 5, 2°, le point b) est remplacé par ce qui suit :

« b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les trois ans ou, en cas de demande d'application de l'article 46*ter*, dans les cinq ans :

– soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;

– soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ; » ;

4° l'alinéa 7 est complété par la phrase suivante :

« Lorsque l'application de l'article 46*ter* a été demandée, il est tenu compte, pour apprécier si l'engagement visé à l'alinéa 5, 2°, b), a été respecté, d'un délai de cinq ans lorsque la condition visée à l'article 46*ter*, alinéa 4, 1°, n'a pas été respectée. ».

5° in het achtste lid worden de woorden « zijn dezelfde aanvullende rechten ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, c), van het vijfde lid, bedoelde verbintenis naleeft. » vervangen door de woorden « zijn aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in het vijfde lid, 2°, c), bedoelde verbintenis naleeft. Deze aanvullende rechten worden verminderd in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren tijdens welke de voornoemde verbintenis werd nageleefd. » ;

Artikel 3

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 46*ter* ingevoegd, luidende :

« Art. 46*ter*. Voor de toepassing van dit artikel, wordt verstaan onder :

1° « energieklasse » : de energieklasse of energieklassen gegroepeerd onder dezelfde letter die het energieprestatieniveau uitdrukken in de zin van artikel 2.1.1, 1° van het Brussels Wetboek Lucht, Klimaat en Energiebeheer, zoals bepaald in toepassing van artikel 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden ;

2° « EPB-certificaat » : het EPB-certificaat in de zin van artikel 2.1.1, 11° van het Brussels Wetboek Lucht, Klimaat en Energiebeheer.

De in artikel 46*bis*, eerste en tweede lid, bedoelde vermindering van de belastbare grondslag wordt verhoogd in geval van verbetering van de energieprestatie van het aangekochte goed, volgens de door dit artikel vastgestelde modaliteiten en voorwaarden.

Het bedrag van de in het tweede lid bedoelde verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag is gelijk aan 25.000 euro voor elke uitgevoerde verbetering van de energieklasse. De verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag wordt bepaald in functie van de verbetering van de energieprestatie vermeld in de in het vierde lid, 2°, b) bedoelde verbintenis.

De in het tweede lid bedoelde verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag is, naast de in artikel 46*bis*, vijfde lid, bedoelde voorwaarden, onderworpen aan de naleving van de volgende voorwaarden :

1° de energieprestatie van het aangekochte goed wordt met ten minste twee energieklassen verbeterd binnen de vijf jaar vanaf :

– ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;

– ofwel de uiterste datum voor de tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn ;

2° in of onderaan het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht of in een bij dat document gevoegd en ondertekend geschrift, moeten de verkrijgers :

a) de gegevens vermelden betreffende de energieprestatie van het aangekochte goed volgens het meest recente, geldige EPB-certificaat op de datum van de overeenkomst tot verkrijging, namelijk het nummer van het EPB-certificaat, de uitgiftedatum en de in het certificaat opgenomen energieklasse ;

b) zich ertoe verbinden de in 1° bedoelde verbintenis na te leven, met vermelding van de verbetering van de energieklassen, met een minimum van twee, die in aanmerking te nemen zijn voor de vaststelling van het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag bedoeld in het derde lid ;

5° à l'alinéa 8, les mots « les mêmes droits complémentaires sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, c), de l'alinéa 5. » sont remplacés par les mots « des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé à l'alinéa 5, 2°, c). Ces droits complémentaires sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues écoulées durant lesquelles l'engagement précité a été respecté. » ;

Article 3

Dans le même Code, il est inséré un article 46*ter* rédigé comme suit :

« Art. 46*ter*. Pour l'application du présent article, il y a lieu d'entendre :

1° par « classe énergétique » : la ou les classe(s) énergétique(s) regroupées sous une même lettre exprimant le niveau de performance énergétique au sens de l'article 2.1.1, 1°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, telle(s) que déterminée(s) en application de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités PEB Habitations individuelles ;

2° par « certificat PEB » : le certificat PEB au sens de l'article 2.1.1, 11°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie.

La réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis*, alinéas 1er et 2, est majorée en cas d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble acquis, selon les modalités et conditions fixées par le présent article.

Le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'alinéa 2 est égal à 25.000 euros pour chaque amélioration de classe énergétique réalisée. La majoration de la réduction de la base imposable est déterminée en fonction de l'amélioration de la performance énergétique mentionnée dans l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b).

La majoration de la réduction de la base imposable visée à l'alinéa 2 est subordonnée au respect, outre des conditions visées à l'article 46*bis*, alinéa 5, des conditions suivantes :

1° la performance énergétique de l'immeuble acquis est améliorée d'au moins deux classes énergétiques dans les cinq ans à compter :

– soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;

– soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;

2° dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, les acquéreurs sont tenus de :

a) mentionner les données relatives à la performance énergétique de l'immeuble acquis selon le certificat PEB valide le plus récent à la date de la convention d'acquisition, à savoir le numéro du certificat PEB, sa date d'émission et la classe énergétique reprise au certificat ;

b) s'engager à satisfaire à l'obligation visée au 1°, en mentionnant l'amélioration des classes énergétiques, avec un minimum de deux, à prendre en compte pour la détermination du montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3 ;

3° het EPB-certificaat waarvan de gegevens zijn vermeld in 2°, a) wordt gevoegd bij het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht.

De controle op de naleving van de voorwaarde bedoeld in het vierde lid, 1° wordt uitgevoerd rekening houdend met de energieklasse opgenomen in het EPB-certificaat bedoeld in het vierde lid, 2°, a), en de energieklasse opgenomen in het meest recente geldige EPB-certificaat opgesteld voor het aangekochte goed op het einde van de termijn. De verkrijgers moeten dit EPB-certificaat meedelen aan de ontvanger van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen een termijn van zes maanden vanaf het verstrijken van de termijn bedoeld in het vierde lid, 1°.

Ingeval een van de in artikel 46*bis*, vijfde lid, bedoelde voorwaarden niet wordt nageleefd, zijn de verschuldigde aanvullende rechten en boetes, met toepassing van artikel 46*bis*, zesde, zevende of achtste lid, naargelang het geval, eveneens verschuldigd, rekening houdend met het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag bedoeld in het derde lid.

Ingeval de in het vierde lid, 2°, a) vermelde gegevens onjuist zijn, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het in het derde lid bedoelde bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag, en van een boete gelijk aan de helft van deze aanvullende rechten, zonder dat die niet minder dan 625 euro kan bedragen.

Ingeval de verbintenis bedoeld in het vierde lid, 2°, b) niet wordt nagekomen, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het in het derde lid bedoelde bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag en van een boete gelijk aan tien procent van deze rechten zonder dat die niet minder dan 625 euro kan bedragen, wanneer de niet nagekomen verbintenis bestaat uit het niet verbeteren van de energieklasse tot het minimum bedoeld in het vierde lid, 1°. De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer door overmacht aan de verbintenis niet voldaan kon worden. ».

Artikel 4

In artikel 212*bis* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de ordonnantie van 20 december 2002 en laatstelijk gewijzigd bij de ordonnantie van 13 december 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « niet kon worden bekomen omdat niet voldaan was aan de voorwaarde daartoe gesteld in het vijfde lid, 1°, van dat artikel, worden de rechten die geheven werden boven het bedrag dat zou verschuldigd geweest zijn met toepassing van artikel 46*bis* » vervangen door de woorden « en, in voorkomend geval, de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag als bedoeld in artikel 46*ter* niet kon worden bekomen omdat niet voldaan was aan de voorwaarde daartoe gesteld in artikel 46*bis*, vijfde lid, 1°, worden de rechten die geheven werden boven het bedrag dat zou verschuldigd geweest zijn met toepassing van artikel 46*bis* en, in voorkomend geval, van artikel 46*ter* » ;

2° in het tweede lid, 2°, a), worden de woorden « twee jaar » vervangen door de woorden « drie jaar of, in geval van aanvraag om toepassing van artikel 46*ter*, binnen vijf jaar » ;

3° het tweede lid, 2° wordt aangevuld met de bepalingen onder c) en d), luidende :

« c) in voorkomend geval, de informatie bedoeld in artikel 46*ter*, vierde lid, 2°, a) vermelden en aan het gemotiveerd verzoek het document bedoeld in artikel 46*ter*, vierde lid, 3° bijvoegen ;

d) in voorkomend geval, zich ertoe verbinden de in artikel 46*ter*, vierde lid, 1°, bedoelde verbintenis na te leven, volgens dezelfde modaliteiten als diegene die in het vierde lid, 2°, b), van hetzelfde artikel bepaald zijn. » ;

4° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende :

3° le certificat PEB dont les données sont mentionnées au 2°, a), est joint au document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel.

La vérification du respect de la condition visée à l'alinéa 4, 1°, est réalisée en tenant compte de la classe énergétique reprise au certificat PEB visé à l'alinéa 4, 2°, a), et de la classe énergétique reprise au certificat PEB valide le plus récent établi pour l'immeuble acquis à l'échéance du délai. Les acquéreurs sont tenus de communiquer ce certificat PEB dans un délai de six mois à dater de l'expiration du délai visé à l'alinéa 4, 1°, au receveur du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

S'il s'avère qu'une des conditions visées à l'article 46*bis*, alinéa 5, n'est pas respectée, les droits complémentaires et les amendes dus en application de l'article 46*bis*, alinéas 6, 7 ou 8, sont, selon le cas, également dus, en tenant toutefois compte du montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3.

S'il s'avère que les données mentionnées à l'alinéa 4, 2°, a), sont inexactes, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3, et d'une amende égale à la moitié de ces droits complémentaires, sans qu'elle puisse être inférieure à 625 euros.

S'il s'avère que l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b), n'est pas respecté, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3 et d'une amende égale à dix pour cent de ces droits sans qu'elle puisse, lorsque l'engagement qui n'a pas été respecté consiste à ne pas avoir amélioré la classe énergétique à concurrence du minimum visé à l'alinéa 4, 1°, être inférieure à 625 euros. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure. ».

Article 4

Dans l'article 212*bis* du même Code, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002 et modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 13 décembre 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1er, les mots « n'a pu être obtenu, par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'alinéa 5, 1°, de cet article, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'article 46*bis* » sont remplacés par les mots « et, le cas échéant, de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'article 46*ter* n'a pu être obtenu, par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'article 46*bis*, alinéa 5, 1°, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'article 46*bis* et, le cas échéant, de l'article 46*ter* » ;

2° à l'alinéa 2, 2°, a), les mots « deux ans » sont remplacés par les mots « trois ans ou, en cas de demande d'application de l'article 46*ter*, dans les cinq ans » ;

3° l'alinéa 2, 2°, est complété par les points c) et d) rédigés comme suit :

« c) le cas échéant, mentionner les informations visées à l'article 46*ter*, alinéa 4, 2°, a), et joindre à la demande motivée le document visé à l'article 46*ter*, alinéa 4, 3° ;

d) le cas échéant, s'engager à satisfaire à l'obligation visée à l'article 46*ter*, alinéa 4, 1°, selon les mêmes modalités que celles déterminées à l'alinéa 4, 2°, b), du même article. » ;

4° un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 4 et 5 :

« Ingeval de in het tweede lid, 2°, c) vermelde gegevens onjuist zijn, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot terugbetaling van het teruggegeven bedrag en verbeuren zij ondeelbaar een boete gelijk aan de helft van dit bedrag. ».

5° in het vroegere vijfde lid, dat het zesde lid wordt, worden de woorden « zijn dezelfde aanvullende rechten, ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, b), van het tweede lid, bedoelde verbintenis naleeft. » vervangen door de woorden « zijn aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd als bedoeld in artikel 46*bis* en, in voorkomend geval, op het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag als bedoeld in artikel 46*ter*, ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in het tweede lid, 2°, b), bedoelde verbintenis naleeft. De verschuldigde aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd als bedoeld in artikel 46*bis*, worden verminderd in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren tijdens welke de voornoemde verbintenis werd nagekomen. » ;

6° er wordt een zevende lid toegevoegd, luidende :

« Ingeval de in het tweede lid, 2°, d), bedoelde verbintenis niet wordt nagekomen, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag als bedoeld in artikel 46*ter*, derde lid, en van een boete gelijk aan tien procent van die aanvullende rechten. De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer door overmacht aan de verbintenis niet voldaan kon worden. ».

Artikel 5

In artikel 212*ter* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de ordonnantie van 10 februari 2006 en gewijzigd bij de ordonnantie van 12 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « de in artikel 46*bis* bepaalde vermindering van de heffingsgrondslag niet werd gevraagd of niet werd bekomen » vervangen door de woorden « de in de artikelen 46*bis* of 46*ter* bepaalde verminderingen van de heffingsgrondslag niet werden gevraagd of niet werden bekomen » ;

2° in het tweede lid wordt de eerste zin aangevuld met de woorden «, en, in voorkomend geval, de vermeldingen, verklaringen en documenten vereist bij artikel 46*ter*, vierde lid, 2° en 3° ».

Artikel 6

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 212*quater* ingevoegd, luidende :

« Art. 212*quater*. Voor de toepassing van dit artikel zijn de definities opgenomen in artikel 46*ter*, eerste lid, van toepassing.

In geval de verbetering van de energieklasse van het aangekochte goed met toepassing van artikel 46*ter* binnen de termijn vermeld in het vierde lid, 1° van hetzelfde artikel groter is dan deze vermeld in het vierde lid, 2°, b) van hetzelfde artikel bedoelde verbintenis, worden de geheven rechten teruggeven boven het bedrag dat zou verschuldigd geweest zijn indien rekening zou zijn gehouden met de verbetering van de energieklassen waarmee geen rekening werd gehouden voor de vaststelling van het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag overeenkomstig het derde lid van hetzelfde artikel.

De teruggaaf is onderworpen aan het indienen van een gemotiveerd verzoek bevattende :

1° een kopie van de vermelding van de registratie die werd aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig registratierecht op de verkrijging waarvoor de teruggaaf wordt gevraagd ;

« S'il s'avère que les données mentionnées à l'alinéa 2, 2°, c), sont inexactes, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au remboursement du montant restitué et au paiement d'une amende égale à la moitié de ce montant. ».

5° à l'alinéa 5 ancien, devenant l'alinéa 6, les mots « les mêmes droits complémentaires, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, b), de l'alinéa 2. » sont remplacés par les mots « des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis* et, le cas échéant, sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'article 46*ter*, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé à l'alinéa 2, 2°, b). Les droits complémentaires dus sur le montant de la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis* sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues écoulées durant lesquelles l'engagement précité a été respecté. » ;

6° il est ajouté un alinéa 7 rédigé comme suit :

« S'il s'avère que l'engagement visé à l'alinéa 2, 2°, d), n'est pas respecté, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'article 46*ter*, alinéa 3, et d'une amende égale à dix pour cent de ces droits complémentaires. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure. ».

Article 5

Dans l'article 212*ter* du même Code, inséré par l'ordonnance du 10 février 2006 et modifié par l'ordonnance du 12 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1er, les mots « la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis* n'aurait pas été demandée ou n'aurait pas été obtenue » sont remplacés par les mots « les réductions de la base imposable visées aux articles 46*bis* ou 46*ter* n'auraient pas été demandées ou n'auraient pas été obtenues » ;

2° à l'alinéa 2, la première phrase est complétée par les mots «, et, le cas échéant, les mentions, déclarations et documents imposés par l'article 46*ter*, alinéa 4, 2° et 3° ».

Article 6

Dans le même Code, il est inséré un article 212*quater* rédigé comme suit :

« Art. 212*quater*. Pour l'application du présent article, les définitions reprises à l'article 46*ter*, alinéa 1er, sont applicables.

En cas d'amélioration de la classe énergétique de l'immeuble acquis avec application de l'article 46*ter* dans le délai mentionné à l'alinéa 4, 1°, du même article supérieure à celle reprise à l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b), du même article, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû s'il avait été tenu compte de l'amélioration de la ou des classes énergétiques dont il n'a pas été tenu compte pour la détermination du montant de la majoration de la réduction de la base imposable conformément à l'alinéa 3 du même article sont restitués.

La restitution est subordonnée à l'introduction d'une demande motivée contenant :

1° une copie de la relation de l'enregistrement qui a été mise sur le document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur l'acquisition pour laquelle la restitution est demandée ;

2° een kopie van het meest recente, geldige EPB-certificaat opgesteld voor het verkregen goed uiterlijk op het einde van de termijn bedoeld in het vierde lid, 1° van hetzelfde artikel.

De aanvraag tot teruggaaf moet worden ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 217[2] binnen zes maanden vanaf het verstrijken van de termijn bedoeld in artikel 46*ter*, vierde lid, 1°. De aanvraag vermeldt, in voorkomend geval, het bankrekeningnummer waarop het bedrag van de terug te betalen rechten kan worden betaald. ».

Artikel 7

In artikel 2.2.18 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, laatstelijk gewijzigd bij de ordonnantie van 18 december 2020, wordt het zevende lid aangevuld met de bepaling onder 3°, luidende :

« 3° de controle op de naleving van de voorwaarde van verbetering van de energieklasse bedoeld in artikel 46*ter* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. ».

Artikel 8

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 april 2023.

De evenredige vermindering van de aanvullende rechten bedoeld in artikel 46*bis*, achtste lid van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten na de wijziging door artikel 2, 5°, is eveneens van toepassing op de verkopen waarvoor de in artikel 46*bis*, eerste en tweede lid van hetzelfde Wetboek bedoelde vermindering van de belastbare grondslag werd verkregen, waarvoor de termijn bedoeld in artikel 46*bis*, vierde lid, 2°, c) niet is verstreken, wanneer de voorwaarde bedoeld in artikel 46*bis*, vijfde lid, 2°, c) van hetzelfde Wetboek niet werd gerespecteerd vanaf 1 april 2023.

Brussel,

De Minister-president,

Rudi VERVOORT

De Minister van Financiën en Begroting,

Sven GATZ

De Minister belast met Klimaattransitie, Leefmilieu, Energie en Participatieve democratie,

Alain MARON

2° une copie du certificat PEB valide le plus récent établi pour l'immeuble acquis au plus tard à l'échéance du délai visé à l'alinéa 4, 1°, du même article.

La demande de restitution doit être introduite conformément aux dispositions de l'article 217[2] dans les six mois à compter de l'échéance du délai visé à l'article 46*ter*, alinéa 4, 1°. La demande mentionne, le cas échéant, le numéro de compte bancaire sur lequel le montant des droits à restituer peut être versé. ».

Article 7

Dans l'article 2.2.18 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 18 décembre 2020, l'alinéa 7 est complété par le 3°, rédigé comme suit :

« 3° la vérification du respect de la condition d'amélioration de la classe énergétique visée à l'article 46*ter* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. ».

Article 8

La présente ordonnance entre en vigueur le 1er avril 2023.

La réduction proportionnelle des droits complémentaires visée à l'article 46*bis*, alinéa 8, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ensuite de sa modification par l'article 2, 5°, est également applicable aux ventes pour lesquelles la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis*, alinéas 1er et 2, du même Code a été obtenue dont le délai visé à l'article 46*bis*, alinéa 4, 2°, c), n'est pas échu, lorsque la condition visée à l'article 46*bis*, alinéa 5, 2°, c), du même Code n'a pas été respectée à partir du 1er avril 2023.

Bruxelles, le

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

Le Ministre des Finances et du Budget,

Sven GATZ

Le Ministre de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Énergie et de la Démocratie participative,

Alain MARON

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 25 juli 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel verzocht binnen een termijn van dertig dagen van rechtswege(1) verlengd tot 8 september 2022 een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie ».

Het voorontwerp is door de tweede vakantiekamer onderzocht op 24 augustus 2022. De kamer was samengesteld uit Pierre VANDERNOOT, kamervoorzitter, Bernard BLERO en Christine HOREVOETS, staatsraden, Sébastien VAN DROOGHENBROECK, assessor, en Charles-Henri VAN HOVE, toegevoegd griffier.

Het verslag is uitgebracht door Ambre VASSART, adjunct-auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Bernard BLERO.

Het advies (nr. 72.038/2/V), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 24 augustus 2022.

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten « op de Raad van State », gecoördineerd op 12 januari 1973, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het voorontwerp(2), de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat die drie punten betreft, geeft het voorontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

VOORAFGAAND VORMVEREISTE

Artikel 36, lid 4, van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 « betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) », gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 van die verordening en met artikel 2, tweede lid, van de wet van 30 juli 2018 « betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens », schrijft voor dat de toezichthoudende autoriteit, *in casu* de Gegevensbeschermingsautoriteit bedoeld in de wet van 3 december 2017 « tot oprichting van de Gegevensbeschermings autoriteit », moet worden geraadpleegd bij het opstellen van een voorstel voor een door een nationaal Parlement vast te stellen wetgevingsmaatregel, of een daarop gebaseerde regelgevingsmaatregel, in verband met de verwerking van persoonsgegevens.

Artikel 7 van het voorontwerp strekt tot wijziging van artikel 2.2.18 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing,

(1) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

(2) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder « rechtsgrond » de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 25 juillet 2022, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles à communiquer un avis, dans un délai de trente jours prorogé de plein droit(1) jusqu'au 8 septembre 2022, sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique ».

L'avant-projet a été examiné par la deuxième chambre des vacations le 24 août 2022. La chambre était composée de Pierre VANDERNOOT, président de chambre, Bernard BLERO et Christine HOREVOETS, conseillers d'État, Sébastien VAN DROOGHENBROECK, assesseur, et Charles-Henri VAN HOVE, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par Ambre VASSART, auditeur adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de Bernard BLERO.

L'avis (nº 72.038/2/V), dont le texte suit, a été donné le 24 août 2022.

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois « sur le Conseil d'État », coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet(2), à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations suivantes.

FORMALITÉ PRÉALABLE

L'article 36, paragraphe 4, du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 « relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) », combiné avec l'article 57, paragraphe 1er, c), et le considérant 96 de ce règlement, ainsi qu'avec l'article 2, alinéa 2, de la loi du 30 juillet 2018 « relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel », prévoit une obligation de consulter l'autorité de contrôle, en l'occurrence l'Autorité de protection des données visée dans la loi du 3 décembre 2017 « portant création de l'Autorité de protection des données », dans le cadre de l'élaboration d'une proposition de mesure législative devant être adoptée par un Parlement national, ou d'une mesure réglementaire fondée sur une telle mesure législative, qui se rapporte au traitement de données à caractère personnel.

L'article 7 de l'avant-projet a pour objet de modifier l'article 2.2.18 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie qui

(1) Ce délai résulte de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, *in fine*, des lois « sur le Conseil d'État », coordonnées le 12 janvier 1973 qui précise que ce délai est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu'il prend cours du 15 juillet au 31 juillet ou lorsqu'il expire entre le 15 juillet et le 15 août.

(2) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

waarin wordt bepaald dat Leefmilieu Brussel een register van EPB-certificaten bijhoudt. Doel van die wijziging is de doeleinden die de raadpleging van het register en het gebruik van de daarin opgenomen gegevens mogelijk maken, aan te vullen met het doeleinde van controle op de naleving van de voorwaarde van verbetering van de energieklasse bedoeld in het ontworpen artikel 46*ter* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Dankzij die controle kan men toezien op de effectieve verbetering van de EPB-klasse van het gebouw waarvoor, overeenkomstig het voorontwerp, om een aanvullend abattement op de registratierechten is verzocht.

In de commentaar op het artikel wordt het volgende uiteengezet :

« Dit register bevat echter niet de historiek (enkel het certificaat dat geldig is op de consultatiedatum is opgenomen) ; de raadpleging ervan is dus op zich niet voldoende om een volledige controle van de vereiste voorwaarden te waarborgen zonder, tegelijkertijd, aan de verkrijgers te verzoeken de administratie over de betrokken EPB-certificaten in te lichten.

De raadpleging van dit register laat toe om te kunnen nagaan of het certificaat waarvan de gegevens zijn vermeld in de akte en dat bijgevoegd is aan de aanvraag tot registratie wel degelijk het meest recente was op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst. Het blijft dus noodzakelijk om deze bepaling te wijzigen om in te schrijven dat de raadpleging van dit register de controle van de naleving van de toepassingsvoorwaarden van artikel 46*ter* tot doel kan nastreven. »

Uit het dossier dat aan de afdeling Wetgeving is overgezonden, kan echter niet worden opgemaakt dat de Gegevensbeschermingsautoriteit een advies over het voorontwerp heeft uitgebracht, hoewel de nota aan de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering melding maakt van een aanvraag in die zin bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

De steller van het voorontwerp moet erop toezien dat dit vormvereiste naar behoren wordt vervuld.

Als de tekst die aan de Raad van State is voorgelegd, naar aanleiding van de vervulling van dat vormvereiste nog wijzigingen zou ondergaan die niet louter vormelijk zijn of niet uit het voorliggende advies voortvloeien, moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd, overeenkomstig artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten « op de Raad van State », gecoördineerd op 12 januari 1973.

ONDERZOEK VAN HET VOORONTWERP

Artikel 2

1.1. Artikel 46*bis*, eerste tot vijfde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten luidt momenteel als volgt :

« Voor wat betreft de verkopingen, wordt de belastbare grondslag bepaald overeenkomstig de artikelen 45 en 46, verminderd met 175.000 euro in geval van verkrijging door een natuurlijke persoon van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de verkrijger. Dit abattement kan slechts worden toegepast indien het bedrag waarop het recht, overeenkomstig de voorgaande artikelen, moet worden vereffend 500.000 euro niet te boven gaat.

Hetzelfde abattement is van toepassing in geval van verkrijging door meerdere natuurlijke personen van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot gemeenschappelijke hoofdverblijfplaats van

prévoit que Bruxelles Environnement tient à jour un registre des certificats PEB. L'objectif de cette modification est d'ajouter parmi les finalités permettant la consultation du registre et l'utilisation des données qui y sont inscrites, la vérification du respect de la condition d'amélioration de la classe énergétique visée à l'article 46*ter* en projet du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Cette vérification permet de s'assurer de l'effective amélioration de la classe PEB du bâtiment pour lequel un abattement complémentaire sur les droits d'enregistrements a été demandé conformément à l'avant-projet.

Le commentaire de l'article expose ce qui suit :

« Ce registre ne contient toutefois pas d'historique (seul le certificat valide à la date de la consultation est repris) ; sa consultation n'est donc en soit pas suffisante pour permettre la vérification complète des conditions requises sans, dans le même temps, demander aux acquéreurs de renseigner à l'administration les certificats PEB concernés.

La consultation de ce registre permet de vérifier que le certificat dont les données sont mentionnées dans l'acte et qui est joint à la demande d'enregistrement était bien le plus récent à la date du compromis de vente. Il reste donc nécessaire de modifier cette disposition afin d'inscrire que la consultation de ce registre peut poursuivre comme finalité le contrôle du respect des conditions d'application de l'article 46*ter* ».

Cependant, il n'apparait pas, dans le dossier transmis à la section de législation, que l'avant-projet ait fait l'objet d'un avis de l'Autorité de protection des données, bien que la note aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait état d'une demande en ce sens auprès de cette autorité.

L'auteur de l'avant-projet veillera au bon accomplissement de cette formalité.

Si cet accomplissement devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État, autres que de forme ou autres que faisant suite au présent avis, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient être soumises à la section de législation conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 1er, des lois « sur le Conseil d'État », coordonnées le 12 janvier 1973.

EXAMEN DE L'AVANT-PROJET

Article 2

1.1. L'article 46*bis*, alinéas 1er à 5, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dispose actuellement comme suit :

« En ce qui concerne les ventes, la base imposable déterminée conformément aux articles 45 et 46 est réduite de 175.000 euros en cas d'acquisition par une personne physique de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, en vue d'y établir la résidence principale de l'acquéreur. Cet abattement ne peut être appliqué que lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles qui précèdent, n'excède pas 500.000 euros.

Le même abattement est applicable en cas d'acquisition par deux ou plusieurs personnes physiques de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir la résidence principale commune des acquéreurs. Cet abattement

de verkrijgers. Dit abattement kan slechts worden toegepast indien het bedrag waarop het recht, overeenkomstig de voorgaande artikelen, moet worden vereffend de 500.000 euro niet te boven gaat.

Voor de toepassing van dit artikel wordt, verstaan onder hoofdverblijfplaats, tenzij tegenbewijs, het adres waarop de verkrijgers zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats geldt de datum van inschrijving in die registers.

In afwijking van het eerste en het tweede lid, is de vermindering van de belastbare grondslag bij de aankoop van een bouwgrond beperkt tot een bedrag van 87.500 euro wanneer het bedrag waarop het recht vereffend zou moeten worden overeenkomstig de artikelen 45 en 46 niet hoger is dan 250.000 euro. Voor de toepassing van dit lid, wordt de aankoop van een huis of een appartement in aanbouw of op plan niet beschouwd als de aankoop van een bouwgrond.

Aan de vermindering van de belastbare grondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° de verkrijger mag op de datum van de overeenkomst tot verkrijging niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd ; indien de verkrijging geschiedt door meer dan één persoon, moet elke verkrijger deze voorwaarde vervullen, en mogen de verkrijgers bovendien gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd ;

2° in of onderaan het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht of in een bij dat document gevoegd en ondertekend geschrift moeten de verkrijgers :

a) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid ;

b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed :

– indien het een bestaande woning betreft, binnen twee jaar na :

– ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;

– ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn ;

– indien het een bouwgrond, een huis of een appartement in aanbouw of op plan betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum ;

c) zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het verkregen onroerend goed te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen. »

1.2. Het voorliggende artikel strekt ertoe de bedragen waarin het eerste en het tweede lid van artikel 46*bis* voorzien, te wijzigen zodat de vermindering van de belastbare grondslag wordt verhoogd van 175.000 tot 200.000 euro. Evenzo zal dat abattement volgens het voorontwerp voortaan kunnen worden toegepast wanneer het bedrag waarop het recht zou worden vereffend, niet hoger is dan 600.000 euro, in plaats van 500.000 euro.

1.3. De bedoeling van de bepaling onder 3° is dat aan de verkrijger een langere termijn wordt verleend om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het goed waarvan de belastbare grondslag is verminderd. Volgens het voorontwerp zal het vijfde lid, 2°, b), van het voornoemde artikel 46*bis* als volgt luiden :

ne peut être appliqué que lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles qui précèdent, n'excède pas 500.000 euros.

Pour l'application de cet article, est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. La date d'inscription dans ces registres vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, la réduction de la base imposable se limite, en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir, à un montant de 87.500 euros, et ne peut être appliquée que lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles 45 et 46 n'excède pas 250.000 euros. Pour l'application de cet alinéa, l'acquisition d'une maison ou d'un appartement en construction ou sur plan n'est pas considérée comme l'acquisition d'un terrain à bâtir.

La réduction de la base imposable est subordonnée aux conditions suivantes :

1° l'acquéreur ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ; lorsque l'acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acquéreur doit remplir cette condition et, en outre, les acquéreurs ne peuvent posséder ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

2° dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, les acquéreurs sont tenus de :

a) déclarer qu'ils remplissent la condition visée au 1° de cet alinéa ;

b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis :

– s'il s'agit d'une habitation existante, dans les deux ans :

– soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;

– soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;

– s'il s'agit d'un terrain à bâtir, d'une maison ou d'un appartement en construction ou sur plan, dans les trois ans de la même date ;

c) s'engager à maintenir leur résidence principale dans l'immeuble acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue ».

1.2. L'article à l'examen a pour objet de modifier les montants prévus aux alinéas 1er et 2 de l'article 46*bis* afin d'augmenter la réduction de base imposable de 175.000 à 200.000 euros. De même, cet abattement pourra désormais être appliqué, selon l'avant-projet, lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé n'excède pas 600.000 euros au lieu de 500 000 euros.

1.3. Le 3° a pour but l'allongement du délai imposé à l'acquéreur pour établir sa résidence principale dans le bien ayant fait l'objet d'une réduction de la base imposable. Aux termes de l'avant-projet, l'alinéa 5, 2°, b), de l'article 46*bis* précité portera le texte suivant :

« b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed binnen drie jaar of, in geval van aanvraag om toepassing van artikel 46*ter*, binnen vijf jaar na :

– ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;

– ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn. »

De commentaar op het artikel zegt hierover het volgende :

« De derde wijziging (3°) verlengt de termijn waarbinnen de verkrijgers zich dienen te vestigen in het aangekochte goed (3 jaar in plaats van 2 jaar). De termijn van vestiging wordt dus geharmoniseerd, ongeacht of het gaat om de aankoop van een bestaande woning of een bouwgrond. Daarnaast wordt, wanneer de toepassing van het nieuwe artikel 46*ter* wordt gevraagd, de termijn om zich te vestigen verlengd tot 5 jaar. »

2. Het voorontwerp wijzigt niet het bedrag van de vermindering van de belastbare grondslag bij de aankoop van een bouwgrond, noch het maximumbedrag waarop het recht zou moeten worden vereffend om voor de vermindering in aanmerking te komen, beide vastgelegd in artikel 46*bis*, vierde lid.

Hierover wordt in de memorie van toelichting echter het volgende gesteld :

« In haar algemene beleidsverklaring voor de legislatuur 2019-2024, had de Regering haar intentie aangekondigd om het abattement aan te passen. De ingeschreven richtlijnen in de algemene beleidsverklaring waren de volgende :

– het stelsel van het abattement in lijn met de evolutie van de vastgoedprijzen herzien ;

– de eigenaars, via stimulerende fiscaliteit, aanmoedigen om de energieprestatie van hun onroerend goed te verbeteren. »

Voorts staat in de memorie van toelichting ook het volgende te lezen :

« Op het ogenblik van de herziening van het abattement in 2016 bedroegen de gemiddelde vastgoedprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (cijfers : Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, Analyse van de vastgoedmarkt – jaar 2016 – Brussels Hoofdstedelijk Gewest) :

– voor de huizen (met uitzondering van de villa's) : 455.824 euro ;

– voor de appartementen : 231.843 euro.

Volgens de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat bedroegen de gemiddelde vastgoedprijzen in 2021 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

– voor de huizen (met uitzondering van de villa's) : 528.057 euro ;

– voor de appartementen : 284.488 euro.

Dit is een stijging van ongeveer 16 % voor de huizen en 23 % voor de appartementen. Door de stijgende prijzen van de huizen komen steeds minder kopers in aanmerking voor het verkrijgen van het abattement daar dit nu uitgesloten is voor woningen boven de 500.000 euro.

Naast deze prijsstijging dient ook rekening te worden gehouden met de steeds grotere moeilijkheid om een hypothecair krediet te verkrijgen daar de banken almaar strengere voorwaarden opleggen voor een kredietverlening. Denk in het bijzonder aan de vereisten van eigen middelen van de kredietnemers en het niet dekken van de « aktekosten », en dus de registratierechten. »

« b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les trois ans ou, en cas de demande d'application de l'article 46*ter*, dans les cinq ans :

– soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;

– soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ».

Le commentaire de l'article expose ce qui suit à ce sujet :

« La troisième modification (3°) allonge le délai laissé aux acquéreurs pour se domicilier dans le bien acquis (3 ans au lieu de 2 ans). Le délai pour se domicilier est donc harmonisé, qu'il s'agisse de l'acquisition d'une habitation existante ou d'un terrain à bâtir. En outre, lorsque l'application de l'article 46*ter* nouveau est demandée, le délai pour se domicilier est allongé à 5 ans ».

2. Le montant de la réduction de la base imposable lié à l'acquisition d'un terrain à bâtir et le montant maximal sur lequel le droit devrait être liquidé pour pouvoir bénéficier de la réduction, qui sont consacrés à l'article 46*bis*, alinéa 4, ne sont pas modifiés par l'avant-projet.

Or, l'exposé des motifs fournit l'explication suivante sur ce point :

« Dans sa déclaration de politique générale pour la législature 2019-2024, le Gouvernement avait fait part de son intention d'adapter l'abattement. Les lignes directrices inscrites dans la déclaration de politique générale étaient les suivantes :

– adapter le régime de l'abattement à l'évolution des prix de l'immobilier ;

– inciter, au moyen d'instruments fiscaux innovants, les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leur bien immobilier ».

Par ailleurs, l'exposé des motifs précise également ce qui suit :

« Lors de la révision du régime de l'abattement en 2016, les prix moyens de l'immobilier en vigueur eu Région de Bruxelles-Capitale étaient de (chiffres : Fédération royale du notariat belge, Analyse du marché immobilier – année 2016 – Région de Bruxelles-Capitale) :

– pour les maisons (à l'exception des villas) : 455.824 euros ;

– pour les appartements : 231.843 euros.

Toujours selon la Fédération royale du notariat belge, les prix moyens de l'immobilier en 2021 en Région de Bruxelles-Capitale étaient de :

– pour les maisons (à l'exception des villas) : 528.057 euros ;

– pour les appartements : 284.488 euros.

Soit une augmentation d'environ 16 % pour les maisons et 23 % pour les appartements. Pour les maisons, la hausse des prix empêche également de plus en plus de propriétaires d'obtenir l'abattement, celui-ci étant actuellement exclu pour les biens de plus de 500.000 euros.

À cette hausse des prix s'ajoutent les difficultés toujours plus grandes à obtenir un crédit hypothécaire auprès des banques, dont les conditions d'octroi de crédit se durcissent. Pensons notamment aux exigences de fonds propres des emprunteurs et à l'absence de couverture des « frais d'acte », et donc des droits d'enregistrement ».

De memorie van toelichting vermeldt weliswaar duidelijk de redenen voor de verhoging van zowel het bedrag waarmee de belastbare grondslag voor onroerende goederen wordt verminderd als het maximumbedrag waarop het recht zou moeten worden vereffend om voor de vermindering in aanmerking te komen. Maar er wordt geen rechtvaardiging gegeven voor het verschil in behandeling dat voortvloeit uit het feit dat de bedragen vermeld in artikel 46*bis*, vierde lid, betreffende de bouwgronden niet worden verhoogd.

De steller van het voorontwerp moet die keuze kunnen rechtvaardigen ten aanzien van het beginsel inzake gelijkheid en non-discriminatie.

Het verdient aanbeveling de memorie van toelichting dienaangaande aan te vullen.

3. De bepaling onder 5° strekt ertoe in het achtste lid van artikel 46*bis* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten de woorden « zijn dezelfde aanvullende rechten ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, c), van het vijfde lid, bedoelde verbintenis naleeft » te vervangen door de woorden « zijn aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in het vijfde lid, 2°, c), bedoelde verbintenis naleeft. Deze aanvullende rechten worden verminderd in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren tijdens welke de voornoemde verbintenis werd nageleefd ».

De mate waarin de verschuldigde aanvullende rechten worden verminderd, wordt als volgt geëxpliciteerd in de commentaar op het artikel :

« Voortaan zullen de aanvullende rechten pro rata worden berekend in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren tijdens welke de voorwaarde werd gerespecteerd. Het huidige principe verandert niet : de aanvullende rechten zijn pas verschuldigd indien geen van de verkrijgers heeft voldaan aan de verplichting van behoud van de hoofdverblijfplaats. Evenmin wordt er geen rekening gehouden met de eventuele vestigingsduur van de hoofdverblijfplaats in het goed voorafgaandelijk aan de verkrijging.

Bijvoorbeeld, wanneer de hoofdverblijfplaats enkel werd behouden (door minstens 1 verkrijger) in het goed :

– gedurende 7 maanden : het te betalen bedrag zal 5/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement ;

– gedurende 1 jaar en 6 maanden : het te betalen bedrag zal 4/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement ;

– gedurende 4 jaar en 11 maanden : het te betalen bedrag zal 1/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement. »

Gelet op de verschafte toelichting en om elke onduidelijkheid te voorkomen, moet nader worden bepaald dat het moet gaan om « ononderbroken volledige » jaren. Het woord « écoulée », dat enkel in de Franse tekst voorkomt, moet dan worden weggelaten.

Artikel 3

Het is niet raadzaam om in een wetgevende tekst een element van de normatieve regeling die ze invoert te omschrijven onder verwijzing naar een verordenende tekst. Ingeval die verordenende tekst zou worden gewijzigd of vervangen, moet men de wetgevende bepaling dan immers aanpassen.

In het ontworpen artikel 46*ter*, eerste lid, 1°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten dienen de woorden « in de zin van artikel 2.1.1, 1° van het Brussels Wetboek Lucht, Klimaat en Energiebeheer, zoals bepaald in toepassing van artikel 2 van het besluit

Si les raisons justifiant une augmentation du montant de la réduction de la base imposable sur les immeubles et du montant maximal sur lequel le droit devrait être liquidé pour bénéficier de la réduction apparaissent clairement dans l'exposé des motifs de l'avant-projet, celui-ci ne contient pas de justification pour la différence de traitement résultant de la non-augmentation des montants mentionnés à l'article 46*bis*, alinéa 4, relatif aux terrains à bâtir.

L'auteur de l'avant-projet doit être en mesure de justifier ce choix au regard du principe d'égalité et de non-discrimination.

L'exposé des motifs sera utilement complété à ce propos.

3. Le 5° tend à remplacer, à l'alinéa 8 de l'article 46*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les mots « les mêmes droits complémentaires sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, c), de l'alinéa 5 » par les mots « des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé à l'alinéa 5, 2°, c). Ces droits complémentaires sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues écoulées durant lesquelles l'engagement précité a été respecté ».

La proportion dans laquelle les droits complémentaires dus seront réduits est explicitée comme suit dans le commentaire de l'article :

« Dorénavant, les droits complémentaires seront proratisés en tenant compte du nombre d'années complètes ininterrompues durant lesquelles la condition a été respectée. Le principe actuel ne change pas : les droits complémentaires ne sont dus que si aucun des acquéreurs n'a respecté l'obligation de maintien de la résidence principale. De même, il n'est pas tenu compte de l'éventuelle durée d'établissement de la résidence principale dans l'immeuble précédant l'acquisition.

Par exemple, lorsque (au moins un des) les acquéreurs ont (a) maintenu leur (sa) résidence principale dans l'immeuble :

– pendant 7 mois : le montant à payer sera de 5/5 des droits complémentaires calculés sur le montant de l'abattement ;

– pendant 1 an et 6 mois : le montant à payer sera de 4/5 des droits supplémentaires calculés sur le montant de l'abattement ;

– pendant 4 ans et 11 mois : le montant à payer sera de 1/5 des droits supplémentaires calculés sur le montant de l'abattement ».

Compte tenu des explications fournies et pour éviter toute ambiguïté, il sera précisé qu'il doit s'agir d'années « ininterrompues complètes ». En conséquence, le mot « écoulées », qui ne figure que dans la version française, en sera omis.

Article 3

Il est peu heureux de se référer dans un texte de niveau législatif à un texte réglementaire pour préciser un des éléments du régime normatif qu'il met en place. En cas de modification ou de remplacement du texte réglementaire, la disposition législative doit en effet être alors adaptée.

Il y a donc lieu, à l'article 46*ter*, alinéa 1er, 1°, en projet du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe de remplacer les mots « au sens de l'article 2.1.1, 1°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maitrise de l'Énergie, telle(s) que déterminée(s) en application de

van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden » dus te worden vervangen door de woorden « in de zin van artikel 2.1.1, 1°, van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, zoals die is of zijn vastgesteld bij het besluit van de Regering genomen ter uitvoering van artikel 2.2.2 van hetzelfde Wetboek ».

Artikel 4

Het woord « vroegere » in de inleidende zin van de bepaling onder 5° is nutteloos en moet dus worden weggelaten.

Artikel 8

De woorden « vierde lid, 2°, c) » moeten worden vervangen door de woorden « vijfde lid, 2°, c), ».

De Griffier, *De Voorzitter,*

Charles-Henri VAN HOVE Pierre VANDERNOOT

l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités PEB Habitations individuelles » par les mots « au sens de l'article 2.1.1, 1°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maitrise de l'Énergie, telle(s) que déterminée(s) par l'arrêté du Gouvernement pris en exécution de l'article 2.2.2 du même Code ».

Article 4

Dans la phrase liminaire du 5°, l'adjectif « ancien », qui est inutile, sera omis.

Article 8

Les mots « alinéa 4, 2°, c) » seront remplacés par les mots « alinéa 5, 2°, c) ».

Le Greffier, *Le Président,*

Charles-Henri VAN HOVE Pierre VANDERNOOT

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie

———

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Minister van Financiën en de Minister van Leefmilieu,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister van Financiën en Begroting is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :

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, ingevoegd bij de ordonnantie van 20 december 2002 en laatstelijk gewijzigd bij de ordonnantie van 14 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de getallen « 175.000 » en « 500.000 » respectievelijk vervangen door de getallen « 200.000 » en « 600.000 » ;

2° in het tweede lid wordt het getal « 500.000 » vervangen door het getal « 600.000 » ;

3° in het vierde lid worden de getallen « 87.500 » en « 250.000 » respectievelijk vervangen door de getallen « 100.000 » en « 300.000 » ;

4° in het vijfde lid, 2°, wordt de bepaling onder b) vervangen als volgt :

« b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed binnen drie jaar of, in geval van aanvraag om toepassing van artikel 46*ter*, binnen vijf jaar na :

– ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;

PROJET D'ORDONNANCE

modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique

———

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre des Finances et du Ministre de l'Environnement,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre des Finances et du Budget est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1er

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

Article 2

Dans 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 en dernier lieu par l'ordonnance du 14 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1er, les nombres « 175.000 » et « 500.000 » sont respectivement remplacés par les nombres « 200.000 » et « 600.000 » ;

2° à l'alinéa 2, le nombre « 500.000 » est remplacé par le nombre « 600.000 » ;

3° à l'alinéa 4, les nombres « 87.500 » et « 250.000 » sont respectivement remplacés par les nombres « 100.000 » et « 300.000 » ;

4° à l'alinéa 5, 2°, le point b) est remplacé par ce qui suit :

« b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les trois ans ou, en cas de demande d'application de l'article 46*ter*, dans les cinq ans :

– soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;

– ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn ; » ;

5° het zevende lid wordt aangevuld met de volgende zin :

« Wanneer de toepassing van artikel 46*ter* werd gevraagd, wordt om te beoordelen of de verbintenis bedoeld in het vijfde lid, 2°, b), werd nageleefd, rekening gehouden met een termijn van vijf jaar wanneer de in artikel 46*ter*, vierde lid, 1°, bedoelde voorwaarde niet werd nageleefd. » ;

6° in het achtste lid worden de woorden « zijn dezelfde aanvullende rechten ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, c), van het vijfde lid, bedoelde verbintenis naleeft. » vervangen door de woorden « zijn aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in het vijfde lid, 2°, c), bedoelde verbintenis naleeft. Deze aanvullende rechten worden verminderd in verhouding tot het aantal volledige ononderbroken jaren tijdens welke de voornoemde verbintenis werd nageleefd. ».

Artikel 3

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 46*ter* ingevoegd, luidende :

« Art. 46*ter*. Voor de toepassing van dit artikel, wordt verstaan onder :

1° « energieklasse » : de energieklasse of energieklassen gegroepeerd onder dezelfde letter die het energieprestatieniveau uitdrukken in de zin van artikel 2.1.1, 1° van het Brussels Wetboek Lucht, Klimaat en Energiebeheer, zoals bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ter uitvoering van de artikelen 2.2.2, § 1, en 2.2.12, § 3, van hetzelfde Wetboek ;

2° « EPB-certificaat » : het EPB-certificaat in de zin van artikel 2.1.1, 11° van het Brussels Wetboek Lucht, Klimaat en Energiebeheer.

De in artikel 46*bis*, eerste en tweede lid, bedoelde vermindering van de belastbare grondslag wordt verhoogd in geval van verbetering van de energieprestatie van het aangekochte goed, volgens de door dit artikel vastgestelde modaliteiten en voorwaarden.

Het bedrag van de in het tweede lid bedoelde verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag is gelijk aan 25.000 euro voor elke uitgevoerde verbetering van de energieklasse. De verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag wordt bepaald in functie van de verbetering van de energieprestatie vermeld in de in het vierde lid, 2°, b) bedoelde verbintenis.

– soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ; » ;

5° l'alinéa 7 est complété par la phrase suivante :

« Lorsque l'application de l'article 46*ter* a été demandée, il est tenu compte, pour apprécier si l'engagement visé à l'alinéa 5, 2°, b), a été respecté, d'un délai de cinq ans lorsque la condition visée à l'article 46*ter*, alinéa 4, 1°, n'a pas été respectée. » ;

6° à l'alinéa 8, les mots « les mêmes droits complémentaires sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, c), de l'alinéa 5. » sont remplacés par les mots « des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé à l'alinéa 5, 2°, c). Ces droits complémentaires sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues complètes durant lesquelles l'engagement précité a été respecté. ».

Article 3

Dans le même Code, il est inséré un article 46*ter* rédigé comme suit :

« Art. 46*ter*. Pour l'application du présent article, il y a lieu d'entendre :

1° par « classe énergétique » : la ou les classe(s) énergétique(s) regroupées sous une même lettre exprimant le niveau de performance énergétique au sens de l'article 2.1.1, 1°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, telle(s) que déterminée(s) par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution des articles 2.2.2, § 1er, et 2.2.12, § 3 du même Code ;

2° par « certificat PEB » : le certificat PEB au sens de l'article 2.1.1, 11°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie.

La réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis*, alinéas 1er et 2, est majorée en cas d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble acquis, selon les modalités et conditions fixées par le présent article.

Le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'alinéa 2 est égal à 25.000 euros pour chaque amélioration de classe énergétique réalisée. La majoration de la réduction de la base imposable est déterminée en fonction de l'amélioration de la performance énergétique mentionnée dans l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b).

De in het tweede lid bedoelde verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag is, naast de in artikel 46*bis*, vijfde lid, bedoelde voorwaarden, onderworpen aan de naleving van de volgende voorwaarden :

1° de energieprestatie van het aangekochte goed wordt met ten minste twee energieklassen verbeterd binnen de vijf jaar vanaf :

– ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;

– ofwel de uiterste datum voor de tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn ;

2° in of onderaan het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht of in een bij dat document gevoegd en ondertekend geschrift, moeten de verkrijgers :

a) de gegevens vermelden betreffende de energieprestatie van het aangekochte goed volgens het meest recente, geldige EPB-certificaat op de datum van de overeenkomst tot verkrijging, namelijk het nummer van het EPB-certificaat, de uitgiftedatum en de in het certificaat opgenomen energieklasse ;

b) zich ertoe verbinden de in 1° bedoelde verbintenis na te leven, met vermelding van de verbetering van de energieklassen, met een minimum van twee, die in aanmerking te nemen zijn voor de vaststelling van het in het derde lid bedoelde bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag ;

3° het EPB-certificaat waarvan de gegevens zijn vermeld in 2°, a) wordt gevoegd bij het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht.

De controle op de naleving van de voorwaarde bedoeld in het vierde lid, 1° wordt uitgevoerd rekening houdend met de energieklasse opgenomen in het EPB-certificaat bedoeld in het vierde lid, 2°, a), en de energieklasse opgenomen in het meest recente geldige EPB-certificaat opgesteld voor het aangekochte goed op het einde van de termijn. De verkrijgers moeten dit EPB-certificaat meedelen aan de ontvanger van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen een termijn van zes maanden vanaf het verstrijken van de termijn bedoeld in het vierde lid, 1°.

Ingeval een van de in artikel 46*bis*, vijfde lid, bedoelde voorwaarden niet wordt nageleefd, zijn de verschuldigde aanvullende rechten en boetes, met toepassing van artikel 46*bis*, zesde, zevende of achtste lid, naargelang

La majoration de la réduction de la base imposable visée à l'alinéa 2 est subordonnée au respect, outre des conditions visées à l'article 46*bis*, alinéa 5, des conditions suivantes :

1° la performance énergétique de l'immeuble acquis est améliorée d'au moins deux classes énergétiques dans les cinq ans à compter :

– soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;

– soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;

2° dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, les acquéreurs sont tenus de :

a) mentionner les données relatives à la performance énergétique de l'immeuble acquis selon le certificat PEB valide le plus récent à la date de la convention d'acquisition, à savoir le numéro du certificat PEB, sa date d'émission et la classe énergétique reprise au certificat ;

b) s'engager à satisfaire à l'obligation visée au 1°, en mentionnant l'amélioration des classes énergétiques, avec un minimum de deux, à prendre en compte pour la détermination du montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3 ;

3° le certificat PEB dont les données sont mentionnées au 2°, a), est joint au document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel.

La vérification du respect de la condition visée à l'alinéa 4, 1°, est réalisée en tenant compte de la classe énergétique reprise au certificat PEB visé à l'alinéa 4, 2°, a), et de la classe énergétique reprise au certificat PEB valide le plus récent établi pour l'immeuble acquis à l'échéance du délai. Les acquéreurs sont tenus de communiquer ce certificat PEB dans un délai de six mois à dater de l'expiration du délai visé à l'alinéa 4, 1°, au receveur du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

S'il s'avère qu'une des conditions visées à l'article 46*bis*, alinéa 5, n'est pas respectée, les droits complémentaires et les amendes dus en application de l'article 46*bis*, alinéas 6, 7 ou 8, sont, selon le cas, également dus, en tenant toutefois

het geval, eveneens verschuldigd, rekening houdend met het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag bedoeld in het derde lid.

Ingeval de in het vierde lid, 2°, a) vermelde gegevens onjuist zijn, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het in het derde lid bedoelde bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag, en van een boete gelijk aan de helft van deze aanvullende rechten, zonder dat die niet minder dan 625 euro kan bedragen.

Ingeval de verbintenis bedoeld in het vierde lid, 2°, b) niet wordt nagekomen, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het in het derde lid bedoelde bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag en van een boete gelijk aan tien procent van deze rechten zonder dat die niet minder dan 625 euro kan bedragen, wanneer de niet nagekomen verbintenis bestaat uit het niet verbeteren van de energieklasse tot het minimum bedoeld in het vierde lid, 1°. De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer door overmacht aan de verbintenis niet voldaan kon worden. ».

Artikel 4

In artikel 212*bis* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de ordonnantie van 20 december 2002 en laatstelijk gewijzigd bij de ordonnantie van 13 december 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « niet kon worden bekomen omdat niet voldaan was aan de voorwaarde daartoe gesteld in het vijfde lid, 1°, van dat artikel, worden de rechten die geheven werden boven het bedrag dat zou verschuldigd geweest zijn met toepassing van artikel 46*bis* » vervangen door de woorden « en, in voorkomend geval, de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag als bedoeld in artikel 46*ter* niet kon worden bekomen omdat niet voldaan was aan de voorwaarde daartoe gesteld in artikel 46*bis*, vijfde lid, 1°, worden de rechten die geheven werden boven het bedrag dat zou verschuldigd geweest zijn met toepassing van artikel 46*bis* en, in voorkomend geval, van artikel 46*ter* » ;

2° in het tweede lid, 2°, a), worden de woorden « twee jaar » vervangen door de woorden « drie jaar of, in geval van aanvraag om toepassing van artikel 46*ter*, binnen vijf jaar » ;

3° het tweede lid, 2° wordt aangevuld met de bepalingen onder c) en d), luidende :

« c) in voorkomend geval, de informatie bedoeld in artikel 46*ter*, vierde lid, 2°, a) vermelden en aan het gemotiveerd verzoek het document bedoeld in artikel 46*ter*, vierde lid, 3° bijvoegen ;

d) in voorkomend geval, zich ertoe verbinden de in artikel 46*ter*, vierde lid, 1°, bedoelde verbintenis na

compte du montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3.

S'il s'avère que les données mentionnées à l'alinéa 4, 2°, a), sont inexactes, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3, et d'une amende égale à la moitié de ces droits complémentaires, sans qu'elle puisse être inférieure à 625 euros.

S'il s'avère que l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b), n'est pas respecté, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'alinéa 3 et d'une amende égale à dix pour cent de ces droits sans qu'elle puisse, lorsque l'engagement qui n'a pas été respecté consiste à ne pas avoir amélioré la classe énergétique à concurrence du minimum visé à l'alinéa 4, 1°, être inférieure à 625 euros. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure. ».

Article 4

Dans l'article 212*bis* du même Code, inséré par l'ordonnance du 20 décembre 2002 et modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 13 décembre 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1er, les mots « n'a pu être obtenu, par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'alinéa 5, 1°, de cet article, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'article 46*bis* » sont remplacés par les mots « et, le cas échéant, de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'article 46*ter* n'a pu être obtenu, par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'article 46*bis*, alinéa 5, 1°, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'article 46*bis* et, le cas échéant, de l'article 46*ter* » ;

2° à l'alinéa 2, 2°, a), les mots « deux ans » sont remplacés par les mots « trois ans ou, en cas de demande d'application de l'article 46*ter*, dans les cinq ans » ;

3° l'alinéa 2, 2°, est complété par les points c) et d) rédigés comme suit :

« c) le cas échéant, mentionner les informations visées à l'article 46*ter*, alinéa 4, 2°, a), et joindre à la demande motivée le document visé à l'article 46*ter*, alinéa 4, 3° ;

d) le cas échéant, s'engager à satisfaire à l'obligation visée à l'article 46*ter*, alinéa 4, 1°, selon les mêmes

te leven, volgens dezelfde modaliteiten als diegene die in het vierde lid, 2°, b), van hetzelfde artikel bepaald zijn. » ;

4° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende :

« Ingeval de in het tweede lid, 2°, c) vermelde gegevens onjuist zijn, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot terugbetaling van het teruggegeven bedrag en verbeuren zij ondeelbaar een boete gelijk aan de helft van dit bedrag. » ;

5° in het vijfde lid, dat het zesde lid wordt, worden de woorden « zijn dezelfde aanvullende rechten, ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, b), van het tweede lid, bedoelde verbintenis naleeft. » vervangen door de woorden « zijn aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd als bedoeld in artikel 46*bis* en, in voorkomend geval, op het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag als bedoeld in artikel 46*ter*, ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in het tweede lid, 2°, b), bedoelde verbintenis naleeft. De verschuldigde aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd als bedoeld in artikel 46*bis*, worden verminderd in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren tijdens welke de voornoemde verbintenis werd nagekomen. » ;

6° er wordt een zevende lid toegevoegd, luidende :

« Ingeval de in het tweede lid, 2°, d), bedoelde verbintenis niet wordt nagekomen, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten op het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag als bedoeld in artikel 46*ter*, derde lid, en van een boete gelijk aan tien procent van die aanvullende rechten. De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer door overmacht aan de verbintenis niet voldaan kon worden. ».

Artikel 5

In artikel 212*ter* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de ordonnantie van 10 februari 2006 en gewijzigd bij de ordonnantie van 12 december 2016, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « de in artikel 46*bis* bepaalde vermindering van de heffingsgrondslag niet werd gevraagd of niet werd bekomen » vervangen door de woorden « de in de artikelen 46*bis* of 46*ter* bepaalde verminderingen van de heffingsgrondslag niet werden gevraagd of niet werden bekomen » ;

2° in het tweede lid wordt de eerste zin aangevuld met de woorden «, en, in voorkomend geval, de vermeldingen, verklaringen en documenten vereist bij artikel 46*ter*, vierde lid, 2° en 3° ».

modalités que celles déterminées à l'alinéa 4, 2°, b), du même article. » ;

4° un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 4 et 5 :

« S'il s'avère que les données mentionnées à l'alinéa 2, 2°, c), sont inexactes, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au remboursement du montant restitué et au paiement d'une amende égale à la moitié de ce montant. » ;

5° à l'alinéa 5, devenant l'alinéa 6, les mots « les mêmes droits complémentaires, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, b), de l'alinéa 2. » sont remplacés par les mots « des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis* et, le cas échéant, sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visée à l'article 46*ter*, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé à l'alinéa 2, 2°, b). Les droits complémentaires dus sur le montant de la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis* sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues complètes durant lesquelles l'engagement précité a été respecté. » ;

6° il est ajouté un alinéa 7 rédigé comme suit :

« S'il s'avère que l'engagement visé à l'alinéa 2, 2°, d), n'est pas respecté, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la majoration de la réduction de la base imposable visé à l'article 46*ter*, alinéa 3, et d'une amende égale à dix pour cent de ces droits complémentaires. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure. ».

Article 5

Dans l'article 212*ter* du même Code, inséré par l'ordonnance du 10 février 2006 et modifié par l'ordonnance du 12 décembre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1er, les mots « la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis* n'aurait pas été demandée ou n'aurait pas été obtenue » sont remplacés par les mots « les réductions de la base imposable visées aux articles 46*bis* ou 46*ter* n'auraient pas été demandées ou n'auraient pas été obtenues » ;

2° à l'alinéa 2, la première phrase est complétée par les mots «, et, le cas échéant, les mentions, déclarations et documents imposés par l'article 46*ter*, alinéa 4, 2° et 3° ».

Artikel 6

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 212*quater* ingevoegd, luidende :

« Art. 212*quater*. Voor de toepassing van dit artikel zijn de definities opgenomen in artikel 46*ter*, eerste lid, van toepassing.

Wanneer de verbetering van de energieprestatie bereikt bij het verstrijken van de termijn bedoeld in artikel 46*ter*, vierde lid, 1° groter is dan deze vermeld in het vierde lid, 2°, b) van hetzelfde artikel bedoelde verbintenis, worden de geheven rechten teruggeven boven het bedrag dat zou verschuldigd geweest zijn indien rekening zou zijn gehouden met de verbetering van de energieklassen waarmee geen rekening werd gehouden voor de vaststelling van het bedrag van de verhoging van de vermindering van de belastbare grondslag overeenkomstig het derde lid van hetzelfde artikel.

De teruggaaf is onderworpen aan het indienen van een gemotiveerd verzoek bevattende :

1° een kopie van de vermelding van de registratie die werd aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig registratierecht op de verkrijging waarvoor de teruggaaf wordt gevraagd ;

2° een kopie van het meest recente, geldige EPB-certificaat opgesteld voor het verkregen goed uiterlijk op het einde van de termijn bedoeld in het vierde lid, 1° van hetzelfde artikel.

De aanvraag tot teruggaaf moet worden ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 217[2] binnen zes maanden vanaf het verstrijken van de termijn bedoeld in artikel 46*ter*, vierde lid, 1°. De aanvraag vermeldt, in voorkomend geval, het bankrekeningnummer waarop het bedrag van de terug te betalen rechten kan worden betaald. ».

Artikel 7

In artikel 2.2.18 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, laatstelijk gewijzigd bij de ordonnantie van 18 december 2020, wordt het zevende lid aangevuld met de bepaling onder 3°, luidende :

« 3° de controle op de naleving van de voorwaarde van verbetering van de energieklasse bedoeld in artikel 46*ter* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. ».

Article 6

Dans le même Code, il est inséré un article 212*quater* rédigé comme suit :

« Art. 212*quater*. Pour l'application du présent article, les définitions reprises à l'article 46*ter*, alinéa 1er, sont applicables.

Lorsque l'amélioration de la performance énergétique atteinte à l'expiration du délai visé à l'article 46*ter*, alinéa 4, 1°, est supérieure à celle reprise à l'engagement visé à l'alinéa 4, 2°, b), du même article, les droits perçus au-delà du montant qui aurait été dû s'il avait été tenu compte de l'amélioration de la ou des classes énergétiques dont il n'a pas été tenu compte pour la détermination du montant de la majoration de la réduction de la base imposable conformément à l'alinéa 3 du même article sont restitués.

La restitution est subordonnée à l'introduction d'une demande motivée contenant :

1° une copie de la relation de l'enregistrement qui a été mise sur le document qui a donné lieu à la perception du droit proportionnel sur l'acquisition pour laquelle la restitution est demandée ;

2° une copie du certificat PEB valide le plus récent établi pour l'immeuble acquis au plus tard à l'échéance du délai visé à l'alinéa 4, 1°, du même article.

La demande de restitution doit être introduite conformément aux dispositions de l'article 217[2] dans les six mois à compter de l'échéance du délai visé à l'article 46*ter*, alinéa 4, 1°. La demande mentionne, le cas échéant, le numéro de compte bancaire sur lequel le montant des droits à restituer peut être versé. ».

Article 7

Dans l'article 2.2.18 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, modifié en dernier lieu par l'ordonnance du 18 décembre 2020, l'alinéa 7 est complété par le 3°, rédigé comme suit :

« 3° la vérification du respect de la condition d'amélioration de la classe énergétique visée à l'article 46*ter* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. ».

Artikel 8

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 april 2023.

De evenredige vermindering van de aanvullende rechten bedoeld in artikel 46*bis*, achtste lid van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten na de wijziging door artikel 2, 6°, is eveneens van toepassing op de verkopen waarvoor de in artikel 46*bis*, eerste en tweede lid van hetzelfde Wetboek bedoelde vermindering van de belastbare grondslag werd verkregen, waarvoor de termijn bedoeld in artikel 46*bis*, vijfde lid, 2°, c), van hetzelfde Wetboek niet is verstreken, wanneer de voorwaarde bedoeld in artikel 46*bis*, vijfde lid, 2°, c) van hetzelfde Wetboek niet werd gerespecteerd vanaf 1 april 2023.

De evenredige vermindering van de aanvullende rechten bedoeld in artikel 212*bis*, zesde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten na de wijziging door artikel 4, 5°, is eveneens van toepassing op de verkopen waarvoor de in artikel 46*bis*, eerste en tweede lid, van hetzelfde Wetboek bedoelde vermindering van de belastbare grondslag werd verkregen in toepassing van artikel 212*bis* van hetzelfde Wetboek, waarvoor de termijn bedoeld in artikel 212*bis*, tweede lid, 2°, b) van hetzelfde Wetboek niet is verstreken, wanneer de voorwaarde bedoeld in artikel 212*bis*, tweede lid, 2°, b) van hetzelfde Wetboek niet werd gerespecteerd vanaf 1 april 2023.

Brussel, 15 september 2022.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

De Minister van Financiën en Begroting,

Sven GATZ

Article 8

La présente ordonnance entre en vigueur le 1er avril 2023.

La réduction proportionnelle des droits complémentaires visée à l'article 46*bis*, alinéa 8, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ensuite de sa modification par l'article 2, 6°, est également applicable aux ventes pour lesquelles la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis*, alinéas 1er et 2, du même Code a été obtenue dont le délai visé à l'article 46*bis*, alinéa 5, 2°, c), du même Code n'est pas échu, lorsque la condition visée à l'article 46*bis*, alinéa 5, 2°, c), du même Code n'a pas été respectée à partir du 1er avril 2023.

La réduction proportionnelle des droits complémentaires visée à l'article 212*bis*, alinéa 6, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ensuite de sa modification par l'article 4, 5°, est également applicable aux ventes pour lesquelles la réduction de la base imposable visée à l'article 46*bis*, alinéas 1er et 2, du même Code a été obtenue en application de l'article 212*bis* du même Code dont le délai visé à l'article 212*bis*, alinéa 2, 2°, b), du même Code n'est pas échu, lorsque la condition visée à l'article 212*bis*, alinéa 2, 2°, b), du même Code n'a pas été respectée à partir du 1er avril 2023.

Bruxelles, le 15 septembre 2022.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

Le Ministre des Finances et du Budget,

Sven GATZ

Deloge