



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

10 OCTOBRE 2022

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**

RAPPORT

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

par M. Marc-Jean GHYSSELS (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : M. Marc-Jean Ghysseles, Mmes Zoé Genot, Marie Lecocq, M. John Pitseys, Mmes Latifa Aït Baala, Alexia Bertrand, MM. Emmanuel De Bock, Christophe Magdalijs, Petya Obolensky, Luc Van Cauwenberghe, Juan Benjumea Moreno, Mme Cielkje Van Achter, M. Guy Vanhengel.

*Membres suppléants* : Mme Delphine Chabbert.

*Autres membres* : Mme Leila Agic, M. Fouad Ahidar, Mme Fadila Laanan.

*Voir* :

Document du Parlement :

A-591/1 – 2022/2023 : Projet d'ordonnance

GEWONE ZITTING 2022-2023

10 OKTOBER 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**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie  
voor de Financiën en de Algemene Zaken

door de heer Marc-Jean GHYSSELS (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

*Vaste leden*: De heer Marc-Jean Ghysseles, mevr Zoé Genot, mevr Marie Lecocq, de heer John Pitseys, mevr Latifa Aït Baala, mevr Alexia Bertrand, de heren Emmanuel De Bock, Christophe Magdalijs, Petya Obolensky, Luc Vancauwenberge, Juan Benjumea Moreno, mevr Cielkje Van Achter, de heer Guy Vanhengel.

*Plaatsvervangende leden*: Mevr Delphine Chabbert.

*Andere leden*: Mevr Leila Agic, de heer Fouad Ahidar, mevr Fadila Laanan.

*Zie*:

Stuk van het Parlement:

A-591/1 – 2022/2023: Ontwerp van ordonnantie

## I. Exposé introductif du Ministre Sven Gatz

Le ministre Sven Gatz a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

« Le projet d'ordonnance qui vous est soumis aujourd'hui vise à mettre en œuvre l'accord de majorité au niveau des droits d'enregistrement, et plus précisément au niveau de l'abattement lors de l'achat d'une habitation destinée à devenir la résidence principale des acquéreurs.

L'accord de majorité prévoit plusieurs mesures fiscales visant à maintenir la classe moyenne à Bruxelles, mais pour maîtriser l'impact budgétaire, nous nous limitons pour l'instant au régime de l'abattement.

Cet abattement s'applique depuis 2003 (il a une première fois été augmenté en 2006 et une seconde fois en 2017 dans le cadre de l'abrogation du bonus-logement pour les nouveaux contrats). Cette mesure transparente permet principalement aux jeunes ménages (bruxellois) de devenir propriétaire sans tracas administratifs. Plus de 7.000 ménages en bénéficient chaque année pour s'installer durablement dans notre région.

Un abattement est une réduction forfaitaire de la base imposable et porte par définition sur le bien acquis. Une telle mesure a un caractère social prononcé, étant donné que la réduction est relativement plus importante pour les biens moins chers.

Et en ne visant qu'une catégorie bien déterminée d'acheteurs, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas encore propriétaires d'une autre habitation ou qui s'engagent à la revendre, cela n'entraîne pas ou peu d'augmentation des prix du marché immobilier, mais offre à cette catégorie d'acheteurs de mieux se positionner sur le marché ou de disposer d'un budget plus important pour des travaux de rénovation.

Les prix moyens des habitations ont augmenté de plus de 20 % ces 5 dernières années. Le droit d'enregistrement étant un impôt proportionnel, ce droit a donc fortement augmenté pour les ménages qui souhaitent acheter une maison.

Il est donc grand temps d'y remédier comme prévu dans l'accord de majorité, et ce dans la limite de nos moyens budgétaires.

Dès lors, on augmente l'abattement actuel qui s'élève à 175.000 EUR à 200.000 EUR. Cela permet aux acquéreurs d'économiser 25.000 EUR de droits d'enregistrement.

On allonge aussi le délai laissé aux acquéreurs pour se domicilier dans le bien acquis : il sera de 3 ans, comme le délai qui s'applique aujourd'hui déjà pour l'acquisition d'une habitation sur plan ou pour un terrain à bâtir. Et la sanction pour celui qui ne maintient pas son domicile dans le bien acquis pendant 5 ans, tiendra désormais compte du terme qui a été respecté.

## I. Inleidende uiteenzetting van Minister Sven Gatz

Minister Sven Gatz hield voor de commissieleden de volgende uiteenzetting:

«Het voorliggende ontwerp van ordonnantie geeft uitvoering aan het regeerakkoord op het vlak van de registratierechten, en meer bepaald op het vlak van het abattement bij aankoop van een woning die de koper(s) zal dienen tot hoofdverblijfplaats.

Het regeerakkoord voorziet in meerdere fiscale maatregelen tot behoud van de middenklasse in Brussel, maar om binnen een beheersbaar budgettair kader te blijven, houdt men het vooralsnog bij een herziening van het abattement.

Dit abattement bestaat sinds 2003 (het werd een eerste keer verhoogd in 2006 en vervolgens in 2017 in het kader van de opheffing van de woonbonus voor nieuwe contracten). Het gaat om een transparant stelsel dat vooral jonge (Brusselse) gezinnen de kans biedt eigenaar te worden zonder al te veel administratieve kopzorgen. Meer dan 7.000 gezinnen maken er jaarlijks gebruik van om zich blijvend in ons gewest te vestigen.

Een abattement is een forfaitaire vermindering van de heffingsgrondslag en per definitie verbonden aan de aankoop zelf. Het heeft een uitgesproken sociaal karakter aangezien de korting relatief sterker doorweegt bij aankoop van een minder dure woning.

Door het voordeel aan één welbepaalde categorie kopers te geven, met name zij die geen eigenaar zijn van een andere woning of zich engageren deze te verkopen, heeft het amper impact op de vastgoedprijzen en kan deze categorie kopers zich wel beter profileren op de markt of beschikken over een ruimer budget voor renovatiewerken.

De gemiddelde woningprijzen stegen de afgelopen 5 jaar met meer dan 20 %. Het registratierecht is een evenredige belasting waardoor dat recht voor de gezinnen die een woning willen kopen dus fors is gestegen.

Het is daarom hoog tijd om dit te corrigeren zoals voorzien in het regeerakkoord binnen de grenzen van onze budgettaire middelen.

Daarom wordt om te beginnen het huidige abattement van 175.000 EUR verhoogd naar 200.000 EUR. Dat betekent concreet een besparing van 25.000 EUR registratierechten.

De termijn waarin de kopers zich moeten vestigen in het aangekochte goed wordt ook verlengd : dat wordt nu in principe 3 jaar, de termijn die vandaag reeds geldt voor de aankoop van een woning op plan of van een bouwgrond. En de sanctie voor wie geen 5 jaar in de woning blijft wonen, zal voortaan rekening houden met de termijn die wél werd nageleefd.

Ensuite, le plafond actuel de 500.000 EUR à partir duquel l'abattement ne s'applique pas est majoré à 600.000 EUR. Le plafond actuel de 2017 n'est également plus à jour en raison de la hausse des prix.

Une nouveauté consiste à prévoir un abattement complémentaire de 25.000 EUR par saut de classe en cas d'amélioration d'au moins 2 sauts de classe PEB. Cet abattement-réno vise à récompenser les acquéreurs qui sont prêts à investir dans une rénovation énergétique importante. La vérification se fera sur la base des données reprises sur le certificat PEB (comparaison de la classe PEB au moment de l'achat avec la nouvelle classe après la fin des travaux).

De tels travaux de rénovations peuvent prendre du temps et dès lors le délai pour fixer sa résidence dans le bien acquis sera de 5 ans.

En cas de non-respect de ce délai, l'acquéreur sera tenu au paiement des droits complémentaires, majoré d'une amende (pour éviter qu'il demande de bénéficier du délai prolongé sans aucune intention d'améliorer la classe PEB de l'habitation). En cas de force majeure, il sera uniquement tenu au paiement des droits complémentaires.

Enfin, l'abattement actuel pour l'achat d'un terrain à bâtir passe de 87.500 à 100.000 EUR ; et le plafond actuel de 250.000 EUR à partir duquel l'abattement ne s'applique pas passe dans la même foulée à 300.000 EUR.

En ce qui concerne les organes consultatifs qui ont été consultés, Brupartners a formulé un certain nombre de remarques critiques qui méritent toute notre attention : urgence de rénover l'ensemble du bâti bruxellois, soutien à l'économie bruxelloise, concurrence fiscale saine entre les régions, marché locatif abordable pour tous etc.), mais l'abattement a un objectif bien précis et n'est pas la panacée pour tous ces points d'attention.

Le Conseil de l'Environnement a également été consulté. Il salue l'intention d'accélérer la rénovation du parc immobilier bruxellois mais émet également des réserves. Ainsi, le Conseil soutient que les acheteurs de logements plus grands ou d'immeubles qui ne servent pas de résidence principale devraient également être incités à la rénovation. On ne peut que confirmer qu'une grande partie du parc immobilier bruxellois doit d'urgence devenir plus économe en énergie, mais compte tenu des moyens disponibles, nous nous limitons pour l'instant à l'objectif de base de l'abattement.

La révision de l'abattement a comme principal objectif - comme prévu par l'accord de majorité - de l'adapter aux prix de l'immobilier, car lorsque les prix augmentent, les droits d'enregistrement augmentent eux aussi de manière mécanique. En augmentant l'abattement, on vise donc à préserver dans la mesure du possible le pouvoir d'achat des candidats-acquéreurs afin qu'ils puissent accéder à un prêt hypothécaire et devenir ainsi propriétaires. Quant à

Voorts wordt het plafond van 500.000 EUR, vanaf hetwelk een woning niet meer in aanmerking komt voor een abattement, opgetrokken naar 600.000 euro. Ook het huidige plafond dat werd ingevoerd in 2017 is immers intussen door de stijgende prijzen achterhaald.

Volledig nieuw is het bijkomende renovatie-abattement van 25.000 EUR per sprong van EPB-klasse, in het geval van minstens 2 sprongen. Dit renovatie-abattement is bedoeld om kopers te belonen die bereid zijn te investeren in een ingrijpende energetische renovatie. De verificatie hiervan zal gebeuren op basis van de gegevens op het EPB-certificaat (vergelijking van de EPB-klasse bij aankoop met de nieuwe klasse eens de werken zijn uitgevoerd).

Zulke renovatiewerken kosten tijd en daarom wordt de termijn om in het pand te gaan wonen op 5 jaar gebracht.

Bij niet-naleving van deze termijn zal de koper de aanvullende rechten alsnog moeten betalen én een boete (om te voorkomen dat hij van de verlengde termijn wenst te genieten zonder de intentie de EPB-klasse van de woning te verbeteren). Bij overmacht dienen enkel de aanvullende rechten te worden betaald.

En ten slotte, wordt het huidige abattement voor de aankoop van een bouwgrond, dat nu 87.500 EUR bedraagt, opgetrokken naar 100.000 EUR; waarbij ook het plafond van 250.000 EUR vanaf hetwelk een bouwgrond niet meer in aanmerking komt voor een abattement, wordt opgetrokken naar 300.000 EUR.

Over de geraadpleegde adviesorganen kan het volgende worden gezegd. Brupartners heeft een aantal kritische bemerkingen geformuleerd die onze volle aandacht verdienen: dringende noodzaak om alle gebouwen in Brussel te renoveren, ondersteuning van de Brusselse economie, gezonde fiscale concurrentie tussen de gewesten, betaalbare huurmarkt voor iedereen enz.), maar het abattement heeft een heel specifiek doel en is geen mirakeloplossing voor al deze aandachtspunten.

Ook de Raad voor het Leefmilieu werd geraadpleegd en heeft het voornemen om de renovatie van de Brusselse gebouwen te bespoedigen, ook al heeft hij ook bedenkingen. Zo stelt de Raad dat ook kopers van grotere woningen of gebouwen die niet bestemd zijn als hoofdverblijfplaats, zouden moeten worden aangemoedigd om te renoveren. We kunnen deze visie alleen maar delen. Een groot deel van het Brusselse gebouwenbestand heeft dringend nood aan meer energie-efficiëntie, maar gezien de beschikbare middelen beperken we ons nu tot de basisdoelstelling van het abattement.

De herziening van het abattement heeft als hoofddoel - zoals voorzien in het regeerakkoord - om het aan te passen aan de vastgoedprijzen, want als de prijzen stijgen, stijgen ook de te betalen registratierechten hierop. Door het abattement te verhogen willen we dan ook de koopkracht van kandidaat-kopers zoveel mogelijk te behouden, zodat zij toegang kunnen krijgen tot een hypothecaire lening en zo eigenaar kunnen worden. En het bijkomende renovatie-

l'abattement-rénovation complémentaire, il vise à aider ces mêmes acquéreurs qui sont prêts à investir dans une rénovation énergétique importante.

Enfin, l'Autorité de Protection des Données n'a formulé aucune remarque particulière. Quant aux quelques remarques du Conseil d'Etat, notamment sur l'abattement pour l'acquisition d'un terrain à bâtir, celles-ci ont toutes été rencontrées.

Je vous demande donc de bien vouloir approuver ce projet d'ordonnance ».

## II. Discussion générale

Mme Alexia Bertrand aurait préféré débattre de la proposition déposée par le MR il y a sept mois, plus ambitieuse, qui visait un équilibre entre le soutien à l'économie bruxelloise et une saine concurrence entre les régions. Le texte présenté aujourd'hui est une réformette, une mesure réparatrice et pas incitatrice. Les prix de l'immobilier ont augmenté de 20 % à Bruxelles ; or aujourd'hui, le gouvernement ne met même pas complètement à jour les abattements, puisqu'il les augmente de 14 %, ce qui ne reflète pas le coût de l'immobilier. L'oratrice se demande si le gouvernement est opposé à toute forme d'indexation lorsqu'il s'agit des loyers, mais quand il s'agit de répercuter le coût de la vie dans les biens immobiliers, on n'arrive même pas au montant de l'augmentation du prix de l'immobilier. Non seulement on ne rattrape pas l'effet de retard vécu dans les prix de l'immobilier, mais en plus, les autres régions ont pris des mesures qui vont encore plus tordre la concurrence : en Flandre, les droits d'enregistrement s'élèvent à 3 % pour la première résidence pour les jeunes ménages, et vont jusqu'à 1 % pour ceux qui veulent rénover et isoler. Cette crise énergétique montre qu'il faut mettre l'accent sur l'isolation et la rénovation du bâti, comme le groupe MR le soutient depuis le début de la législature.

Le gouvernement propose des petites tranches de 25.000 euros pour celui qui rénove, mais en Flandre on paie 1 % de droits d'enregistrement alors qu'à Bruxelles, le taux de base de droits d'enregistrement est toujours de 12,5 %, ce qui constitue l'un des taux les plus élevés en Europe. Le texte prévoit que la réforme entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2023. Entretemps, la concurrence fiscale avec la Région flamande se poursuit.

Quel est le coût de cette réforme en termes de non-recettes, en particulier pour le passage de la tranche de 500.000 à 600.000 euros ? Combien d'habitation sont-elles concernées ? S'agit-il de milliers de maisons bruxelloises ou d'une poignée seulement ? Les recettes des droits d'enregistrement s'élevaient à 546 millions d'euros en 2020, et étaient estimées à 633 millions d'euros au dernier ajustement 2022, soit une augmentation de 16 % en deux ans. De cette augmentation, le gouvernement ne réinvestit que très peu : quels sont les montants que cela coûtera ? Et pourquoi ne pas aller plus loin aujourd'hui, puisque c'est une mesure purement réparatrice, mais qui ne répare pas l'écart qui existe

abattement is, zoals gezegd, bedoeld om diezelfde kopers tegemoet te komen die investeren in een ingrijpende energetische renovatie.

De Gegevensbeschermingsautoriteit, ten slotte, formuleerde geen bijzondere opmerkingen. Aan de paar opmerkingen van de Raad van State, in het bijzonder over het abattement voor de aankoop van een bouwgrond, werd gevolg gegeven.

Ik vraag u heden dan ook dit ontwerp van ordonnantie te willen goedkeuren».

## II. Algemene bespreking

Mevrouw Alexia Bertrand had liever gedebatteerd over het voorstel dat de MR zeven maanden geleden heeft ingediend, dat ambitieuzer was en tot doel had een evenwicht te vinden tussen steun aan de Brusselse economie en gezonde concurrentie tussen de gewesten. De vandaag voorgelegde tekst is een minihervorming, een herstelmaatregel, maar geen stimulators. De vastgoedprijzen zijn in Brussel met 20 % gestegen, maar de regering past de abattements niet eens volledig aan. Ze verhoogt ze met 14 %, wat niet overeenstemt met de vastgoedprijzen. De spreker vraagt of de regering gekant is tegen elke vorm van indexering als het gaat om de huurprijzen, terwijl de stijging van de vastgoedprijzen niet wordt geëvenaard als de kosten van het levensonderhoud doorgerekend moeten worden in de vastgoedprijzen. Niet alleen halen we het achterstandseffect in de vastgoedprijzen niet in, maar de overige gewesten hebben bovendien maatregelen getroffen die de concurrentie nog verder zullen verstoren: in Vlaanderen bedragen de registratierechten 3 % voor de eerste woning van jonge gezinnen en dalen ze tot 1 % voor wie wil renoveren en isoleren. Deze energiecrisis laat zien dat de focus moet liggen op isolatie en renovatie van gebouwen, zoals de MR-fractie al sinds het begin van de zittingsperiode aangeeft.

De regering stelt kleine schijven voor van 25.000 euro voor wie renoveert, maar in Vlaanderen betaalt men 1 % registratierechten, terwijl in Brussel het basistarief van de registratierechten nog steeds 12,5 % bedraagt, een van de hoogste tarieven in Europa. Volgens de tekst zal de hervorming op 1 april 2023 van kracht worden. Ondertussen gaat de fiscale concurrentie met het Vlaams Gewest door.

Wat kost deze hervorming aan gederfde ontvangsten, vooral door de verhoging van de schijf van 500.000 euro tot 600.000 euro ? Om hoeveel woningen gaat het ? Gaat het over duizenden woningen in Brussel of slechts een handvol ? De ontvangsten uit de registratierechten bedroegen 546 miljoen euro in 2020 en werden bij de laatste aanpassing in 2022 geraamd op 633 miljoen euro, zijnde een stijging van 16 % in twee jaar. Van deze verhoging herinvesteert de regering maar heel weinig : hoeveel zal dat kosten ? Waarom gaan we vandaag niet verder, aangezien het om een loutere herstelmaatregel gaat, die de huidige kloof in het Brussels Gewest en zeker niet de kloof met de overige gewesten dicht.

aujourd'hui au sein de la Région bruxelloise, et a fortiori pas l'écart avec les autres régions ?

Face à ce constat, le MR s'abstiendra sur ce projet, parce qu'il aurait voulu une réforme bien plus ambitieuse, comme celle qu'il avait proposée, comme réduire le taux de base à 10 %, ce qui est raisonnable et réaliste, et en cas de rénovation et d'isolation du bâti, on pourrait aller jusqu'à 5 %. Face à des coûts de rénovation qui explosent – une rénovation profonde coûte en moyenne entre 47.000 et 100.000 euros – les montants que propose le gouvernement en termes de gain ne sont pas incitatifs. C'est problématique parce que ce projet ne permettra pas de ramener de la classe moyenne à Bruxelles, car en Flandre, les droits sont plus avantageux. Le projet n'est pas bon pour l'économie bruxelloise, puisqu'il n'incite pas à rénover, mais plutôt à déménager. Enfin, le projet n'est pas bon pour l'environnement parce qu'il ne permettra pas d'atteindre les objectifs 2030 et 2050, vu que les droits ne sont pas assez bas par rapport à la nécessité de rénovation et d'isolation du bâti. Face à tous ces constats, même si le cap est bon, les pas sont trop petits et le chemin reste long, le MR s'abstiendra sur ce projet d'ordonnance.

Mme Cieltje Van Achter remercie le ministre pour sa note explicative très claire : le texte est très lisible, ce qui est positif.

Lors de l'évaluation de ce projet d'ordonnance, il faut se poser deux questions principales : premièrement, le système proposé est-il le meilleur moyen de rendre Bruxelles plus attrayante pour l'achat d'une première habitation ? Deuxièmement, l'abattement complémentaire permettra-t-il d'accélérer les rénovations à Bruxelles ? L'oratrice craint que la réponse aux deux questions soit en fait négative.

Elle comprend que le ministre entend persister dans le système d'abattement : il veut ainsi introduire un taux d'imposition progressif moins élevé pour les logements moins chers – généralement achetés par des familles moins aisées – et plus élevé pour les logements plus chers.

La question est de savoir si le système tel que réformé par le ministre est réellement meilleur qu'un système basé purement et simplement sur un taux faible et forfaitaire. L'oratrice n'est pas convaincue.

En effet, on est en premier lieu confronté à un énorme problème pratique, inhérent au système d'abattement : celui de l'évolution des prix des logements. Et cela a un impact beaucoup plus important avec le système d'abattement qu'avec un taux forfaitaire. Avec un abattement, l'augmentation des prix des logements à Bruxelles a une incidence disproportionnée sur le pouvoir d'achat immobilier des Bruxellois. Et inversement, toute baisse des prix des logements a également une incidence disproportionnée sur les recettes que Bruxelles tire des droits d'enregistrement.

Geconfronteerd met die vaststelling zal de MR zich bij de stemming over het ontwerp onthouden, omdat de MR een veel ambitieuzere hervorming voor ogen had, zoals die welke ze had voorgesteld, bijvoorbeeld een verlaging van het basistarief tot 10 %, wat redelijk en realistisch is. In geval van renovatie en isolatie van het gebouw zou het basistarief tot 5 % kunnen worden verlaagd. Geconfronteerd met exploderende renovatiekosten - een grondige renovatie kost gemiddeld tussen de 47.000 en 100.000 euro - is de door de regering voorgespiegelde winst geen stimulans. Dat is problematisch, omdat het ontwerp de middenklasse niet terug naar Brussel zal brengen, omdat in Vlaanderen de tarieven voordeliger zijn. Het ontwerp is niet goed voor de Brusselse economie, omdat het niet aanzet tot renovatie, maar tot verhuizing. Ten slotte is het ontwerp niet goed voor het leefmilieu, omdat de doelstellingen voor 2030 en 2050 er niet mee kunnen worden gehaald, aangezien de registratierechten niet laag genoeg zijn in verhouding tot de noodzaak van renovatie en isolatie van de gebouwen. Gelet op al die vaststellingen zal de MR zich onthouden bij de stemming over het ontwerp van ordonnantie, ook al werd de juiste koers uitgezet. De stappen zijn echter te klein en de weg is nog lang.

Mevr. Cieltje Van Achter dankt de minister voor zijn zeer duidelijke toelichtende nota: de tekst is zeer leesbaar, wat positief is.

Bij het beoordelen van dit ontwerp van ordonnantie moet men zich twee grote vragen stellen: ten eerste, is het voorgestelde systeem de beste manier om Brussel aantrekkelijker te maken om een eerste woning te kopen? Ten tweede, zal het aanvullende abattement ervoor zorgen dat het renovatieritme in Brussel wordt opgekrikt? De spreekster vreest dat op beide vragen het antwoord eigenlijk negatief is.

Ze begrijpt de intentie van de minister om vast te houden aan het stelsel van het abattement: zo wil hij een progressief belastingtarief invoeren dat lager ligt voor goedkopere woningen – die doorgaans door minder koopkrachtige gezinnen gekocht worden – en hoger is voor de duurere woningen.

De vraag is of het systeem zoals de minister dit hier hervormt ook werkelijk beter is dan een systeem waarbij er gewoon eenduidig voor een laag, vlak tarief wordt gekozen. De spreekster is daar niet van overtuigd.

Eerst en vooral zit men immers met een enorm groot praktisch probleem dat ingebakken zit in het abattementsstelsel: de woningprijzen evolueren, en de impact daarvan is vele malen groter in het abattementsstelsel vergeleken met een forfaitair tarief. Stijgende woningprijzen hebben in Brussel – door de keuze voor een abattement – een disproportioneel grote impact op de koopkracht van Brusselaars voor vastgoed. En omgekeerd hebben ook eventueel dalende woningprijzen een disproportioneel grote impact op de inkomsten die Brussel haalt uit registratierechten.

En réalité, avec le système d'abattement, on sera toujours à la traîne par rapport à l'évolution des prix des logements. Par ailleurs, il en résulte que l'abattement n'est pas du tout aussi social que le gouvernement le donne en général à penser. Si les prix augmentent, on paie vite davantage qu'en Flandre, même pour les logements les moins chers. L'intervenante ne comprend donc pas pourquoi il n'a pas été envisagé d'adapter automatiquement le montant de l'abattement aux prix de vente médians réels. Vu la façon dont le système fonctionne actuellement, le même problème se posera à nouveau dans quelques années.

En ce qui concerne la classe moyenne et la compétitivité par rapport à la Flandre, l'oratrice ne s'interroge pas moins sincèrement sur les montants de l'abattement et du plafond. Dans son texte, le ministre cite les prix moyens des maisons et des appartements à Bruxelles. En 2021, le prix moyen d'un appartement et d'une maison (à l'exception des villas) était respectivement de 284.488 euros et 528.057 euros. Autrement dit : le Bruxellois paie plus de 41.000 euros d'impôt pour une maison moyenne, et 10.500 euros pour un appartement moyen. Soit un taux d'imposition réel de 7,8 % et 3,7 % respectivement.

Dans l'exposé des motifs, le ministre souligne que l'abattement vise à inciter la classe moyenne à s'établir durablement à Bruxelles. Mais le taux d'imposition moyen est beaucoup plus élevé à Bruxelles qu'en Flandre, où l'« habitation propre et unique » est imposée au taux de 3 %. En d'autres termes, Bruxelles perd en compétitivité par rapport à la Flandre. Avec ce projet, le gouvernement ne garde pas la classe moyenne à Bruxelles.

En outre, le plafond – que le ministre relève certes de 500.000 à 600.000 euros – a toujours un effet pénalisant pour de nombreuses familles désireuses d'acheter à Bruxelles. En effet, dès qu'on acquiert un logement de plus de 600.000 euros, on n'a plus droit à un abattement et on paie au moins 25.000 euros d'impôt supplémentaires, car l'abattement complémentaire ne s'applique pas non plus à ce groupe de personnes. Là aussi, la Flandre montre comment mieux faire : quiconque effectue une rénovation énergétique majeure bénéficie d'un taux de 1 %. L'oratrice se demande dès lors pourquoi le gouvernement ne supprime pas le plafond. Le ministre l'a-t-il envisagé ?

Pour encourager les rénovations énergétiques, le ministre met en place l'abattement complémentaire, qu'il accorde aux acquéreurs qui améliorent leur logement d'au moins deux classes énergétiques. L'intervenante se pose également plusieurs questions sur cette mesure : tout d'abord, elle ne comprend pas très bien pourquoi le score PEB a été retenu comme critère au lieu – comme c'est le cas en Flandre – du concept de « rénovation énergétique majeure ». A-t-on examiné cette possibilité ? Pourquoi le ministre n'a-t-il pas opté pour cette solution ?

En outre, Bruxelles ne compte aujourd'hui que 169 certificateurs PEB. Est-ce suffisant pour couvrir la demande supplémentaire qu'entraînera cette mesure ? Quoi qu'il en soit, cette mesure rate largement la cible.

De realiteit is dat men met het abattementsysteem altijd achter de evoluerende woningprijzen zal aanhollen. Dit zorgt er overigens voor dat het abattement helemaal niet zo sociaal is als het doorgaans door de regering wordt afgedaan. Bij stijgende prijzen betaal je zelfs voor de goedkoopste woningen al snel meer dan in Vlaanderen. De spreekster begrijpt dan ook niet goed waarom er niet overwogen is om de hoogte van het abattement automatisch te laten evolueren in functie van de reële mediane verkoopprijzen. Is een dergelijke indexeringsmogelijkheid onderzocht? Zoals het systeem nu werkt, zitten we binnen een paar jaar opnieuw met hetzelfde probleem.

Wat de middenklasse en de concurrentiekracht met Vlaanderen betreft, stelt de spreekster zich ook oprecht vragen bij de hoogte van het abattement én de hoogte van het plafond. De minister haalt in zijn tekst de gemiddelde huizen- en appartementsprijzen in Brussel aan. In 2021 kostte een gemiddeld huis (villa's buiten beschouwing gelaten) 528.057 EUR. Een gemiddeld appartement kostte 284.488 EUR. Dat wil zeggen dat je als Brusselaar voor een gemiddeld huis ruim 41.000 EUR kwijt bent aan belastingen. Voor een gemiddeld appartement ben je 10.500 EUR kwijt. Dat komt neer op een reële belastingvoet van respectievelijk 7,8 % en 3,7 %.

In de memorie van toelichting wijst de minister erop dat het abattement dient om de middenklasse aan te moedigen zich op lange termijn in Brussel te vestigen. De gemiddelde belastingvoet ligt in Brussel echter een pak hoger dan in Vlaanderen. Daar bedraagt de belastingvoet op de «enige en eigen woning» 3 %. Brussel verliest met andere woorden aan concurrentiekracht met Vlaanderen. Met dit voorstel houdt de regering de middenklasse niet hier.

Bovendien geldt dat het plafond – dat de minister weliswaar optrekt van 500.000 naar 600.000 EUR – ook nog altijd een penalisierend effect heeft op veel gezinnen die in Brussel willen kopen. Van zodra je een woning koopt van meer dan 600.000 EUR heb je immers geen recht op een abattement en betaal je minstens 25.000 EUR extra aan belastingen, want ook het aanvullende abattement geldt voor deze groep mensen niet. Ook hier toont Vlaanderen hoe het beter kan: daar geldt een tarief van 1 % voor wie een Ingrijpende Energetische Renovatie uitvoert. Zo stelt de spreekster zich dan de vraag : waarom schrapt de regering het plafond niet? Heeft de minister dit overwogen?

Om energiegerelateerde renovaties aan te moedigen, voert de minister het aanvullende abattement in, dat hij toekent aan kopers die hun woning met minstens 2 energieklassen verbeteren. Ook bij deze maatregel stelt de spreekster zich een aantal vragen: eerst en vooral begrijpt ze niet goed waarom er gekozen is voor de EPB-score als criterium in plaats van – zoals dat in Vlaanderen het geval is – het concept van de Ingrijpende Energetische Renovatie. Is dit bekeken? Waarom heeft de minister daar niet voor geopteerd?

Bovendien telt Brussel vandaag slechts 169 EPB-certificeerders. Is dat voldoende om de extra vraag te dekken die door deze maatregel zal ontstaan? Hoe dan ook schiet deze maatregel zijn doel in belangrijke mate voorbij.

L'oratrice vient de rappeler qu'il n'existe déjà aucun incitant fiscal à la rénovation pour les logements plus chers (ceux qui coûtent plus de 600.000 euros). Les acheteurs d'un logement d'une valeur supérieure à 600.000 euros ne peuvent tout simplement pas bénéficier de l'abattement complémentaire. Mais il n'y a pas non plus – ou presque pas – d'incitant fiscal à la rénovation énergétique pour les logements moins chers. Et c'est étonnant, car on s'attend justement à ce que bon nombre des logements les moins chers aient un mauvais score énergétique. Qu'en est-il concrètement ? En-dessous de 250.000 euros, il est de moins en moins intéressant de rénover un logement. Sous les 200.000 euros, il n'y a plus le moindre incitant fiscal.

Qu'est-ce que cela signifie concrètement ? Un rapide coup d'œil sur Immoweb révèle que 5.429 logements sont à vendre à Bruxelles aujourd'hui. Parmi ces logements, 4.160 ont une classe énergétique allant de D à G. Selon le ministre, ce sont ces logements qu'il faut rénover en priorité. Parmi ces 4.160 logements, 1.101 (plus de 25 %) ont un prix de vente inférieur à 250.000 euros, et 574 inférieur à 200.000 euros. Le système proposé offre aux acheteurs de ces logements un incitant fiscal limité, voire aucun incitant, à rénover. Une fois de plus, la Flandre montre comment faire mieux : il suffit d'appliquer un taux forfaitaire de 3 % et de le réduire à 1 % pour ceux qui effectuent une rénovation énergétique majeure.

Pour autant que la députée le sache, à Bruxelles, un couple paie plein pot si l'un des deux a déjà une habitation. En Flandre, les droits d'enregistrement sont individualisés et ce problème ne se pose pas : chacun y paie simplement son propre pourcentage (3 % ou 12 %) sur sa part du bien qu'ils achètent ensemble. L'amour se paie donc souvent cher à Bruxelles. C'est regrettable, et comme le prouve la Flandre, parfaitement surmontable.

Ensuite, on est tenu de vivre à Bruxelles pendant cinq ans quand on y achète un bien. Quelque part, l'oratrice est déjà heureuse qu'on s'en soit tenu à cinq ans, car elle se souvient de débats au cours desquels DéFI préconisait de porter cette période à dix ans. Toutefois, elle ne peut pas souscrire à cette obligation. Tout d'abord, elle pense que tous conviendront qu'il est bon que les gens soient prêts à déménager pour leur travail, par exemple. En effet, c'est ainsi qu'on réduit la pression sur la mobilité. Avec cette mesure, on rend cela beaucoup moins attrayant. On interfère également de façon radicale dans les projets de vie des gens. Ce critère peut dissuader d'acheter à Bruxelles, en particulier les jeunes candidats acquéreurs. En effet, à vingt ou trente ans, quel jeune est persuadé qu'il aura toujours le même emploi et qu'il voudra vivre au même endroit dans cinq ans ? Par contre, il est bon d'avoir désormais un remboursement au *prorata* si cette condition n'est pas respectée.

La députée estime que le principal problème de ce projet d'ordonnance est sa complexité. L'abattement complémentaire proposé ne fait qu'ajouter de la complexité au système. Pourquoi ne pas opter pour la simplicité ? Un taux forfaitaire de 3 % (ou 1 % en cas de rénovation énergétique) est à la fois simple et ambitieux. Le ministre a-t-il chiffré l'impact budgétaire de cette mesure ? Ou a-t-il examiné

De spreekster herinnerde er daarnet aan dat er voor duurdere woningen (die meer dan 600.000 EUR kosten) geen fiscale incentive is om te renoveren. Kopers van een woning boven de 600.000 EUR komen gewoonweg niet in aanmerking voor het aanvullende abattement. Maar ook voor de goedkopere woningen is er geen – of amper – fiscale incentive om energetische renovaties uit te voeren. En dat is opvallend aangezien men verwacht dat er net tussen die goedkoopste woningen veel zitten met een slechte energiescore. Hoe zit dat concreet? Vanaf een woningprijs van minder dan 250.000 EUR wordt het minder en minder interessant om te renoveren. Eens je onder de 200.000 EUR zit, is er totaal geen fiscale incentive meer.

Wat betekent dat concreet ? Als men eens snel gaat kijken op Immoweb stellen we vast dat er vandaag in totaal 5.429 woningen in Brussel te koop staan. Daarvan hebben 4.160 woningen energieklassen D tot en met G. Dit zijn de woningen die volgens de minister prioritair moeten worden gerenoveerd. Van die 4.160 woningen staan er 1.101 (meer dan 25 %) te koop aan minder dan 250.000 euro, en 574 aan minder dan 200.000 euro. In het vooropgestelde systeem biedt men aan de kopers van die woningen een beperkte tot geen enkele fiscale incentive om te renoveren. Nogmaals toont Vlaanderen hoe het beter kan: hanteer een forfaitair tarief van 3 % en verlaag dit tot 1 % voor wie ingrijpende energiegerelateerde renovaties doet.

Voor zover het parlamentslid weet, betaalt men in Brussel als koppel de volle pot als één van de twee reeds een woning bezit. In Vlaanderen is het registratierecht geïndividualiseerd en stelt dit probleem zich niet. Daar betaalt men gewoon elk zijn eigen percentage (3 % of 12 %) op zijn aandeel in de woning die men samen koopt. In Brussel betaalt men dus vaak een hoge prijs voor de liefde. Dat is jammer, en zoals Vlaanderen bewijst, perfect overkomelijk.

Vervolgens geldt in Brussel de verplichting om gedurende vijf jaar in Brussel te blijven wonen als men hier iets koopt. Ergens is de spreekster al blij dat het bij vijf jaar gebleven is, want ze herinnert zich debatten waarin Défi ervoor pleitte om dit te verhogen naar 10 jaar. Zij kan deze verplichting echter niet steunen. Ten eerste, denkt zij dat zowat iedereen het erover eens is dat het goed is als mensen bereid zijn om te verhuizen voor, bijvoorbeeld, hun werk. Zo verlicht men immers de mobiliteitsdruk. Met deze maatregel maakt men dat een heel pak minder aantrekkelijk. Daarnaast interfereert men ook drastisch in de levensplannen van mensen. Zeker voor jonge kopers kan dit criterium een ontradend effect hebben om in Brussel te kopen. Welke twintiger of dertiger is er immers van overtuigd dat hij of zij binnen 5 jaar nog dezelfde job zal hebben en op dezelfde plaats zal willen wonen? Het is echter wel goed dat er voortaan een *prorata* terugbetaling zal gelden indien deze voorwaarde niet wordt nageleefd.

Het parlamentslid is van mening dat het grootste pijnpunt van dit ontwerp van ordonnantie de complexiteit is. De toevoeging van het aanvullende abattement maakt het systeem alleen maar complexer. Waarom wordt er niet voor eenvoud gekozen? Een vlak tarief van 3 % (of 1 % bij energetische renovaties) is eenvoudig én ambitieus. Heeft de minister berekend wat de budgettaire impact hiervan zou zijn?

d'autres taux forfaitaires, avec application d'un taux inférieur en cas de rénovation énergétique ?

Enfin, l'oratrice termine par quelques questions. Quelle est l'incidence budgétaire de cette mesure ? Dans le budget initial pour 2022, 675,5 millions d'euros de recettes ont été inscrits. Comment ce montant évolue-t-il en 2023 et 2024, à la suite de cette réforme ?

L'avis de l'inspecteur des finances a-t-il été demandé ? Dans l'affirmative, le ministre pourrait-il l'annexer au rapport ?

L'accord de gouvernement prévoit non seulement une réforme des droits d'enregistrement, mais aussi la suppression des droits d'enregistrement sur l'hypothèque. Cette dernière ne figure toutefois pas dans la présente ordonnance. Peut-on encore s'y attendre à l'avenir ou le gouvernement va-t-il manger sa promesse ?

M. Marc-Jean Ghysse reconnaît que ce texte n'est peut-être pas idéal ou parfait, mais il a le mérite d'exister. Le ministre est parti d'une réalité budgétaire difficile, qui s'aggrave de jour en jour. Il s'agit donc d'un pas dans le bon sens. Certes on aurait tous espéré que le pas soit plus grand, mais la réalité est ce qu'elle est. Ce texte va faciliter l'accès à la propriété et encourager les acheteurs à entreprendre des travaux de rénovation énergétiques et de confort dans les habitations. Le PS soutiendra donc ce projet.

M. Juan Benjumea Moreno estime que le système mis en place fonctionne bien pour une série de choses. Le secteur du logement, qui devait être allégé sur le plan fiscal, l'a été en particulier pour la première habitation d'un ménage. Grâce à l'abattement, la pression fiscale sur le logement a été réduite. D'autres choses fonctionnent moins bien, par exemple la période de 5 ans, qui est trop longue, et l'amende infligée en cas de non-respect de cette durée, qui paraissait trop brutale : en effet, quelqu'un qui a vécu 4 ans et 11 mois dans un logement ayant bénéficié de cette mesure, puis qui doit déménager, quel qu'en soit le motif, perd totalement l'avantage. L'orateur aurait voulu réduire cette période de 5 ans, voire la supprimer complètement. En effet, à l'époque, cette durée était justifiée par l'idée que les acquéreurs pouvaient spéculer en achetant un bien avec un avantage fiscal pour le revendre l'année suivante. Mais aujourd'hui cette spéculation est combattue par un autre moyen : la taxation de la plus-value sur la vente d'un bien immobilier. Si une personne n'a pas résidé assez longtemps dans un logement, elle paie une redevance sur la plus-value lors de la revente. Adapter l'amende en fonction de la durée que la personne a effectivement passée dans le logement s'inscrit cependant dans la bonne direction.

Ensuite, il est positif que l'acheteur dispose de davantage de temps pour se domicilier dans le bien, étant donné qu'il y a un grand manque de personnel et de matériel, et que les rénovations peuvent souvent être retardées. Le fait de passer de deux ans à trois ans est donc une bonne chose.

S'agissant de la concurrence fiscale entre les régions, il faut adopter une vision d'ensemble. Bruxelles a le taux d'IPP le plus bas ; il est plus élevé de 2 % en Flandre. En soi, ce

Of heeft hij enig ander vlak tarief onderzocht, waarbij een lager tarief wordt gehanteerd bij energetische renovaties?

Tot slot stelt de spreekster nog een aantal vragen. Wat is de begrotingsimpact van deze maatregel ? In de initiële begroting voor 2022 staat 675,5 mio EUR aan inkomsten ingeschreven. Hoe evolueert dit naar 2023 en 2024 toe ingevolgd deze hervorming?

Werd het advies van de Inspecteur van Financiën ingewonnen? Zo ja, kan de minister dit als bijlage van het verslag voegen?

Het regeerakkoord voorziet niet alleen in een hervorming van de registratierechten, maar ook in de afschaffing van de registratierechten op de hypotheek. Dit laatste is echter niet opgenomen in deze ordonnantie. Mogen we dit in de toekomst nog verwachten of komt de regering terug op deze belofte?

De heer Marc-Jean Ghysse geeft toe dat de tekst misschien niet ideaal of perfect is, maar hij heeft de verdienste er te zijn. De minister is uitgegaan van een moeilijke budgettaire realiteit, die met de dag erger wordt. Het is dus een stap in de goede richting. Natuurlijk hadden we allemaal gehoopt dat de stap groter zou zijn, maar de realiteit is nu eenmaal wat ze is. De tekst zal de toegang tot eigendom vergemakkelijken en kopers aanzetten tot energie- en comfortgerelateerde renovaties in hun woning.

De heer Juan Benjumea Moreno vindt dat het ingevoerde systeem om een aantal redenen goed werkt. De huisvestingssector, die minder belast diende te worden, wordt in het bijzonder voor de eerste woning van een gezin minder belast. Dankzij het abattement is de belastingdruk op huisvesting verlaagd. Andere zaken werken minder goed, zoals de te lange termijn van 5 jaar en de boete bij niet-naleving van deze termijn, die te streng leek: iemand die 4 jaar en 11 maanden heeft gewoond in een woning waarop die maatregel van toepassing was en vervolgens om welke reden dan ook moest verhuizen, zou het voordeel volledig verliezen. De spreker had die periode van 5 jaar graag verkort of zelfs helemaal geschrapt. Destijds was die periode immers gerechtvaardigd door het idee dat kopers konden speculeren door een pand te kopen met een belastingvoordeel en dat het jaar daarop te verkopen. Vandaag wordt dergelijke speculatie evenwel met een ander middel bestreden: de belasting op de meerwaarde bij de verkoop van een onroerend goed. Als iemand niet lang genoeg in een woning heeft gewoond, betaalt hij een belasting op de meerwaarde bij de verkoop. Het is echter een stap in de goede richting als de boete wordt aangepast aan de duur van de feitelijke bewoning.

Vervolgens is het positief dat de koper meer tijd heeft om zijn verblijfplaats in de woning te vestigen, omdat een renovatie vaak lang kan aanslepen ten gevolge van het enorme tekort aan personeel en materialen. De overgang van twee naar drie jaar is dus een goede zaak.

Wat de belastingconcurrentie tussen de gewesten betreft, moeten we naar het grotere plaatje kijken. Brussel heeft het laagste personenbelastingtarief; in Vlaanderen ligt dat 2 %



n'est donc pas plus intéressant de s'installer en Flandre. La Région bruxelloise est également la seule qui n'a pas de taxe régionale forfaitaire. Bruxelles a également les taux de succession les plus bas, pour les biens de moins de 175.000 euros. Ces éléments doivent être pris en compte. Contrairement aux propos de Mme Bertrand qui regrettait que l'augmentation de l'abattement ne correspondait pas à l'augmentation des prix de l'immobilier, il faut tenir compte de l'abattement sur les rénovations : si on tient compte des deux tranches de 25.000 € correspondant aux deux sauts qualitatifs de PEB, on se trouve dès lors bien au-dessus de l'évolution des prix.

En comparaison avec la Wallonie, où il y a un abattement de 20.000 euros, on paie 22.500 euros de droits d'enregistrement pour une maison de 200.000, alors qu'à Bruxelles on ne paie plus rien. Pour une maison de 300.000 euros, on paie 37.500 de droits d'enregistrement en Wallonie, alors qu'à Bruxelles on n'en paiera que 12.500 ; pour une maison de 500.000 euros, on paiera 60.000 euros en Wallonie contre 37.500 à Bruxelles. Par rapport à la Flandre, pour une maison de 200.000 euros, une personne paie 6.000 ou 2.000 selon qu'il la rénove ou non ; à Bruxelles cette personne ne paiera rien. Pour une maison de 300.000 euros, une personne paie en Flandre 9.000 à 3.000 euros ; à Bruxelles, 6.250 euros s'il rénove. Par conséquent, quand on prend une vision d'ensemble, la situation n'a pas l'air si mauvaise. En outre, avec l'abattement lié aux travaux de rénovation, l'avantage est le plus important quand on achète une maison au prix le plus bas. Alors qu'en Flandre, la différence est à peine perceptible entre une maison de 200.000 et une de 600.000, à Bruxelles elle sera remarquable. C'est une saine politique fiscale que de faire payer moins d'impôts à ceux qui achètent une maison modeste et davantage à ceux qui ont les moyens d'acquérir une maison plus chère. Il ne faut donc pas accorder de réduction forfaitaire des droits sur l'ensemble du marché immobilier, mais se concentrer sur ceux qui disposent du moins de revenus. Par conséquent, Groen soutiendra ce projet d'ordonnance.

M. Luc Vancauwenberge soutiendra le projet, mais en soulevant quelques critiques. Le projet ne rend pas forcément l'acquisition d'un logement à Bruxelles plus abordable. Pour ce qui concerne l'amélioration des prestations énergétiques, on sait que d'ici 2025, 90 % des maisons devront être rénovées : cette mesure est insuffisante au regard de cet objectif, mais c'est déjà un incitant certain.

Le coût budgétaire de cette mesure serait de 38 millions d'euros : ce coût sera-t-il compensé dans le budget ?

M. John Pitseys estime normal, concernant les avantages de la mesure examinée, que lorsque les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter chaque année, le seuil et le plafond pour bénéficier de l'abattement soient également rehaussés. Le relèvement du seuil à 200.000 euros bénéficiera ainsi aux personnes qui achètent les biens les moins chers.

Dans ce cadre, l'abattement supplémentaire de 50.000 euros, ajouté en cas de rénovation énergétique conséquente du logement, s'inscrit dans le bon sens, puisqu'il incite les propriétaires à engager les travaux nécessaires pour améliorer

hoger. Op zich is het dus niet aantrekkelijker om naar Vlaanderen te verhuizen. Het Brussels Gewest is ook het enige gewest dat geen forfaitaire gezinsbelasting heft. Brussel heeft ook de laagste successietarieven voor vermogens onder de 175.000 euro. Met die elementen moet rekening worden gehouden. In tegenstelling tot mevrouw Bertrand, die betreurt dat de verhoging van het abattement niet overeenkomt met de stijging van de vastgoedprijzen, moet men rekening houden met het abattement voor renovaties: als men rekening houdt met de twee schijven van 25.000 euro, die overeenkomen met de twee sprongen van EPB-klasse, zitten we dus ruim boven de prijsevolutie.

In vergelijking met Wallonië, waar een abattement van 20.000 euro geldt, betaalt men 22.500 registratierechten voor een huis van 200.000 euro en in Brussel niets. Voor een huis van 300.000 euro betaalt men in Wallonië 37.500 euro registratierechten en in Brussel slechts 12.500 euro; voor een huis van 500.000 euro betaalt men in Wallonië 60.000 euro tegenover 37.500 euro in Brussel. In Vlaanderen betaalt men voor een huis van 200.000 euro 6.000 of 2.000 euro, naargelang men het al dan niet renoveert; in Brussel betaalt men niets. Voor een huis van 300.000 euro betaalt men in Vlaanderen 9.000 tot 3.000 euro en in Brussel 6.250 euro als men het renoveert. Dus als men naar het grotere plaatje kijkt, lijkt de situatie nog zo slecht niet. Bovendien is, dankzij het abattement voor renovatiewerken, het voordeel het grootst wanneer men een huis voor de laagste prijs koopt. Terwijl in Vlaanderen het verschil tussen een huis van 200.000 euro en een van 600.000 euro nauwelijks merkbaar is, zal het in Brussel opmerkelijk zijn. Het getuigt van gezond fiscaal beleid om degenen die een bescheiden huis kopen, minder belasting te laten betalen en degenen die zich een duurder huis kunnen veroorloven, meer belasting te doen betalen. Daarom mag er geen forfaitaire belastingverlaging worden toegekend aan de hele vastgoedmarkt, maar moet men focussen op degenen met het laagste inkomen. Bijgevolg zal Groen het ontwerp van ordonnantie steunen.

De heer Luc Vancauwenberge zal het ontwerp steunen, maar heeft enkele kritische opmerkingen. Het ontwerp maakt de aankoop van een woning in Brussel niet noodzakelijk betaalbaarder. Wat de verbetering van de energieprestaties betreft, weet men dat 90 % van de woningen gerenoveerd moet worden tegen 2025: deze maatregel volstaat niet om die doelstelling te halen, maar is zeker al een stimulans.

De begrotingskosten van de maatregel zouden 38 miljoen euro bedragen: zullen ze in de begroting gecompenseerd worden?

Wat de voordelen van de besproken maatregel betreft, vindt de heer John Pitseys het normaal dat wanneer de vastgoedprijzen elk jaar blijven stijgen, ook het minimum en het maximum om het abattement te krijgen worden verhoogd. De verhoging van de drempel tot 200.000 euro zal dus ten goede komen aan degenen die de minst dure woningen kopen.

In dat verband is het bijkomend abattement van 50.000 euro, dat wordt toegevoegd in geval van een grondige energierenovatie van de woning, een goed idee, omdat het de eigenaren ertoe aanzet de nodige werken uit te voeren

la performance énergétique de leur bien. Cette mesure incitative récompense les comportements vertueux d'un point de vue écologique.

Plus globalement, ce projet d'ordonnance s'inscrit, avec d'autres mesures prises par ce gouvernement, dans un équilibre général visant à faciliter l'accès au logement dans notre Région, comme les diverses mesures de soutien aux locataires, notamment celle, récente, liant l'indexation des loyers au PEB du bâtiment, ou un autre projet actuellement sur la table du gouvernement, qui est d'introduire un droit de préemption pour les locataires d'un bien mis en vente.

Ce projet d'ordonnance suscite une série de points de discussion.

Premièrement, il est important de circonscrire le cadre de ce débat, et ne pas assigner à cette réforme des objectifs qu'elle ne pourra sans doute pas atteindre. Comme le démontre une récente étude de l'ULB, les différentes stratégies d'acquisition du logement ne sont jamais parvenues à limiter l'exode urbain. Il faut prendre acte que les villes de format similaire à la nôtre sont destinées à rester des villes de transit. Et, en termes d'accès au logement, il faut se préoccuper davantage des conditions d'accès au bail.

Deuxièmement, l'orateur tient à souligner les conséquences du caractère horizontal de la mesure. Une mesure fiscale facilitant l'accès à la propriété a aussi pour conséquence de récompenser ceux qui ont les moyens d'accéder à la propriété, à un moment où le prix moyen d'un appartement à Bruxelles avoisine aujourd'hui 200.000 euros. Par ailleurs, une mesure consistant à rehausser le plafond de 500.000 à 600.000 euros permet également aux acheteurs plus aisés de bénéficier de l'abattement. Ce n'est pas choquant en soi, si cela s'intègre dans une stratégie d'ensemble pour l'accès au logement. Mais cela limite l'impact distributif de la mesure. Il eût été possible d'introduire davantage de proportionnalité pour les habitations de 600.000 euros ou plus.

Troisièmement, il faut être conscient que les bénéfices que la mesure engendrera risqueront d'être dilués. La mesure bénéficiera à une série d'acheteurs, mais il est probable que l'augmentation des prix de l'immobilier absorbera les effets de la réforme en quelques années. Il est probable que le marché continuera de s'adapter en compensant par une augmentation des prix : au rythme actuel de l'inflation, qui affectera notamment les coûts des nouvelles constructions ou des rénovations, les gains de la réforme seront sans doute amortis en quelques années. Enfin, il n'est pas certain que la mesure contribuera à lutter contre divers phénomènes ou dispositifs d'évitement, comme la disparition de ce type de logements du marché ou la déclaration partielle de la valeur d'acquisition d'une habitation.

Quatrièmement, il importe de se souvenir que cette mesure peut être interprétée comme une mesure de concurrence fiscale entre les régions. Une baisse supplémentaire des droits d'enregistrement ne permettrait

teneinde de energieprestaties van hun woning te verbeteren. Deze stimulans belooft milieuvriendelijk gedrag.

Meer in het algemeen streeft dit ontwerp van ordonnantie, samen met andere maatregelen van deze regering, naar een algemeen evenwicht dat erop gericht is de toegang tot huisvesting in ons gewest te vergemakkelijken, zoals de verschillende maatregelen ter ondersteuning van de huurders, waaronder de recente maatregel die de indexering van de huurprijzen koppelt aan de EPB van het gebouw, of een ander project dat thans op de tafel van de regering ligt, namelijk de invoering van een recht van voorkoop voor huurders van een te koop gestelde woning.

Het ontwerp van ordonnantie doet een aantal discussiepunten rijzen.

Ten eerste is het belangrijk dat het kader van dit debat wordt afgebakend en dat aan deze hervorming geen doelstellingen worden toegekend die ze waarschijnlijk niet zal kunnen bereiken. Zoals uit een recent onderzoek van de ULB blijkt, zijn de verschillende strategieën om woningen te verwerven er nooit in geslaagd de stadsvlucht in te dammen. We moeten vaststellen dat steden met een vergelijkbare grootte als de onze transitsteden blijven. Wat de toegang tot huisvesting betreft, moet men meer aandacht besteden aan de voorwaarden voor toegang tot huurwoningen.

Ten tweede benadrukt de spreker de gevolgen van het horizontale karakter van de maatregel. Een fiscale maatregel die de toegang tot eigendom vergemakkelijkt, heeft ook tot gevolg dat degenen die het zich kunnen veroorloven om onroerend goed te kopen, worden beloond, nu een appartement in Brussel vandaag gemiddeld ongeveer 200.000 euro kost. Dankzij een maatregel waarbij het maximum van 500.000 tot 600.000 euro wordt verhoogd, kunnen ook rijkere kopers het abattement genieten. Op zich is dat niet schokkend, als het deel uitmaakt van een algemene strategie inzake toegang tot huisvesting. Dat beperkt evenwel het herverdelende effect van de maatregel. Voor woningen van 600.000 euro of meer had men voor meer evenredigheid kunnen zorgen.

Ten derde moet men er zich van bewust zijn dat de voordelen van de maatregel dreigen te verwateren. De maatregel zal een aantal kopers ten goede komen, maar waarschijnlijk zullen de stijgende vastgoedprijzen de effecten van de hervorming na enkele jaren tenietdoen. Waarschijnlijk zal de markt zich blijven aanpassen met compensaties in de vorm van prijsstijgingen: in het huidige inflatietempo, dat onder meer de kosten van nieuwbouw of renovatie zal doen stijgen, zullen de voordelen van de hervorming wellicht na enkele jaren verdwijnen. Ten slotte is het niet zeker dat de maatregel zal bijdragen tot de strijd tegen diverse fenomenen of manieren van belastingontwijking, zoals het verdwijnen van dit soort woningen op de markt of het gedeeltelijk aangeven van de aankoopwaarde van een woning.

Ten vierde mag men niet vergeten dat deze maatregel kan worden geïnterpreteerd als een maatregel voor fiscale concurrentie tussen de gewesten. Een bijkomende verlaging van de registratierechten zou waarschijnlijk niet kunnen

probablement pas de faire concurrence aux 3 % de droits d'enregistrement imposés par la Flandre. En ce sens, cela reviendrait à en appeler à une guerre fiscale qui ne pourrait être gagnée qu'en réduisant à la portion congrue les droits d'enregistrement. Ce n'est pas la conception de la redistribution collective du groupe Ecolo, ni sa conception de la responsabilité budgétaire.

Pour conclure, le groupe Écolo soutiendra ce projet d'ordonnance, qui s'intègre dans une ambitieuse stratégie d'accès au logement et qui s'arrime à sa mesure dans la politique de rénovation pilotée par le gouvernement. Il conviendra toutefois de s'assurer que ces mesures ne seront pas directement annulées par les effets qu'elles provoquent.

M. Guy Vanhengel assure que son groupe soutiendra avec enthousiasme ce projet d'ordonnance, et souligne trois éléments importants : d'une part quant à l'essence de cette mesure, d'autre part quant au coût de cette mesure, et enfin quant au choix qui a été fait de s'appuyer sur la notion de PEB.

L'essence de cette mesure, voulue par le gouvernement bruxellois, est de faciliter le premier achat immobilier de quelqu'un qui s'établit à Bruxelles, en réduisant ses droits d'enregistrement. Comme l'a rappelé l'orateur précédent, le prix moyen d'un appartement à Bruxelles oscille autour de 200.000 euros. L'abattement proposé permet ainsi de devenir propriétaire pour la première fois. Cette mesure constitue donc un progrès social, car elle permet à des jeunes de s'établir dans notre Région, où on a 60 % de locataires pour 40 % de propriétaires. Les acheteurs immobiliers sont de deux types : les uns veulent investir, les autres veulent s'établir. Avec cette mesure, les premiers paient le prix normal, les seconds sont aidés.

Le coût de cette mesure reste difficile à mesurer. On peut effectuer un calcul automatique sur la base du nombre de transactions actuelles, mais on ne peut en revanche pas évaluer le nombre de transactions qui ne se feraient pas sans cette mesure incitative. Par ailleurs, les jeunes que cette mesure va attirer à Bruxelles vont payer de l'IPP à Bruxelles. Le coût de cette mesure doit donc être relativisé ; par contre, on peut affirmer que le but sociétal de la mesure est atteint, même le PTB le reconnaît.

Enfin, il faut se demander ce que nous faisons pour rendre le patrimoine immobilier moins énergivore. Le système choisi, de s'appuyer sur le PEB, n'est pas parfait. En effet, d'une part, il n'est pas facile d'obtenir un certificat PEB à Bruxelles, car il y a pénurie de certificateurs. D'autre part, il y a un manque d'uniformité dans la manière dont sont établis ces certificats PEB, en fonction du certificateur, et certainement par rapport aux deux autres régions. Il convient donc de rendre le système encore plus performant et uniforme. C'est pourtant un instrument intéressant, car il permet de quantifier le critère qui mènera à une réduction fiscale.

En conclusion, le groupe Open-Vld soutiendra ce projet d'ordonnance, en espérant qu'on pourra encore améliorer le dispositif.

concurreren met de 3 % registratierechten in Vlaanderen. In die zin zou dat neerkomen op een oproep tot een fiscale oorlog die alleen kan worden gewonnen door de registratierechten tot het minimum te verlagen. De Ecolofractie heeft een ander idee van collectieve herverdeling of budgettaire verantwoordelijkheid.

Tot besluit, zal de Ecolofractie het ontwerp van ordonnantie steunen, dat deel uitmaakt van een ambitieuze strategie inzake toegang tot huisvesting en vasthoudt aan haar maatregel in het door de regering gestuurde renovatiebeleid. Men zal er echter op moeten toezien dat die maatregelen niet onmiddellijk tenietgedaan worden door de gevolgen ervan.

De heer Guy Vanhengel verzekert dat zijn fractie het ontwerp van ordonnantie enthousiast zal steunen. Hij onderstreept drie belangrijke elementen: ten eerste de essentie van de maatregel, ten tweede de kosten van de maatregel en ten derde de keuze om zich te baseren op de EPB.

De maatregel van de Brusselse regering komt er in essentie op neer de aankoop van de eerste woning door iemand die zich in Brussel wil vestigen, te vergemakkelijken door de registratierechten te verlagen. Zoals de vorige spreker er al op gewezen heeft, schommelt de gemiddelde prijs van een appartement in Brussel rond de 200.000 euro. Het voorgestelde abattement maakt het dus mogelijk om voor het eerst eigenaar te worden. De maatregel is dus een sociale vooruitgang, want jongeren kunnen zich dan in ons gewest vestigen, waar 60 % huurder is en 40 % eigenaar. Er zijn twee soorten kopers van vastgoed: sommigen willen investeren en anderen willen er wonen. Met deze maatregel betalen de eersten de normale prijs en worden de tweeden geholpen.

De kosten van de maatregel blijven moeilijk te meten. Men kan een automatische berekening maken op basis van het aantal lopende transacties, maar men kan daarentegen het aantal transacties die zonder deze stimulans niet zouden plaatsvinden, niet berekenen. Voorts zullen de jongeren die door deze maatregel naar Brussel worden gelokt, personenbelasting betalen in Brussel. De kosten van de maatregel moeten dus gerelativeerd worden; men kan daarentegen bevestigen dat het maatschappelijke doel van de maatregel wordt bereikt. Zelfs de PTB erkent dat.

Ten slotte moeten we ons afvragen wat we doen om de gebouwen minder energieverwendend te maken. Het gekozen systeem, de EPB, is niet perfect. Enerzijds is het immers niet gemakkelijk om in Brussel een EPB certificaat te krijgen, omdat er een tekort is aan certificeerders. Anderzijds is er een gebrek aan uniformiteit in de manier waarop de EPB-certificaten worden afgegeven naargelang de certificeerder, en zeker in vergelijking met de overige twee gewesten. Daarom dient het systeem nog performanter en eenvormiger te worden gemaakt. Het is nochtans een interessant instrument, want het kan het criterium dat tot belastingverlaging leidt, kwantificeren.

Tot besluit zal de Open Vld-fractie het ontwerp van ordonnantie steunen in de hoop dat het systeem verder kan worden verbeterd.

M. Emmanuel De Bock considère que la politique de soutien à l'accès à la propriété doit constituer l'une des grandes priorités du gouvernement. Considérant que le fait d'être propriétaire de son habitation constitue un gage de sécurité financière et un excellent rempart contre la pauvreté, il est absolument essentiel d'aider les ménages à revenus faibles, modestes ou moyens à acquérir un bien immobilier situé en Région bruxelloise. Par ailleurs, notre Région a, pour des raisons stratégiques et financières, tout intérêt à maintenir durablement les ménages de la classe moyenne et à attirer de nouveaux contribuables. Depuis de nombreuses années, on assiste à un exode massif des ménages de la classe moyenne qui quittent la Région bruxelloise pour aller s'installer en Flandre ou en Wallonie. Ces départs de milliers de familles posent de réels problèmes, dans la mesure où ils privent la Région de Bruxelles-Capitale de précieuses recettes fiscales. Dès lors, il est indispensable d'adopter des mesures fortes visant à mettre fin à la fuite des classes moyennes. Certes, les raisons pouvant conduire un ménage à quitter notre Région sont multiples : prix des logements, mobilité, cadre de vie, emploi, etc. La fiscalité peut elle aussi exercer une influence sur les choix des ménages. Telle est la raison pour laquelle le gouvernement bruxellois doit veiller à préserver l'attractivité fiscale de notre Région, en particulier en matière de droits d'enregistrement sur les ventes de biens immeubles.

Dans le cadre de la réforme fiscale bruxelloise entreprise en 2016, le groupe DéFI s'était réjoui de l'instauration de l'abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 175.000 euros du prix de vente pour l'achat de l'habitation propre et unique. Les résultats de l'étude réalisée par l'Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyse (IBSA) ont montré que la réforme fiscale de 2016 avait largement atteint ses objectifs, en ce sens que l'abattement avait permis à des milliers de ménages de la classe moyenne d'accéder plus aisément à la propriété de leur logement. Malgré le succès indéniable rencontré par l'hyper-abattement bruxellois, il semble aujourd'hui nécessaire d'entreprendre une nouvelle réforme du régime des droits d'enregistrement, d'une part, parce que les prix de vente moyens des maisons et des appartements localisés dans notre Région ont considérablement augmenté entre 2016 et 2022 et, d'autre part, parce que la position fiscale concurrentielle de notre Région s'est largement détériorée sur les segments moyen et supérieur du marché acquisitif en raison de la décision de la Région flamande de réduire le taux nominal de ses droits d'enregistrement à 3 %.

Durant la campagne électorale de mai 2019, DéFI a plaidé pour que les autorités régionales bruxelloises adaptent le régime des droits d'enregistrement en relevant le montant de l'abattement pour l'acquisition de l'habitation propre et unique et en rehaussant le plafond qui conditionne l'application dudit abattement. De même, il proposait de majorer le montant de la réduction de la base imposable en faveur des acquéreurs s'engageant à effectuer, dans un délai donné, des travaux destinés à améliorer le niveau de performance énergétique du logement. Le gouvernement bruxellois a annoncé dans sa Déclaration de politique régionale 2019-2024 qu'il allait procéder à une évaluation du régime des droits d'enregistrement et qu'il entendait ensuite adopter de nouvelles mesures fiscales visant à favoriser l'accès à la propriété. Dans l'accord de gouvernement,

De heer Emmanuel De Bock vindt dat het beleid ter ondersteuning van de toegang tot eigendom een van de topprioriteiten van de regering moet zijn. Aangezien het bezit van een eigen woning een garantie voor financiële zekerheid en een uitstekende bescherming tegen armoede vormt, is het absoluut noodzakelijk om gezinnen met een laag, bescheiden of gemiddeld inkomen te helpen een woning in het Brussels Gewest te verwerven. Bovendien heeft ons gewest er strategisch en financieel belang bij de middenklasse op lange termijn in stand te houden en nieuwe belastingbetalers aan te trekken. Sinds vele jaren zien we een massale uittocht van gezinnen uit de middenklasse uit het Brussels Gewest naar Vlaanderen of Wallonië. Dit vertrek van duizenden gezinnen vormt een echt probleem, omdat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hierdoor waardevolle belastinginkomsten misloopt. Daarom zijn krachtige maatregelen nodig om de vlucht van de middenklasse een halt toe te roepen. Natuurlijk zijn er vele redenen waarom een gezin kan beslissen ons gewest te verlaten: woningprijzen, mobiliteit, woonomgeving, werkgelegenheid enz. Ook belastingen kunnen van invloed zijn op de keuzes van gezinnen. Daarom moet de Brusselse regering ervoor zorgen dat de fiscale aantrekkingskracht van ons gewest behouden blijft, in het bijzonder wat betreft de registratierechten op de verkoop van onroerend goed.

In het kader van de Brusselse belastinghervorming van 2016 was de DéFI-fractie verheugd over de invoering van het abattement op de registratierechten voor de eerste schijf van 175.000 euro van de verkoopprijs voor de aankoop van een enige en eigen woning. Uit de resultaten van de studie van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) blijkt dat de belastinghervorming van 2016 haar doelstellingen ruimschoots heeft bereikt, in die zin dat het abattement het voor duizenden gezinnen uit de middenklasse gemakkelijker heeft gemaakt om een eigen woning te bezitten. Ondanks het onmiskenbare succes van het Brusselse hyper-abattement lijkt het nu noodzakelijk om een nieuwe hervorming van het systeem van de registratierechten door te voeren, enerzijds omdat de gemiddelde verkoopprijzen van huizen en appartementen in ons gewest tussen 2016 en 2022 aanzienlijk zijn gestegen en anderzijds omdat de fiscale concurrentiepositie van ons gewest in het middensegment en hogere segment van de aankoopmarkt sterk is verslechterd door de beslissing van het Vlaams Gewest om het nominale tarief van zijn registratierechten te verlagen tot 3 %.

Tijdens de verkiezingscampagne van mei 2019 heeft DéFI ervoor gepleit dat de Brusselse gewestelijke autoriteiten het systeem van de registratierechten zouden aanpassen door het bedrag van het abattement voor de aankoop van een enige en eigen woning te verhogen en door het maximumbedrag voor de toepassing van dit abattement op te trekken. Tevens stelde zij voor het bedrag van de vermindering van de belastinggrondslag te verhogen voor kopers die zich ertoe verbinden binnen een bepaalde termijn werken uit te voeren om de energieprestaties van de woning te verbeteren. De Brusselse regering heeft in haar algemene beleidsverklaring 2019-2024 aangekondigd dat zij een evaluatie van het systeem van de registratierechten zou uitvoeren en dat zij vervolgens nieuwe fiscale maatregelen zou nemen om de toegang tot eigendom te bevorderen. In het regeerakkoord

l'exécutif régional affirmait qu'il envisageait notamment d'adapter le montant de l'abattement en vue de tenir compte de l'évolution des prix de l'immobilier. Il évoquait aussi un rehaussement du plafond conditionnant l'application de l'abattement. De plus, la DPR prévoyait la mise en place d'un nouvel incitant fiscal visant à encourager les acquéreurs d'un bien immobilier à entreprendre rapidement des travaux de rénovation énergétique.

Le groupe DéFI soutiendra le présent projet d'ordonnance qui vise à renforcer le régime de l'abattement pour l'acquisition de la résidence principale et à introduire un abattement complémentaire en cas d'amélioration substantielle de la performance énergétique de l'habitation, conformément aux lignes directrices définies dans l'accord de gouvernement et dans le Plan d'Urgence Logement. Le relèvement de l'abattement de base, qui portera désormais sur la première tranche de 200.000 euros du prix d'achat, offrira un précieux incitant financier aux primo-acquéreurs, lesquels doivent actuellement faire face à l'augmentation des prix des logements, à la hausse sensible des taux d'intérêt et au durcissement des conditions d'octroi des crédits hypothécaires. Grâce à cette diminution de la base imposable de 200.000 euros, les ménages achetant leur habitation propre et unique pourront bénéficier d'une réduction fiscale de 25.000 euros, ce qui constitue une aide appréciable dans le contexte actuel. En portant le montant de l'abattement de base à 200.000 euros, la Région de Bruxelles-Capitale renforce sensiblement sa position concurrentielle sur le segment inférieur du marché acquisitif, puisqu'elle redevient la Région du pays pourvue du régime fiscal le plus avantageux pour les acquéreurs de logements dont le prix de vente est inférieur à 265.000 euros.

Par ailleurs, le groupe DéFI tient à saluer le rehaussement du plafond qui conditionne l'octroi de l'abattement, rehaussement que nous appelions de nos vœux depuis plusieurs années. En relevant ce plafond à 600.000 euros, notre région élargit le champ d'application de l'abattement de manière à pouvoir l'accorder aux familles de la classe moyenne qui décident de se porter acquéreuses d'une maison affichant un prix compris entre 500.000 et 600.000 euros, familles qui étaient, jusqu'à présent, exclues du bénéfice de cet avantage fiscal. Notre région pourra ainsi résorber partiellement le handicap de compétitivité fiscale dont elle souffre vis-à-vis de la Région flamande sur le segment spécifique des logements dont le prix de vente se situe dans une fourchette comprise entre 500.000 et 600.000 euros. Ce faisant, le régime bruxellois des droits d'enregistrement redevient un peu plus attractif pour une partie des ménages de la classe moyenne supérieure.

Fervent partisan d'un « verdissement » de la fiscalité immobilière, le groupe DéFI se réjouit également de l'instauration de l'abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique. Cet incitant fiscal est clairement de nature à encourager les acquéreurs à effectuer, dans un délai raisonnable, des travaux de rénovation destinés à améliorer l'efficacité énergétique des biens acquis. Il paraît judicieux d'accorder une réduction des droits d'enregistrement en cas d'amélioration significative de la performance énergétique, car le moment de l'acquisition et du changement de propriétaire constitue un moment charnière

verklaarde de gewestregering met name te overwegen het bedrag van het abattement aan te passen om rekening te houden met de ontwikkeling van de vastgoedprijzen. Zij vermeldde ook een verhoging van het maximumbedrag om het abattement te kunnen toepassen. Bovendien voorzag de GBV in de invoering van een nieuwe fiscale stimulans om kopers van onroerend goed aan te moedigen snel werk te maken van energierenovatie.

De DéFI-fractie zal dit ontwerp van ordonnantie steunen, dat tot doel heeft het systeem van het abattement voor de aankoop van de hoofdverblijfplaats te versterken en een aanvullend abattement in te voeren in het geval van een aanzienlijke verbetering van de energieprestatie van de woning, overeenkomstig de richtsnoeren van het regeerakkoord en het Noodplan voor huisvesting. De verhoging van het basisabattement, dat nu zal gelden voor de eerste schijf van 200.000 euro van de aankoopprijs, zal een waardevolle financiële stimulans vormen voor starters, die momenteel worden geconfronteerd met stijgende huizenprijzen, aanzienlijk hogere rentevoeten en strengere toekenningvoorwaarden voor hypothecaire leningen. Dankzij deze vermindering van de belastinggrondslag van 200.000 euro kunnen gezinnen die een enige en eigen woning kopen een belastingvermindering van 25.000 euro genieten, wat in de huidige context een waardevolle hulp is. Door het bedrag van het basisabattement te verhogen tot 200.000 euro, versterkt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanzienlijk zijn concurrentiepositie in het lagere segment van de vastgoedmarkt, aangezien het opnieuw het gewest van het land is met het voordeligste fiscale systeem voor kopers van woningen met een verkoopprijs van minder dan 265.000 euro.

Voorts is de DéFI-fractie verheugd over de verhoging van het maximumbedrag voor de toekenning van het abattement, een verhoging waarvoor zij al jaren pleit. Door dit maximumbedrag op te trekken tot 600.000 euro verruimt ons gewest het toepassingsgebied van het abattement, zodat dit kan worden toegekend aan gezinnen uit de middenklasse die beslissen een huis te kopen met een prijskaartje tussen de 500.000 en 600.000 euro, gezinnen die voorheen van dit belastingvoordeel waren uitgesloten. Zo zal ons gewest het fiscale concurrentienadeel ten opzichte van het Vlaams Gewest gedeeltelijk kunnen wegwerken in het specifieke segment van de woningen met een verkoopprijs tussen 500.000 en 600.000 euro. Op die manier wordt het Brusselse systeem van de registratierechten iets aantrekkelijker voor een deel van de gezinnen uit de hogere middenklasse.

Als fervente voorstander van een « vergroening » van de vastgoedfiscaliteit is de DéFI-fractie ook verheugd over de invoering van het aanvullend abattement in geval van verbetering van de energieprestatie. Deze fiscale stimulans is duidelijk bedoeld om kopers aan te moedigen binnen een redelijke termijn renovatiewerkzaamheden uit te voeren om de energie-efficiëntie van het gekochte goed te verbeteren. Het lijkt passend een vermindering van de registratierechten toe te kennen in het geval van aanzienlijke verbetering van de energieprestatie, aangezien het moment van aankoop en verandering van eigenaar een belangrijk moment is in de

dans l'histoire d'un logement, généralement propice à la réalisation d'une rénovation de grande envergure. Cet abattement complémentaire de 25.000 euros pour chaque saut de classe PEB (avec une amélioration de minimum deux classes) viendra s'ajouter aux primes Révolution (primes énergie et primes à la rénovation) octroyées par la Région aux propriétaires désireux d'effectuer des travaux de rénovation énergétique. La combinaison de l'abattement complémentaire et des primes énergie permettra d'apporter un soutien financier substantiel aux ménages qui souhaitent entreprendre des travaux économiseurs d'énergie. À l'instar du déploiement de la stratégie Révolution, la mise en place de l'abattement complémentaire accordé en cas d'amélioration de la classe PEB devrait contribuer à accélérer et à amplifier le processus de rénovation énergétique du parc immobilier résidentiel bruxellois, l'objectif étant de tendre vers un label PEB C+ pour tous les logements à l'horizon 2050.

En résumé, le groupe DéFI est globalement satisfait du contenu de ce projet d'ordonnance qui comprend des mesures ciblées et ambitieuses permettant tout à la fois de faciliter l'accès à la propriété et d'inciter les acquéreurs à améliorer de façon significative le niveau de performance énergétique de leur habitation. Même s'il ne s'agit pas d'une nouvelle grande réforme fiscale, les dispositions que nous adoptons aujourd'hui apportent d'importants ajustements au régime bruxellois des droits d'enregistrement en vue de le rendre plus avantageux pour les contribuables bruxellois, et singulièrement pour ceux disposés à investir dans la rénovation énergétique de leur logement. Bien entendu, tous les groupes politiques auraient souhaité aller encore plus loin, mais le gouvernement régional doit évidemment tenir compte des marges budgétaires disponibles, relativement étroites.

Certes, le groupe MR reproche de ne pas avoir suffisamment augmenté le montant de l'abattement et de ne pas avoir réduit le taux nominal des droits d'enregistrement. Force est cependant de constater qu'en Région wallonne où le MR gère depuis 2017 les compétences du budget et des finances, le régime des droits d'enregistrement est nettement moins avantageux que celui applicable en Région bruxelloise. Il importe, en effet, de rappeler que la Wallonie applique toujours un taux des droits d'enregistrement de 12,5 %, que l'abattement wallon ne porte que sur la première tranche de 20.000 euros du prix d'achat, et que les acquéreurs ne peuvent bénéficier d'aucun avantage fiscal complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique de leur logement.

Si le groupe DéFI soutient le présent projet d'ordonnance, il souhaite néanmoins poser un certain nombre de questions et obtenir certains éclaircissements à propos des choix opérés par le gouvernement lors de l'élaboration de cette réforme du régime des droits d'enregistrement. Tout d'abord, le ministre peut-il donner une estimation de l'impact que le relèvement de l'abattement principal à 200.000 euros et l'introduction de l'abattement complémentaire en cas de rénovation énergétique pourraient avoir sur le marché immobilier résidentiel bruxellois, que ce soit sur le nombre de transactions ou sur les prix de vente ? Grâce au rehaussement de l'abattement principal et à l'instauration de l'abattement complémentaire, de nombreux primo-acquéreurs pourront dorénavant bénéficier d'une exonération des droits

geschiedenis van een woning, dat gewoonlijk aanleiding geeft tot een ingrijpende renovatie. Dit aanvullende abattement van 25.000 euro voor elke sprong in de EPB-klasse (met een verbetering van ten minste twee klassen) zal bovenop de Renolution-premies komen (energie- en renovatiepremies) die het gewest toekent aan eigenaars die energierenovatie werken willen uitvoeren. De combinatie van het aanvullende abattement en de energiepremies zal aanzienlijke financiële steun bieden aan gezinnen die energiebesparende werkzaamheden willen uitvoeren. Net als de uitvoering van de Renolution-strategie moet de invoering van het aanvullende abattement, dat wordt toegekend in geval van een verbetering van de EPB-klasse, het proces van energierenovatie van het Brusselse woningenbestand helpen versnellen en versterken, met als doel tegen 2050 een EPB-label C+ te bereiken voor alle woningen.

Samengevat, is de DéFI-fractie over het algemeen tevreden over de inhoud van dit ontwerp van ordonnantie, dat gerichte en ambitieuze maatregelen bevat om de toegang tot eigendom te vergemakkelijken en kopers aan te moedigen de energieprestatie van hun woning aanzienlijk te verbeteren. Ook al gaat het niet om een nieuwe grote belastinghervorming, met de bepalingen die wij vandaag aannemen worden belangrijke aanpassingen aangebracht in het Brusselse systeem van de registratierechten om het voordeliger te maken voor de Brusselse belastingbetalers, en in het bijzonder voor degenen die willen investeren in de energierenovatie van hun woning. Natuurlijk hadden alle fracties nog verder willen gaan, maar de gewestregering moet uiteraard rekening houden met de beschikbare begrotingsmarges, die relatief klein zijn.

De MR-fractie heeft kritiek op het feit dat het bedrag van het abattement onvoldoende is verhoogd en dat het nominale tarief van de registratierechten niet is verlaagd. Er moet echter worden opgemerkt dat in het Waals Gewest, waar de MR sinds 2017 bevoegd is voor begroting en de financiën, het systeem van de registratierechten veel minder voordelig is dan dat van het Brussels Gewest. Het is belangrijk eraan te herinneren dat Wallonië nog steeds een registratierecht van 12,5 % toepast, dat de Waalse vrijstelling alleen geldt voor de eerste schijf van 20.000 euro van de aankoopprijs en dat kopers geen extra belastingvoordeel kunnen genieten in geval van een verbetering van de energieprestatie van hun woning.

Hoewel de DéFI-fractie het huidige ontwerp van ordonnantie steunt, wenst zij toch een aantal vragen te stellen en een aantal verduidelijkingen te krijgen over de keuzes die de regering heeft gemaakt bij het opstellen van deze hervorming van het systeem van de registratierechten. Kan de minister allereerst een schatting geven van de impact die de verhoging van het hoofdattement tot 200.000 euro en de invoering van het aanvullende abattement in geval van energierenovatie kunnen hebben op de Brusselse woningmarkt, zowel wat betreft het aantal transacties als de verkoopprijzen? Dankzij de verhoging van het hoofdattement en de invoering van het aanvullende abattement zullen veel starters voortaan een vrijstelling van registratierechten kunnen genieten op de eerste 250.000 euro

d'enregistrement sur la première tranche de 250.000 euros du prix de vente (contre 175.000 euros actuellement). Ainsi, ces ménages réaliseront une économie fiscale de 31.250 euros (contre 21.875 euros actuellement). Cela signifie concrètement que les mesures fiscales contenues dans le présent projet d'ordonnance auront mécaniquement pour effet d'accroître le pouvoir d'achat immobilier des primo-acquéreurs de 9.375 euros. Toutefois, la question se pose de savoir si cette augmentation du pouvoir d'achat immobilier des candidats acquéreurs ne risque pas d'être répercutée (totalement ou partiellement) sur les prix de vente des logements. N'y a-t-il pas un risque que les mesures fiscales figurant dans le présent projet d'ordonnance contribuent à alimenter la hausse des prix des logements, et en particulier sur le segment des appartements dont le prix s'élève actuellement à environ 200.000 euros ? En d'autres termes, n'est-il pas à craindre que l'économie fiscale supplémentaire réalisée par les primo-acquéreurs grâce au relèvement de l'abattement principal et à l'introduction de l'abattement complémentaire soit rapidement absorbée par une augmentation des prix de vente des biens immobiliers ?

Dans un autre ordre d'idées, le groupe DéFI se prononce depuis plusieurs années en faveur de l'indexation automatique des tranches d'imposition en vue de tenir compte de l'évolution des prix. Cette proposition d'indexer automatiquement les tranches d'imposition concerne tous les impôts, et notamment les droits d'enregistrement sur les ventes de biens immeubles. Il conviendrait d'instaurer un mécanisme d'indexation automatique du montant de l'abattement ainsi que du plafond conditionnant l'application dudit abattement afin de pouvoir tenir compte de l'évolution des prix de vente moyens des habitations sises en Région bruxelloise. Au cours des vingt dernières années, les prix des biens immobiliers dans notre Région ont connu une croissance soutenue et, même si les craintes actuelles de récession et la hausse des taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires devraient avoir pour conséquence de stabiliser les prix au cours des prochains mois, on ne peut pas exclure que les prix de vente des logements puissent à nouveau augmenter de façon significative durant les prochaines années. Par conséquent, le montant de l'abattement (porté à 200.000 euros par le présent texte) ainsi que le plafond (rehaussé à 600.000 euros par le présent texte) pourraient à nouveau s'avérer trop bas par rapport aux réalités du marché acquisitif bruxellois, ce qui pourrait conduire le gouvernement à les relever une nouvelle fois. Dans certaines communes du sud-est de notre Région comme Ixelles ou Woluwe-Saint-Pierre, le prix moyen des maisons dépasse d'ores et déjà la barre des 600.000 euros. Le groupe DéFI estime qu'il serait donc judicieux d'indexer le montant de l'abattement ainsi que le plafond en fonction de l'évolution des prix des logements afin que le régime des droits d'enregistrement puisse « coller au plus près » aux réalités du marché immobilier bruxellois. L'orateur se demande si le gouvernement bruxellois a déjà étudié la possibilité d'instaurer un mécanisme d'indexation automatique du montant de l'abattement et du plafond afin de les adapter à l'évolution des prix de vente des biens immobiliers, et pour quelles raisons cette piste de l'indexation n'a pas été retenue dans le cadre de ce projet d'ordonnance.

van de verkoopprijs (tegenover 175.000 euro nu). Dit levert hen een belastingbesparing van 31.250 euro op (tegenover 21.875 euro nu). Dit betekent concreet dat door de fiscale maatregelen in dit ontwerp van ordonnantie de koopkracht van starters voor onroerend goed automatisch toeneemt met 9.375 euro. De vraag rijst echter of deze toename van de koopkracht van kandidaat-kopers niet (geheel of gedeeltelijk) wordt doorgerekend in de verkoopprijzen van de woningen. Bestaat niet het risico dat de belastingmaatregelen in dit ontwerp van ordonnantie zullen bijdragen tot de stijging van de huizenprijzen, in het bijzonder in het segment van de appartementen, die momenteel ongeveer 200.000 euro kosten? Met andere woorden, bestaat niet het risico dat de extra belastingbesparingen voor starters dankzij de verhoging van het hoofdatteement en de invoering van het aanvullende abattement snel worden geabsorbeerd door een stijging van de verkoopprijzen van onroerend goed ?

Anderzijds pleit de DéFI-fractie al verscheidene jaren voor een automatische indexering van de belastingsschijven om rekening te houden met de prijsontwikkeling. Dit voorstel om de belastingsschijven automatisch te indexeren geldt voor alle belastingen, inclusief de registratierechten op de verkoop van vastgoed. Er moet een automatisch indexeringsmechanisme worden ingevoerd voor het bedrag van het abattement en voor het maximumbedrag voor de toepassing van het abattement, teneinde rekening te kunnen houden met de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen van woningen in het Brussels Gewest. De afgelopen twintig jaar zijn de vastgoedprijzen in ons gewest gestaag gestegen en hoewel de huidige vrees voor een recessie en de stijgende hypotheekrente de komende maanden tot een stabilisatie van de prijzen zouden moeten leiden, kan niet worden uitgesloten dat de huizenprijzen de komende jaren opnieuw aanzienlijk zullen stijgen. Bijgevolg zouden zowel het bedrag van het abattement (in de huidige tekst verhoogd tot 200.000 euro) als het maximumbedrag (in de huidige tekst verhoogd tot 600.000 euro) opnieuw te laag kunnen blijken in verhouding tot de realiteit van de Brusselse vastgoedmarkt, wat de regering ertoe zou kunnen aanzetten deze opnieuw te verhogen. In sommige gemeenten in het zuidoosten van ons gewest, zoals Elsene of Sint-Pieters-Woluwe, ligt de gemiddelde huizenprijs al boven de 600.000 euro. De DéFI-fractie is van mening dat het dus verstandig zou zijn om het bedrag van het abattement en het maximumbedrag te indexeren in functie van de ontwikkeling van de huizenprijzen, zodat het systeem van de registratierechten zo goed mogelijk aansluit bij de realiteit van de Brusselse vastgoedmarkt. De spreker vraagt zich af of de Brusselse regering reeds de mogelijkheid heeft overwogen een automatisch indexeringsmechanisme in te voeren voor het bedrag van het abattement en het maximumbedrag, teneinde deze aan te passen aan de ontwikkeling van de verkoopprijzen van vastgoed, en waarom in het kader van dit ontwerp van ordonnantie niet werd gekozen voor deze indexeringsmogelijkheid.

S'agissant de l'abattement appliqué en cas d'amélioration de l'efficacité énergétique, le gouvernement bruxellois a choisi d'en faire un abattement accessoire à l'abattement principal, ce qui signifie que la majoration de la réduction de la base imposable octroyée en cas de rénovation énergétique ne pourra être accordée que si l'acquéreur achète son habitation propre et unique et si le prix de vente du logement n'excède pas 600.000 euros. En d'autres termes, les primo-acquéreurs qui achètent un bien de plus de 600.000 euros et les ménages qui achètent un deuxième bien en vue de le mettre en location ne pourront pas bénéficier de l'abattement appliqué en cas d'amélioration de la performance énergétique du logement. Or, on sait que la rénovation énergétique du bâti bruxellois représente un immense défi pour notre Région et qu'il est essentiel d'impliquer l'ensemble des propriétaires, en ce compris les propriétaires-bailleurs. DéFI considère, dès lors, que dans « un monde idéal », il conviendrait d'octroyer l'abattement pour cause de rénovation énergétique à tous les acquéreurs qui s'engagent à améliorer de façon substantielle la classe PEB du logement acheté dans un délai de cinq ans, peu importe que le prix du bien soit ou non supérieur à 600.000 euros et peu importe qu'il s'agisse d'une primo-acquisition ou de l'achat d'un second bien à des fins d'investissement locatif. Le ministre peut-il expliquer pour quelles raisons le gouvernement bruxellois a décidé de soumettre l'application de l'abattement en cas d'amélioration de la performance énergétique aux mêmes conditions que celles requises pour l'octroi de l'abattement principal ? Ce choix s'explique-t-il uniquement par des motifs d'ordre budgétaire ?

Hormis les quelques interrogations qui viennent d'être exprimées, le groupe DéFI est satisfait du contenu du présent projet d'ordonnance, en faveur duquel il votera avec un réel enthousiasme. L'orateur souhaiterait néanmoins encore émettre trois propositions alternatives, que DéFI espère pouvoir mettre en œuvre au cours des prochaines années afin d'apporter de nouvelles améliorations au régime bruxellois des droits d'enregistrement.

Tout d'abord, DéFI juge qu'il serait opportun d'adapter les conditions d'octroi de l'abattement des droits d'enregistrement de façon à favoriser un ancrage durable des acquéreurs dans notre Région. À cette fin, DéFI propose d'allonger la durée minimale du délai de maintien de la domiciliation dans le logement acquis. Pour pouvoir bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement, un acquéreur doit s'engager à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue de minimum cinq ans. Le présent projet d'ordonnance ne modifie pas cette condition de maintien de la domiciliation, car il n'y a pas de consensus au sein de l'actuelle majorité régionale bruxelloise pour allonger le délai actuellement fixé à cinq ans. DéFI espère qu'à l'occasion d'une prochaine réforme du régime des droits d'enregistrement, le législateur bruxellois décidera d'allonger la durée minimale du délai de maintien de la résidence principale dans le logement acheté, en le portant à dix ans. Un tel allongement de la durée du maintien de la domiciliation permettrait d'ancrer de façon plus durable les ménages primo-acquéreurs sur le territoire de notre Région et d'endiguer ainsi l'exode des classes moyennes.

De Brusselse regering heeft ervoor gekozen om van het abattement in geval van energierenovatie een bijkomend abattement naast het hoofdattement te maken, wat betekent dat de verhoging van de vermindering van de belastinggrondslag in geval van energierenovatie alleen kan worden toegekend als de koper een enige en eigen woning koopt en als de verkoopprijs van de woning niet hoger is dan 600.000 euro. Met andere woorden, starters die een woning van meer dan 600.000 euro kopen en gezinnen die een tweede woning kopen met de bedoeling deze te verhuren, zullen geen gebruik kunnen maken van het abattement dat wordt toegepast in geval van verbetering van de energieprestatie van de woning. We weten echter dat de energierenovatie van de Brusselse gebouwen een enorme uitdaging is voor ons gewest en dat het van essentieel belang is om alle eigenaars, inclusief verhuurders, erbij te betrekken. DéFI is dan ook van mening dat het in « een ideale wereld » aangewezen zou zijn om de energierenovatiepremie toe te kennen aan alle kopers die zich ertoe verbinden de EPB-klasse van de aangekochte woning binnen vijf jaar aanzienlijk te verbeteren, ongeacht of de prijs van het goed hoger ligt dan 600.000 euro en ongeacht of het gaat om een eerste aankoop of de aankoop van een tweede onroerend goed voor investeringsdoeleinden. Kan de minister uitleggen waarom de Brusselse regering beslist heeft om de toepassing van het abattement in geval van verbetering van de energieprestatie te onderwerpen aan dezelfde voorwaarden als die voor de toekenning van het hoofdattement? Wordt deze keuze enkel verklaard door budgettaire redenen?

Afgezien van de enkele vragen die zojuist zijn gesteld, is de DeFI-fractie tevreden over de inhoud van dit ontwerp van ordonnantie, waarvoor zij met veel enthousiasme zal stemmen. Toch wil de spreker drie alternatieve voorstellen doen, die DeFI de komende jaren hoopt te kunnen uitvoeren om het Brusselse systeem van de registratierechten verder te verbeteren.

Eerst en vooral is DéFI van mening dat het aangewezen zou zijn om de voorwaarden voor de toekenning van het abattement op de registratierechten aan te passen om de kopers aan te moedigen om zich op lange termijn in ons gewest te vestigen. Daartoe stelt DéFI voor om de minimumtermijn voor het behoud van het domicilie in de aangekochte woning te verlengen. Om in aanmerking te komen voor het abattement op de registratierechten moet de koper zich ertoe verbinden zijn hoofdverblijfplaats gedurende een ononderbroken periode van ten minste vijf jaar in het aangekochte goed te houden. Het huidige ontwerp van ordonnantie wijzigt deze voorwaarde van het behoud van het domicilie niet, aangezien er binnen de huidige Brusselse gewestelijke meerderheid geen consensus bestaat om de huidige periode van vijf jaar te verlengen. DéFI hoopt dat de Brusselse wetgever bij een volgende hervorming van het systeem van de registratierechten zal beslissen om de minimumperiode voor het behoud van de hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed te verlengen tot tien jaar. Een dergelijke verlenging van de duur van het behoud van het domicilie zou een duurzamere verankering van starters in het gewest mogelijk maken en zo de uittocht van de middenklasse afremmen.



En deuxième lieu, DéFI suggère d'individualiser le droit à l'abattement des droits d'enregistrement pour l'acquisition de l'habitation propre et unique. Si un couple achète une habitation localisée en Région bruxelloise et qu'il souhaite bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement pour cette acquisition, il faut impérativement qu'aucun des deux membres de ce couple ne possède déjà un logement en pleine propriété. Lorsqu'un couple acquiert un logement sis dans notre Région, il ne pourra pas demander l'application de l'abattement fiscal si l'un des deux membres est déjà titulaire d'un droit de propriété sur un autre bien immeuble. Cette règle paraît profondément injuste dans la mesure où elle prive de l'avantage fiscal non seulement la personne déjà titulaire d'un droit de propriété sur un autre bien immeuble, mais également son compagnon ou sa compagne qui ne dispose pourtant pas encore d'un droit réel sur un logement. C'est ce que l'on pourrait appeler le « prix de l'amour » en matière de droits d'enregistrement. Soucieux de remédier à cette situation injuste, DéFI propose de scinder l'abattement en cas d'acquisition d'un bien par deux ou plusieurs personnes afin de pouvoir individualiser le droit à l'abattement et de ne plus tenir compte de la situation patrimoniale du co-acquéreur (par exemple le conjoint). Nous estimons que le droit à l'abattement devrait être apprécié pour chaque acquéreur considéré isolément, indépendamment de la situation patrimoniale de son co-acquéreur. En conférant un caractère individuel à l'abattement, notre Région pourra mettre fin au « prix de l'amour » dans le domaine des droits d'enregistrement.

Enfin, DéFI plaide pour que la Région de Bruxelles-Capitale supprime les droits d'enregistrement de 1 % perçus lors de la constitution d'une hypothèque. À cet égard, la déclaration de politique régionale 2019-2024 prévoit que « dans les mêmes conditions que pour l'abattement, les droits d'enregistrement de 1 % sur la constitution d'une hypothèque pour les primo-acquisitions seront supprimés ». Le gouvernement bruxellois a finalement dû renoncer à supprimer les droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque au cours de la présente législature, faute d'avoir pu dégager des marges budgétaires suffisantes pour financer une telle mesure. DéFI espère que, sous la prochaine législature, la Région de Bruxelles-Capitale pourra enfin procéder à la suppression des droits d'enregistrement perçus sur la constitution d'une hypothèque.

Mme Alexia Bertrand s'étonne que DéFI ne dépose pas d'amendement sur le texte vu les remarques formulées. Le MR est également d'avis qu'il faut indexer annuellement les tranches et les plafonds fiscaux. Dans sa proposition, le MR ne souhaitait d'ailleurs pas s'aligner sur la Flandre en proposant 3 % de droits d'enregistrement, et 1 % en cas de rénovation, mais proposait une réduction linéaire de 12,5 % à 10 %, et 5 % en cas de rénovation, ce qui est tout à fait raisonnable. Il faut aussi rappeler que les prix de l'immobilier à Bruxelles sont très différents de ceux pratiqués en Flandre ou en Wallonie. Les biens immobiliers d'un prix inférieur à 265.000 euros sont rares.

Ten tweede stelt DéFI voor om het recht op het abattement op de registratierechten voor de aankoop van de eigen en enige woning te individualiseren. Als een koppel een huis koopt in het Brussels Gewest en in aanmerking wil komen voor het abattement op de registratierechten voor deze aankoop, is het absoluut noodzakelijk dat geen van beide partners reeds een huis in volle eigendom bezit. Wanneer een koppel een woning in ons gewest verwerft, zal het geen aanspraak kunnen maken op het abattement indien een van beide partners houder is van een eigendomsrecht op een ander onroerend goed. Deze regel lijkt zeer onrechtvaardig omdat niet alleen degene die reeds een eigendomsrecht op ander onroerend goed bezit, maar ook de partner die nog geen zakelijk recht op een woning heeft, het belastingvoordeel verliest. Dit is wat men zou kunnen noemen de « prijs van de liefde » wanneer het om de registratierechten gaat. Om deze onrechtvaardige situatie te verhelpen, stelt DéFI voor om het abattement in geval van aankoop van een onroerend goed door twee of meer personen te splitsen, zodat het recht op het abattement kan worden geïndividualiseerd en geen rekening meer wordt gehouden met de vermogenssituatie van de medekoper (bijvoorbeeld de echtgenoot). Wij zijn van mening dat het recht op het abattement voor elke koper afzonderlijk moet worden beoordeeld, onafhankelijk van de vermogenssituatie van de medekoper. Door het abattement een individueel karakter te geven, zal ons gewest een einde kunnen maken aan de « prijs van de liefde » bij de registratierechten.

Tot slot pleit DéFI ervoor dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de registratierechten van 1% afschaft die geheven worden bij de vestiging van een hypotheek. De gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 bepaalt in dit verband het volgende: « Daarnaast wordt, onder dezelfde voorwaarden als voor het abattement, het registratierecht van 1 % bij het aangaan van een hypotheek bij een eerste aankoop afgeschaft. » De Brusselse regering heeft uiteindelijk tijdens de huidige zittingsperiode moeten afzien van het idee om de registratierechten op de vestiging van een hypotheek af te schaffen, omdat ze niet voldoende begrotingsruimte had om een dergelijke maatregel te financieren. DéFI hoopt dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tijdens de volgende zittingsperiode eindelijk de registratierechten op de vestiging van een hypotheek kan afschaffen.

Mevrouw Alexia Bertrand is verbaasd dat DéFI geen amendement op de tekst heeft ingediend, gezien de gemaakte opmerkingen. De MR vindt ook dat de belastingsschijven en -plafonds jaarlijks moeten worden geïndexeerd. De MR heeft in haar voorstel Vlaanderen niet willen volgen door een registratierecht van 3 % (1% bij renovatie) voor te stellen, maar heeft een lineaire verlaging van 12,5 % naar 10 % (5 % bij renovatie) voorgesteld, wat heel redelijk is. Men mag ook niet vergeten dat de vastgoedprijzen in Brussel sterk verschillen van die in Vlaanderen of Wallonië. Vastgoed onder de 265.000 euro is zeldzaam.

**Le ministre Sven Gatz** se rallie aux propos qui ont été tenus par M. Guy Vanhengel au sujet du progrès social induit par ce projet d'ordonnance. Certes, la mesure proposée n'est pas parfaite. Il faut tenir compte du budget disponible, même si, en tant que libéral, le ministre souhaiterait une réforme fiscale plus importante. Avec ce qui a été fait les cinq dernières années, cette mesure a un impact réel. Le secteur immobilier montre que cet élément est important, parce que tout ce que l'on investit dans l'immobilier via des primes ou des réductions d'impôt sur l'immobilier, permet d'avoir un multiplicateur économique de 1 sur 7, ce qui est beaucoup.

Le ministre insiste sur le fait que la mesure présentée dans ce projet d'ordonnance s'inscrit dans la continuité d'une politique globale de la Région, en complément, d'une part, des efforts fournis par le gouvernement pour la rénovation du bâti, et d'autre part, dans la politique globale du logement, où cet abattement ne va certes pas tout résoudre, mais quand on considère les investissements consentis dans le logement social, dans les AIS, ou la politique de Citydev, il faut voir tout cela de manière globale.

L'étude de l'IBSA démontre que ce système d'abattement mène à ce que des gens plus jeunes, moins nantis, plus isolés et plus Bruxellois, ont davantage de possibilités d'acheter un premier logement. Il a été calculé que ce genre de mesure pouvait impacter quelque 7000 personnes par an.

Bruxelles a une fonction de transit, selon l'étude de l'ULB : c'est une discussion à ouvrir, mais il faut avoir des objectifs distincts. Le premier objectif de cette mesure est de donner une possibilité au plus grand nombre de gens de se procurer leur premier logement propre. L'étude chiffrée de l'IBSA le confirme.

À la question de Mme Bertrand sur le nombre de logements situés entre 500.000 et 600.000 euros, cela concernait, l'année dernière, 542 habitations dans ce segment, mais toutes ne sont pas concernées par l'abattement : en principe, il faut en compter la moitié. C'est une partie relativement petite, sans doute moins de 10 % des 7.000 personnes qui pourraient être concernées par l'abattement, mais il s'avère que certaines familles monoparentales à Bruxelles sont intéressées par des logements situés dans ce segment.

Il a fallu retarder l'entrée en vigueur de cette ordonnance en raison d'une demande du notariat, mais surtout parce que le SPF Finances qui gère les programmes informatiques, a demandé une période minimale de trois mois supplémentaires pour implémenter cette mesure.

Sur la concurrence fiscale, prenons l'exemple d'une maison située à Uccle, Rhode Saint-Genèse ou Braine le Château. À Rhode, ce sera plus intéressant à court terme avec la réduction des droits d'enregistrement, mais cela peut engendrer une augmentation du prix.

Il y a toujours eu un trop grand exode de la classe moyenne bruxelloise vers les autres régions, mais ce n'est pas comme dans les années 70 et 80, où le marché de l'immobilier s'effondrait à Bruxelles. Aujourd'hui, le secteur immobilier à Bruxelles se porte bien. Avec cette mesure, on a la possibilité

**Minister Sven Gatz** is het eens met Guy Vanhengel over de sociale vooruitgang waartoe het ontwerp van ordonnantie leidt. Natuurlijk is de voorgestelde maatregel niet perfect. Er moet rekening worden gehouden met de beschikbare middelen, ook al zou de minister als liberaal graag een meer ingrijpende belastinghervorming zien. Met wat er de afgelopen vijf jaar is gedaan, heeft deze maatregel echt effect. De vastgoedsector toont aan dat dit belangrijk is, want alle stimuleringsmaatregelen of belastingverlagingen op vastgoed resulteren in een economische multiplier van 1 op 7 hebben, wat veel is.

De minister benadrukt dat de in het ontwerp van ordonnantie voorgestelde maatregel onderdeel is van een allesomvattend beleid van het gewest, als aanvulling op de inspanningen van de regering voor de renovatie van gebouwen, maar ook van het algemene huisvestingsbeleid. Dit abattement zal niet alles oplossen, maar we moeten het algemene plaatje bekijken van investeringen in de sociale huisvesting, in de SVK's, of in het Citydev-beleid.

Uit de BISA-studie blijkt dat dit abattement ertoe leidt dat jongere, minder welvarende, meer geïsoleerde mensen en meer Brusselaars meer mogelijkheden krijgen om een eerste woning aan te kopen. Er is berekend dat een dergelijke maatregel ongeveer 7000 mensen per jaar kan helpen.

Brussel is een transitstad, aldus de ULB-studie. Dat debat moet gevoerd worden, maar de doelstellingen zijn verschillend. De eerste doelstelling van deze maatregel is zoveel mogelijk mensen de kans te geven een eerste eigen woning te vinden. De BISA-studie bevestigt dit.

Op de vraag van mevrouw Bertrand over het aantal woningen tussen de 500.000 en 600.000 euro, wordt geantwoord dat er vorig jaar 542 woningen in dit segment vielen, maar dat in beginsel slechts de helft in aanmerking komt voor het abattement. Dit is een vrij klein aandeel, wellicht minder dan 10 % van de 7.000 personen, maar blijkbaar zijn ook sommige eenoudergezinnen in Brussel kandidaat voor woningen in dit segment.

De inwerkingtreding van deze ordonnantie moest worden uitgesteld vanwege een verzoek van het notariaat, maar vooral omdat de FOD Financiën, die de computerprogramma's beheert, minstens drie maanden extra tijd vroeg voor de uitvoering van deze maatregel.

Wat de fiscale concurrentie betreft, nemen we het voorbeeld van een huis in Ukkel, Sint-Genesius-Rode of Kasteelbrakel. Sint-Genesius-Rode wordt op korte termijn interessanter door de verlaging van de registratierechten, maar dit kan leiden tot een prijsstijging.

Er is altijd een te grote vlucht geweest van de Brusselse middenklasse naar andere gewesten, maar niet meer zoals in de jaren zeventig en tachtig, toen de vastgoedmarkt in Brussel instortte. Vandaag doet de vastgoedsector in Brussel het goed. Met deze maatregel kunnen we de stadsvlucht gedeeltelijk

de remédier partiellement à l'exode urbain. Certes, une plus grande réduction aurait peut-être été intéressante, mais il s'agit quand même ici d'une réduction importante où le bénéficiaire pour les primo-acquéreurs passe potentiellement de 20.000 euros à plus de 30.000 euros. Cela fait la différence pour obtenir un prêt hypothécaire.

L'objectif n'est pas de contrôler les prix sur le marché du logement, mais de faciliter l'acquisition d'un premier logement, ce qui peut faire la différence pour plusieurs milliers de Bruxellois chaque année. Le plafond de 600.000 euros n'a pas été supprimé, car il faut fixer des priorités pour les investissements réalisés avec les moyens dont dispose la Région.

Concernant le certificat PEB, il est exact qu'il y a actuellement pénurie de certificateurs et que les certificats ne sont pas toujours délivrés de manière uniforme, mais tous les efforts du gouvernement autour des primes Révolution, de l'abattement, ou de l'indexation des loyers dépendant de ces certificats PEB, feront en sorte que ces certificats énergétiques feront l'objet d'une attention toujours plus importante durant les prochaines années en matière de politique du logement.

En ce qui concerne le « prix de l'amour » : quand un couple acquiert ensemble une maison, c'est uniquement si l'un des deux est déjà pleinement propriétaire de la totalité d'une autre habitation que l'abattement ne fonctionne pas. Lorsqu'il y a un droit de propriété partiel pour l'un des deux, ou pour les deux, cela fonctionne. On peut toujours améliorer le dispositif, mais les moyens disponibles ne sont pas illimités, et l'objectif est bien de viser les primo-acquéreurs, en ciblant particulièrement les personnes moins bien nanties. Il n'y aura donc pas d'individualisation du droit à l'abattement, car l'avantage est lié au prix d'un bâtiment, et il est difficile de trouver les bons facteurs de rattachement juridique pour individualiser ce droit.

Quant à la discussion sur la durée de 5 ans, que Groen veut voir disparaître et que DéFI veut porter à 10 ans, si le citoyen ne doit pas nécessairement être reconnaissant s'il y a une réduction fiscale, celle-ci représente un certain coût pour les autorités publiques, et c'est pourquoi on la conditionne à cette durée. Le risque, si on prolonge la durée, c'est qu'il y ait un blocage des ventes immobilières si les gens refusent de vendre pour ne pas devoir rembourser leur avantage, et cela risque de porter préjudice à des milliers d'acheteurs potentiels.

Le coût de l'augmentation du plafond de 500.000 à 600.000 est estimé à entre 7 et 8 millions d'euros. Le coût total de l'opération est estimé entre 30 et 40 millions. Mais comme la fois précédente, cette mesure n'est pas inscrite au budget, parce que le coût de la mesure, comme l'a expliqué M. Pitseys, sera absorbé par le marché, mais dans les deux sens. D'une part par les prix qui évolueront, et d'autre part, par le fait que c'est une réforme qui s'auto-finance : même s'il y aura une période grise de trois à six mois, cela finira par faire augmenter les recettes de droits d'enregistrement, car cela permettra à plus de gens d'acquérir un premier bien sur le marché immobilier.

teggengaan. Natuurlijk kon een grotere verlaging interessant zijn, maar dit is nog steeds een aanzienlijke verlaging waarbij het voordeel bij een eerste aankoop potentieel van 20.000 euro naar meer dan 30.000 euro kan gaan. Dat maakt een verschil bij het in aanmerking komen voor een hypothecaire lening.

Het doel is niet om de prijzen op de woningmarkt te beheersen, maar om de aankoop van een eerste woning te vergemakkelijken, wat voor enkele duizenden Brusselaars per jaar het verschil kan maken. De afschaffing van het plafond van 600.000 euro werd niet gerealiseerd, want er moeten prioriteiten worden gelegd bij de investeringen van de middelen die het gewest ter beschikking heeft.

Voor het EPB-certificaat is er op dit ogenblik inderdaad een tekort is aan certificeerders en de certificaten worden niet altijd op uniforme wijze uitgereikt, maar alle inspanningen van de regering rond de Renolution-premies, het abattement of de indexering van de huurprijzen in functie van deze EPB-certificaten, zullen ervoor zorgen dat deze energiecertificaten de komende jaren steeds meer aandacht zullen krijgen in het woonbeleid.

Wat de « prijs van de liefde » betreft: enkel als een koppel samen een huis koopt en een van hen al volle eigenaar is voor het geheel van een andere woning, geldt het abattement niet. Als er een gedeeltelijk eigendomsrecht is bij de ene of bij beiden, geldt het wel. We kunnen het systeem altijd verbeteren, maar de beschikbare middelen zijn niet onbeperkt, en het doel is zich te richten op de eerste aankoop, in het bijzonder op wie het minder ruim heeft. Er zal dus geen sprake zijn van individualisering van het recht op het abattement, omdat het voordeel gekoppeld is aan de prijs van een woning, en het moeilijk is de juiste juridische aanknopingspunten te vinden om dit recht te individualiseren.

Er was een discussie over de termijn van 5 jaar, die Groen wil zien verdwijnen en die DéFI wil verhogen tot 10 jaar. De burger hoeft niet per se dankbaar te zijn voor een belastingverlaging, maar die betekent wel een zekere kostenpost voor de overheid, en daarom bestaat er een termijn. Het risico bestaat dat, als we de termijn verlengen, de verkoop van onroerend goed stilvalt omdat mensen weigeren te verkopen om hun voordeel niet hoeven terug te betalen, en dit dreigt duizenden potentiële kopers te schaden.

De kosten van de verhoging van het plafond van 500.000 naar 600.000 euro worden geraamd op 7 tot 8 miljoen euro. De totale kosten van de operatie worden geraamd op 30 tot 40 miljoen euro. Net als de vorige keer is deze maatregel echter niet in de begroting opgenomen, omdat de kosten van de maatregel, zoals de heer Pitseys heeft uitgelegd, door de markt zullen worden geabsorbeerd, maar in beide richtingen. Enerzijds door de prijzen die zullen evolueren en anderzijds door het feit dat het om een hervorming gaat die zichzelf financiert: ook al zal er een grijze periode van drie tot zes maanden zijn, uiteindelijk zullen de inkomsten uit registratierechten stijgen, omdat meer mensen een eerste woning op de vastgoedmarkt zullen kunnen verwerven.

Concernant l'indexation automatique des tranches fiscales et des plafonds, cela rend les choses plus compliquées au niveau de la transparence. Certains disent que le système de l'abattement qui existe depuis 2017 est compliqué, mais pour l'acquéreur, c'est simple à comprendre. Pour le moment, il vaut mieux annoncer périodiquement une modification de l'abattement que d'indexer automatiquement chaque année : c'est plus clair pour la communication envers les acheteurs potentiels.

Sur les droits d'hypothèque, il s'agit en effet d'un montant de 40 millions : les discussions budgétaires sont toujours en cours au sein du gouvernement.

Mme Cielte Van Achter demande si un avis de l'Inspection des finances a été rendu.

Le ministre répond qu'il pourra être joint en annexe au rapport.

M. Emmanuel De Bock a bien pris acte de l'évaluation du coût de la réforme à 40 millions d'euros, même si on dit qu'elle sera auto-financée. Il est vrai qu'au niveau des tranches, il est plus lisible d'avoir des chiffres ronds, mais si on devait tenir ce raisonnement, avec le débat actuel sur l'indexation des tranches de revenus et les effets pervers que cela induit au niveau fédéral, l'intervenant estime important d'indexer les tranches, quitte à avoir des effets de seuil. Si on regarde sur six années depuis 2016, on est à plus de 20 % d'inflation réelle, sans compter que l'immobilier a augmenté plus rapidement que l'inflation. Entre 175.000 et 200.000 euros, en ne faisant rien, on rapporte davantage d'impôts. Chaque année passée sans indexer les tranches, on a rentré davantage d'impôts et réduit davantage le pouvoir d'achat des personnes qui achetaient de l'immobilier. Le débat sur les 600.000 euros n'est pas coûteux pour la Région : simplement, lorsqu'une maison coûtait 500.000 euros en 2017, elle en coûte aujourd'hui 600.000.

Dans les trois mesures proposées par DéFI, le plafonnement par personne vise à éviter la spéculation. Plafonner par personne permet de donner plus à beaucoup d'autres. L'exigence de durée de vie existe dans les trois régions : la philosophie de la mesure, c'est que si on investit autant d'argent pour aider le contribuable à s'installer à Bruxelles, on demande en contrepartie un rendu sur l'IPP pendant un certain temps. En déconstruisant cela, ne risque-t-on pas un certain shopping immobilier ? Aujourd'hui, acheter un bien de 700.000 ou 800.000 euros en Flandre, c'est réaliser une économie de 80.000 à 100.000 euros sur les droits d'enregistrement : certes cela concerne la classe moyenne supérieure, mais il ne faudrait pas non plus exclure cette classe sociale de la Région bruxelloise. Les personnes qui ont cette capacité financière préféreront acheter en périphérie plutôt que d'investir à Bruxelles. Si on ôte le verrou des cinq ans, on risque de se priver d'un revenu à l'IPP.

Mme Cielte Van Achter précise qu'elle n'a pas dit que l'objectif du texte était de contrôler les prix de l'immobilier. Par ailleurs, le groupe N-VA votera contre cette réforme, comme elle l'avait fait en 2017. Quand bien même le

De automatische indexering van belastingschijven en -plafonds maakt de zaken ingewikkelder op het vlak van transparantie. Sommige mensen zeggen dat het systeem van het abattement dat sinds 2017 bestaat ingewikkeld is, maar voor de koper is het eenvoudig te begrijpen. Voorlopig is het beter om periodiek een wijziging van het abattement aan te kondigen dan elk jaar automatisch te indexeren: dat is een duidelijker communicatie naar potentiële kopers.

Bij de hypotheekrechten gaat het inderdaad om een bedrag van 40 miljoen euro: de begrotingsbesprekingen binnen de regering zijn nog aan de gang.

Mevrouw Cielte Van Achter vraagt of de Inspectie van Financiën een advies heeft uitgebracht.

De minister antwoordt dat dit advies bij het verslag kan worden gevoegd.

De heer Emmanuel De Bock noteert dat de kosten van de hervorming op 40 miljoen euro zijn geraamd, ook al wordt beweerd dat de hervorming zichzelf financiert. Voor de schijven zijn ronde cijfers inderdaad duidelijker, maar als men deze redenering wil volgen – in het licht van het huidige debat over de indexering van de inkomensschijven en de ongunstige effecten ervan voor het federale niveau – is het belangrijk om de schijven te indexeren, zelfs als dit tot drempeleffecten leidt. Als we kijken naar de zes jaar sinds 2016, hebben we meer dan 20 % reële inflatie, zonder rekening te houden met het feit dat de vastgoedprijzen sneller zijn gestegen dan de inflatie. Tussen 175.000 en 200.000 euro is er een hogere belastingopbrengst zonder iets te doen. Elk jaar dat voorbij is gegaan zonder indexering van de schijven, is er een hogere belastingopbrengst geweest en is de koopkracht van mensen die onroerend goed kochten verminderd. Het debat over de 600.000 euro is niet duur voor het gewest: een huis dat in 2017 500.000 euro kostte, kost nu 600.000 euro.

In de drie door DéFI voorgestelde maatregelen is het plafond per persoon bedoeld om speculatie te vermijden. Dankzij een maximum per persoon kunnen vele anderen meer krijgen. De eis van de levensduur bestaat in de drie gewesten: de filosofie van de maatregel is dat als we zoveel geld investeren om de belastingbetaler te helpen zich in Brussel te vestigen, we in ruil daarvoor gedurende een bepaalde periode een rendement op de PB vragen. Lopen we door daaraan te raken niet het risico dat de kopers op zoek gaan het beste vastgoedkoopje? Een eigendom van 700.000 of 800.000 euro kopen in Vlaanderen betekent vandaag een besparing van 80.000 tot 100.000 euro op de registratierechten: dit betreft natuurlijk de hogere middenklasse, maar ook deze sociale klasse mag niet uit het Brussels Gewest worden verjaagd. Mensen met deze financiële draagkracht zullen liever in de rand kopen dan in Brussel investeren. Als de vijfjarengrendel wordt ontsloten, bestaat het risico dat we opbrengsten uit de PB missen.

Mevrouw Cielte Van Achter wijst erop dat zij niet heeft gezegd dat de tekst tot doel had de vastgoedprijzen onder controle te houden. De N-VA-fractie zal overigens tegen deze hervorming stemmen, net als in 2017. Ook al wordt het

systèmes est amélioré, cela reste un système complexe, surtout si on introduit ces incitants pour les rénovations énergétiques, ce qui est une bonne idée, mais pas évident à mettre en œuvre avec ces deux sauts qualitatifs du PEB. Il n'y a pas non plus de stimulant fiscal pour les maisons plus chères, on reste cantonné à des biens inférieurs à 600.000 euros. Enfin, il n'y a pas d'adaptation aux prix de l'immobilier. Les choix budgétaires du gouvernement bruxellois ne sont pas ceux de la N-VA, c'est pourquoi le groupe votera contre.

### III. Discussion des articles et votes

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

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1er est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 2 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

#### *Article 3*

Mme Cieltje Van Achter demande une précision sur l'abattement complémentaire: peut-on obtenir un abattement complémentaire de 100.000 euros si on améliore de 4 classes le certificat PEB, par exemple si on passe de F à B? Dans le système de pénalités, si l'on ne réside pas 5 ans, doit-on rembourser l'abattement principal de 25.000 euros, ainsi que l'abattement complémentaire de 6.250 euros (pour deux saut qualitatifs) ou davantage? Comment cela fonctionne-t-il?

Le ministre répond positivement à la première question. Pour le reste, il faudra attendre plus d'un an pour voir la manière concrète dont cette mesure sera mise en application, pour ce qui concerne le certificat PEB. Le texte laisse une certaine flexibilité dans l'application.

M. Emmanuel De Bock demande comment va concrètement se faire le contrôle du respect de l'engagement d'améliorer la performance énergétique. Puisque c'est déclaratoire, un contrôle a posteriori est-il prévu? Dans l'affirmative, a-t-il été budgétisé pour les années qui viennent? Le député craint une inflation du contentieux. C'est encore plus compliqué à vérifier que la condition de domiciliation. Ici, on va devoir aller chez tous

systeem verbeterd, toch blijft het een complex systeem, vooral als we stimulansen voor energierenovatie invoeren, wat een goed maar niet gemakkelijk uit te voeren idee is door deze twee kwalitatieve EPB-sprongen. Er is ook geen fiscale stimulans voor duurdere huizen. Het gaat slechts om woningen onder de 600.000 euro. Ten slotte is er geen aanpassing aan de vastgoedprijzen. De begrotingskeuzes van de Brusselse regering zijn niet die van de N-VA en daarom zal de fractie tegen het ontwerp stemmen.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

#### *Artikel 3*

Mevrouw Cieltje Van Achter vraagt verduidelijking over het aanvullende abattement: is een aanvullend abattement van 100.000 euro mogelijk, als het EPB-certificaat met 4 klassen wordt verbeterd, bijvoorbeeld van F naar B? Moet men volgens het boetesysteem, als men geen vijf jaar in de woning woont, het hoofdatatement van 25.000 euro en het aanvullende abattement van 6.250 euro (voor twee kwalitatieve sprongen) of meer terugbetalen? Hoe werkt dit?

De minister beantwoordt de eerste vraag bevestigend. Voor het overige zullen we meer dan een jaar moeten wachten om te zien hoe deze maatregel in de praktijk zal worden uitgevoerd, wat het EPB-certificaat betreft. De tekst laat enige flexibiliteit toe bij de uitvoering.

De heer Emmanuel De Bock vraagt hoe de verbintenis om de energieprestaties te verbeteren in de praktijk zal worden gecontroleerd. Is er, aangezien het om een verklaring gaat, voorzien in controle achteraf? Zo ja, is dit voor de komende jaren begroot? Het parlementslid vreest een sterke toename van geschillen. Deze verbintenis is nog moeilijker te controleren dan de voorwaarde van domicilie. Nu zullen we alle kopers van een eerste eigendom om verantwoording

les primo-acquéreurs pour demander des comptes, ce qui complique le travail administratif.

Le ministre répond qu'il n'y aura pas de contrôle annuel, mais bien deux contrôles au total : un chez le notaire au moment de la signature, et l'autre à la remise du nouveau certificat PEB à l'administration compétente. Le ministre rappelle que l'obtention de primes est un dispositif complémentaire qui fait également appel au certificat PEB. La déclaration devant le notaire devra se faire de manière prudente, mais c'est seulement après cinq ans que le contrôle a posteriori se fera. Les administrations de Bruxelles Environnement et de Bruxelles Fiscalité sont en contact pour créer un protocole de collaboration à ce sujet. Il est possible que cela entraîne du contentieux. Mais il appartiendra au gouvernement de vérifier après quelques années si la mesure prise aujourd'hui a vraiment un impact sur la rénovation du bâti.

#### Vote

L'article 3 est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

#### Articles 4 à 8

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

#### Votes

Les articles 4 à 8 sont adoptés par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

### IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

L'ensemble du projet d'ordonnance est adopté par 12 voix contre 1 et 2 abstentions.

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

*Le Rapporteur*

Marc-Jean GHYSSELS

*La Présidente de séance*

Marie LECOCQ

moeten vragen, wat het administratieve werk bemoeilijkt.

De minister antwoordt dat er niet één jaarlijkse controle zal zijn, maar wel twee in totaal: één bij de notaris op het moment van ondertekening en een bij de overhandiging van het nieuwe EPB-certificaat aan de bevoegde administratie. De minister herinnert eraan dat het verkrijgen van premies een aanvullend mechanisme is waarbij ook gebruik wordt gemaakt van het EPB-certificaat. De verklaring bij de notaris moet op voorzichtige wijze worden afgelegd, maar pas na vijf jaar vindt de controle achteraf plaats. Leefmilieu Brussel en Brussel Fiscaliteit staan met elkaar in contact om hierover een samenwerkingsprotocol op te stellen. Het is mogelijk dat het tot geschillen komt, maar het is aan de regering om na enkele jaren na te gaan of de vandaag genomen maatregel werkelijk effect heeft op de renovatie van gebouwen.

#### Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

#### Artikelen 4 tot 8

Deze artikelen behoeven geen commentaar

#### Stemmingen

De artikelen 4 tot 8 worden aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

### IV. Stemming over het ontwerp van ordonnantie in zijn geheel

Het geheel van het ontwerp van ordonnantie wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

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

*De Rapporteur*

Marc-Jean GHYSSELS

*De Voorzitter van de vergadering*

Marie LECOCQ

**V. Avis de l'Inspection des Finances**

*(Cet avis n'existe qu'en français)<sup>1</sup>*

**V. Advies van de Inspectie van Financiën**

*(Dit advies bestaat enkel in het Frans)<sup>1</sup>*

[http://weblex.brussels/data/annexes/uploads/ms20221026164720088\\_avis\\_if\\_-\\_abattement.pdf\\_.pdf](http://weblex.brussels/data/annexes/uploads/ms20221026164720088_avis_if_-_abattement.pdf_.pdf)

1. Vu la nature de l'Inspection des Finances et son indépendance, ni le Parlement ni le Gouvernement ne peuvent la contraindre à remettre un avis dans les deux langues.

1. Gezien de aard en de onafhankelijkheid van de Inspectie van Financiën kan noch het Parlement noch de Regering haar dwingen een advies in beide talen uit te brengen.