

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

11 MAART 1996

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 60 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten

(Ingediend door de heer Ph. Charlier)(1)

TOELICHTING

Dit voorstel maakt de toepassing van het verminderd registratietarief van 6 pct. in geval van aankoop van een bescheiden woning afhankelijk van de inschrijving in het register van de burgerlijke stand van de gemeente waar het onroerend goed is gelegen. Een soortgelijke voorwaarde (namelijk van bewoning) bestond vroeger al, maar werd afgeschaft door de wet van 22 december 1989 houdende fiscale bepalingen (*Belgisch Staatsblad* van 29 december 1989).

Vóór de inwerkingtreding van die wijziging die in het Wetboek van registratierechten werd aangebracht door de wet van 22 december 1989, kon iemand die in België een eerste woning verwierf, vermindering genieten van het registratierecht op de verkoopprijs van het goed, d.w.z. 6,5 pct. vermindering, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden werd voldaan:

a) het kadastraal inkomen van het goed was lager dan of gelijk aan 30 000 frank (bedrag vastgesteld bij koninklijk besluit);

(1) Dit wetsvoorstel actualiseert het voorstel S. 549-1 (1992-1993), destijds ingediend door de heer Bouchat.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

11 MARS 1996

Proposition de loi modifiant l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

(Déposée par M. Ph. Charlier)(1)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition vise à imposer, afin d'obtenir la réduction à 6 p.c. du droit d'enregistrement applicable en cas d'acquisition d'une habitation modeste, l'inscription au registre de l'état civil de la commune où l'immeuble est situé. Une condition du même genre (c'est-à-dire d'occupation) existait auparavant, mais elle avait été supprimée par la loi du 22 décembre 1989 portant des dispositions fiscales (*Moniteur belge* du 29 décembre 1989).

Avant l'entrée en vigueur de la modification apportée au Code des droits d'enregistrement par la loi du 22 décembre 1989, une personne faisant en Belgique l'achat d'une première maison pouvait obtenir une réduction des droits d'enregistrement perçus sur le prix de vente du bien, soit 6,5 p.c. de réduction, moyennant le respect des conditions suivantes:

a) revenu cadastral du bien inférieur ou égal à un maximum de 30 000 francs (montant fixé par arrêté royal);

(1) Cette proposition de loi actualise la proposition S. 549-1 (1992-1993), déposée à l'époque par M. Bouchat.

b) de koper of zijn echtgenoot mocht geen eigenaar zijn van een in België gelegen woning;

c) de koper of zijn echtgenoot mocht geen onroerende goederen hebben geërfd waarvan het kadastraal inkomen een bepaald bedrag overschreed;

d) de koper was verplicht het goed te bewonen gedurende drie jaar (de bewoning moest een aanvang nemen binnen vijf jaar na het verlijden van de akte);

e) in de akte moest een verklaring van de koper zijn opgenomen waarin hij de vermindering aanvroeg en waarbij een kadastraal uittreksel betreffende het aangekochte goed was gevoegd.

De artikelen 149 en 151 van de wet van 22 december 1989 hebben de voorwaarde dat de bescheiden woning gedurende drie jaar bewoond moest worden (punt *d*) van de vroegere toestand) opgeheven.

Die voorwaarde van bewoning werd afgeschaft omdat er problemen waren met de toepassing en de controle: «De voorgestelde wijzigingen inzake de registratierechten... streven een vijfvoudig doel na, onder meer de rationalisatie van de werking van de registratiediensten teneinde hen in staat te stellen de essentiële taken die op hen rusten, meer doeltreffend uit te voeren (...). Dit doel kan onder andere worden bereikt door de afschaffing van de voorwaarde van bewoning inzake de vermindering tot 6 pct. van de registratierechten toepasselijk in geval van verkrijging van een bescheiden woning...» (uittreksel uit het Senaatsverslag over het ontwerp van wet houdende fiscale bepalingen van 22 december 1989, *Pasinomie*, 22 december 1989, blz. 2309).

Hoewel de bedoeling van de wetgever begrijpelijk is, heeft die afschaffing van de voorwaarde van bewoning in de praktijk in sommige toeristische gebieden van het land, meer bepaald in de Ardennen, onverwacht nadelige gevolgen en komt zij voornamelijk buitenlanders ten goede die een tweede verblijf kopen.

In de Ardennen bedraagt het kadastraal inkomen van eigendommen en buitenhuizen vaak slechts 30 000 frank of minder, zelfs al zijn de eigendommen gerestaureerd.

Wanneer een (bij veronderstelling welgestelde) buitenlander, als tweede verblijf een huis wenst te kopen in de provincie Luxemburg, geniet hij dus een vermindering van het registratierecht van 6,5 pct., ook wanneer hij reeds eigenaar is van een of meer onroerende goederen in zijn land van herkomst. Om aanspraak te kunnen maken op die vermindering is het voldoende dat hij geen eigenaar is van een ander onroerend goed dat in België is gelegen.

b) ne pas être propriétaire d'une maison immeuble en Belgique tant du chef de celui qui achète que du chef du conjoint;

c) ne pas avoir hérité de biens immeubles tant du chef qui achète que du chef de son conjoint, sauf si le revenu cadastral du bien hérité ne dépasse pas un certain montant;

d) obligation d'habiter le bien pendant une durée de trois années (occupation qui devrait avoir commencé dans les cinq années qui suivaient la passation de l'acte);

e) une déclaration par l'acheteur dans l'acte, demandant à bénéficiaire de la réduction avec dépôt de l'extrait cadastral concernant le bien acquis.

Les articles 149 et 151 de la loi du 22 décembre 1989 ont supprimé la condition d'occupation de l'habitation modeste pendant une durée de trois années (point *d*) de la situation ancienne).

Cette condition d'occupation a été supprimée parce qu'elle posait des problèmes d'application et surtout de contrôle: «Les modifications proposées en matière de droits d'enregistrement, (...) poursuivent un quintuple but dont notamment la rationalisation de l'activité des services de l'enregistrement, afin de leur permettre d'exercer d'une façon plus efficace les missions essentielles qui leur incombent (...). L'objectif peut être atteint, entre autres, par la suppression de la condition d'occupation en ce qui concerne la réduction à 6 p.c. du droit d'enregistrement applicable en cas d'acquisition d'une habitation modeste...» (extrait du rapport du Sénat sur le projet de loi du 22 décembre 1989, *Pasinomie*, 22 décembre 1989, p. 2309).

Si l'intention du législateur était compréhensible, dans les faits cette suppression de la condition d'occupation entraîne, dans certaines régions touristiques du pays, notamment les Ardennes, un effet pervers imprévu qui bénéficie principalement aux étrangers qui achètent une seconde résidence.

Dans les Ardennes, par exemple, les revenus cadastraux des propriétés et maisons de campagne, même restaurées, sont souvent inférieurs ou égaux à 30 000 francs.

En conséquence de quoi, lorsqu'un étranger (par hypothèse aisé) souhaite acquérir comme seconde résidence une maison sise en province de Luxembourg, il bénéficie de la réduction de 6,5 p.c. sur les droits d'enregistrement, et cela même s'il est propriétaire d'un ou plusieurs immeubles dans son pays d'origine. Pour bénéficier de cette réduction, il lui suffit de ne pas être propriétaire d'un autre immeuble situé en Belgique.

De controle heeft immers betrekking op het kadastraal inkomen van een of meer andere onroerende goederen die reeds eigendom zijn van de koper. Een onroerend goed dat in het buitenland is gelegen, komt voor die controle dus niet in aanmerking omdat de registratiediensten geen weet hebben van dat goed.

Een Belg daarentegen die over dezelfde inkomsten beschikt en eigenaar is van een goed dat in België is gelegen, kan geen aanspraak maken op de vermindering en zal 6,5 pct. meer kosten moeten betalen, wat in overeenstemming is met de geest van de wet. Op bedragen van 2 500 000 tot 4 000 000 frank maakt dit percentage evenwel een belangrijk verschil uit van 150 000 tot 240 000 frank. Dat verschil komt bovendien geenszins de Belgische Staat ten goede, die aldus afstand doet van belastinginkomsten!

Een wet die bedoeld is om mensen met een bescheiden inkomen aan te moedigen een hoofdverblijf aan te kopen, stelt aldus gegoede buitenlanders (zij wensen immers een tweede verblijf te kopen) in staat tegen een verminderd tarief een onroerend goed in België aan te kopen! Dat was al het geval voordat de toepassing van artikel 53, 2^o, gewijzigd werd, maar toen bestond er voor de buitenlanders tenminste de verplichting drie jaar in België te wonen.

Door die verplichting af te schaffen heeft de Staat in bepaalde streken bijgedragen tot een stijging van de prijzen voor woningen met een bescheiden kadastraal inkomen en werd aan buitenlanders die in toeristische streken een tweede verblijf wensen te kopen, een aanzienlijk voordeel geboden.

Daarom wordt de invoering voorgesteld van een verplichte inschrijving in het register van de burgerlijke stand van de gemeente waar het gekochte onroerend goed gelegen is en wel voor een periode van drie jaar zonder onderbreking, die aanvangt binnen drie jaar na de aankoop. Door een wijziging van artikel 60 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten kan die voorwaarde worden vervuld en kan een einde worden gemaakt aan het voorrecht dat de buitenlanders die een tweede verblijf kopen, in de praktijk genieten.

De verplichte inschrijving in de gemeente werd verkozen boven de oude voorwaarde van bewoning teneinde de controle op de naleving van die voorwaarde te vergemakkelijken.

*
* *

En effet, le contrôle effectué porte sur le revenu cadastral d'un ou plusieurs autres immeubles déjà propriété de l'acquéreur. Un immeuble situé à l'étranger n'entre donc pas en ligne de compte, parce qu'il est inconnu des services de l'enregistrement.

Par contre, un Belge disposant des mêmes revenus et propriétaire en Belgique ne pourra pas bénéficier de la réduction et devra payer 6,5 p.c. de frais en plus. Ce qui est conforme à l'esprit de la loi. Cependant, sur des prix de 2 500 000 à 4 000 000 de francs, la différence de frais entre un Belge et un étranger est fort importante (de 150 000 à 240 000 francs), différence qui ne profite en rien à l'État belge qui se prive en vain d'une recette fiscale!

Ainsi, une loi faite pour favoriser l'achat d'une résidence principale par des gens d'un niveau de fortune moyen permet à des étrangers, disposant de fonds importants (puisqu'ils souhaitent acheter une deuxième résidence) d'acquérir avec réduction un immeuble en Belgique! C'était déjà le cas avant la réforme de l'article 53, 2^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, mais il y avait alors au moins l'obligation d'habiter trois ans en Belgique.

En supprimant cette obligation, l'État a, dans certaines régions, contribué à faire monter les prix des maisons à revenu cadastral pourtant modeste, et a contribué à accorder ainsi un avantage non négligeable à des étrangers qui viennent acheter une seconde résidence dans des régions touristiques.

C'est pourquoi il est proposé d'établir une obligation d'inscription au registre de l'état civil de la commune où se situe l'immeuble, et ce pendant une période ininterrompue de trois ans endéans les trois ans de l'acquisition. Une modification à l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe permet de répondre à cette condition, qui permettrait de mettre fin au privilège dont bénéficient dans les faits les étrangers qui achètent une seconde résidence.

L'obligation d'inscription à la commune a été retenue plutôt que l'ancienne condition d'occupation afin de faciliter le contrôle du respect de cette condition.

Philippe CHARLIER.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 60 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd door de wet van 22 december 1989, wordt een tweede lid (nieuw) ingevoegd, luidende :

«De vermindering bedoeld in artikel 53, 2^o, blijft alleen behouden indien de verkrijger of zijn echtgenoot zijn ingeschreven in het register van de burgerlijke stand van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is. Die inschrijving moet plaatshebben binnen een termijn van drie jaar te rekenen van de datum van de akte van verkrijging en moet gelden voor een periode van drie jaar zonder onderbreking.»

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de dag na haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

PROPOSITION DE LOI

Article premier

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par la loi du 22 décembre 1989, est inséré un deuxième alinéa, libellé comme suit :

«Le bénéfice de la réduction visée à l'article 53, 2^o, n'est maintenu que si l'acquéreur ou son conjoint sont inscrits au registre de l'état civil de la commune du lieu de situation de l'immeuble. Cette inscription doit se faire dans un délai de 3 ans prenant cours à la date de l'acte d'acquisition et être maintenue pendant une période ininterrompue de trois ans.»

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le jour qui suit sa publication au *Moniteur belge*.

Philippe CHARLIER.