

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1999-2000

17 NOVEMBRE 1999

Proposition de loi complétant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en ce qui concerne le droit d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation

(Déposée par M. Frank Creyelman)

DÉVELOPPEMENTS

Les études sur la mobilité réalisées pour le compte du gouvernement flamand ont montré que le Flamand se déplace autant dans le cadre de ses loisirs que dans celui de son travail. Un déplacement sur trois est même spécifiquement lié au travail. Ce type de déplacement représente donc une part très importante du flux quotidien de circulation et est la cause, aux heures de pointe, de nombreux embarras de circulation. Outre ses conséquences pour la sécurité et l'environnement, la saturation du réseau routier revêt aussi un aspect financier. Des pressions de plus en plus fortes sont en effet exercées sur les pouvoirs publics afin qu'ils augmentent et améliorent l'offre d'infrastructures routières.

À cela s'ajoute un deuxième constat : les personnes de la tranche d'âge de 25 à 45 ans sont celles qui changent le plus de travail. Leur carrière est encore dans sa phase ascendante et elles ne se sont pas encore « incrustées » dans l'une ou l'autre entreprise.

Troisième constat : c'est dans cette tranche d'âge que l'on trouve le plus grand nombre d'acheteurs d'une habitation personnelle. Avoir sa propre maison reste l'objectif d'une grande partie de la population, qui investit beaucoup d'argent pour y parvenir.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1999-2000

17 NOVEMBER 1999

Wetsvoorstel tot aanvulling van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, wat het registratierecht voor de aankoop van een woning betreft

(Ingediend door de heer Frank Creyelman)

TOELICHTING

Uit mobiliteitsstudies uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse regering blijkt dat de Vlaming evenveel onderweg is in zijn vrije tijd als voor zijn werk. Eén verplaatsing op drie is zelfs specifiek werkgebonden. Het woon-werkverkeer heeft dus een zeer belangrijk aandeel in de dagelijkse verkeersstroom en is zeker tijdens de spitsuren oorzaak van heel wat verkeersellende. Overvolle wegen hebben niet alleen gevolgen voor de veiligheid en het milieu, maar hebben zeker ook een financieel aspect. De overheid wordt immers steeds meer onder druk gezet om meer en beter aangepaste wegeninfrastructuur aan te bieden.

Als tweede vaststelling kan men daar aan vastknopen dat mensen van de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar het meest van werk veranderen. Zij zijn nog volop bezig aan een eigen carrière en zitten nog niet « vastgeroest » in één of ander bedrijf.

Een derde vaststelling is dat er zich in deze leeftijdscategorie de meeste kopers van een eigen woning bevinden. Een eigen woning is voor een groot deel van de bevolking nog altijd een na te streven doel waarin veel geld wordt geïnvesteerd.

En quatrième lieu, on constate que le marché du travail a tellement évolué ces dernières années que les travailleurs sont amenés à faire preuve de flexibilité au sein de leur entreprise, pas seulement pour les heures et les jours de travail, mais aussi en ce qui concerne les déplacements entre les différents sites d'implantation de l'entreprise.

Celui qui se voit subitement contraint — par nécessité ou par choix personnel — d'aller travailler loin de son domicile, ne sera guère enclin, dans le régime actuel, à vendre l'habitation qu'il avait déjà achetée pour en acheter une autre, plus proche de son nouveau lieu de travail. L'achat et la vente d'habitations sont en effet assortis d'importants inconvénients financiers. La suite se devine aisément : les intéressés en sont réduits à faire la navette pendant des heures entre leur domicile et leur lieu de travail.

Il est communément admis que les Flamands et les Wallons déménagent moins que les habitants d'autres pays. Les raisons en sont multiples, mais l'aspect qui doit nous intéresser dans le cadre de la présente proposition est l'aspect financier.

Tout achat d'une habitation ou d'un terrain donne lieu au paiement de frais d'acte et de droits d'enregistrement calculés sur le montant total du prix de la vente du terrain ou de l'habitation en question.

En cas de vente d'une habitation en vue d'en acquérir une autre, les droits d'enregistrement ne devraient être perçus que sur la différence entre le prix d'achat des deux habitations. En d'autres termes, les droits d'enregistrement déjà acquittés devraient être portés en déduction des nouveaux droits d'enregistrement à payer. De manière à limiter le coût de cette mesure pour le trésor public, on pourrait en limiter le bénéfice aux cas où l'acquisition est directement liée à un changement d'emploi.

À l'heure actuelle, les frais d'actes s'élèvent à 12,5% ou 6% du prix de vente total pour les habitations normales ou modestes et l'on n'obtient une réduction que si l'habitation est revendue dans les deux ans. L'amélioration de la législation sur ce point aurait pour effet de rendre supportables pour un ménage moyen les frais liés à l'achat d'une nouvelle habitation. Bon nombre de ménages renonceraient à faire quotidiennement le déplacement du travail, ce qui réduirait évidemment l'engorgement de notre réseau routier.

Bien que certaines données fondamentales soient extraites d'études réalisées pour le compte du gouvernement flamand, la partie wallonne du pays devrait logiquement tirer, elle aussi, avantage de la présente proposition de loi par le seul fait déjà que les distances entre le lieu de travail et le domicile y sont plus grandes.

*
* *

Ten vierde stellen we vast dat de arbeidsmarkt de jongste jaren zodanig geëvalueerd is dat werknemers binnen hun bedrijf flexibel dienen te zijn, niet alleen wat betreft arbeidsuren en -dagen, maar ook wat betreft verplaatsingen binnen de verschillende vestigingsplaatsen van het bedrijf.

Wie zich door omstandigheden — of «gedwongen», of uit vrije keuze — plots genoodzaakt ziet ver weg van zijn woonplaats te gaan werken, zal in het huidige stelsel niet vlug geneigd zijn om een reeds gekochte woning te verkopen en er dichterbij de nieuwe werkplaats een andere aan te kopen. Er zijn immers grote financiële nadelen verbonden aan het aan- en verkopen van woningen. Het gevolg laat zich raden: een dikwijls urenlang gependel tussen woon- en werkplaats wordt zijn of haar lot.

Algemeen wordt aangenomen dat Vlamingen en Walen in vergelijking met andere volkeren minder verhuizen. Daar zijn vele redenen voor te vinden, maar het deelaspect dat ons in het kader van dit wetsvoorstel moet interesseren is het financiële.

Telkens wanneer men een andere woning of grond koopt, moet het beschrijf of registratierecht worden betaald op de volledige koopsom van dat perceel grond of die woning.

In een situatie waarin men een woning verkoopt en een andere aankoopt zouden deze registratierechten moeten beperkt worden tot het verschil in de aankoopprijs. Met andere woorden: het reeds betaalde registratierecht zou in mindering moeten worden gebracht van het opnieuw te betalen registratierecht. Om de kostprijs voor de schatkist te beperken kan men deze maatregel enkel doen gelden wanneer een aankoop rechtstreeks verband houdt met een nieuwe job.

Op dit ogenblik betaalt men 12,5% of 6% bij normaal of klein beschrijf op de volledige aankoop-som en men krijgt slechts een vermindering indien men binnen de twee jaar het pand terug verkoopt. Een verbetering van de wetgeving op dit punt zou voor een gemiddeld gezin de kosten voor de aankoop van een nieuwe woning draaglijker maken. Heel wat gezinnen zouden afzien van het dagelijks pendelen en dit zou uiteraard de verkeersdruk op onze wegen doen afnemen.

Alhoewel een aantal basisgegevens werden gehaald uit studies in opdracht van de Vlaamse regering lijkt het mij logisch dat ook het Waalse landsgedeelte — alleen al gelet op de grotere woon-werkafstanden — gebaat zal zijn bij dit wetsvoorstel.

Frank CREYELMAN.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Un article 209*bis* et un article 209*ter*, rédigés comme suit, sont insérés dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe :

«*Art. 209 bis.* — Les actes visés à l'article 19, 2^o, translatifs ou déclaratifs de propriété d'immeubles sis en Belgique, peuvent bénéficier d'une exonération des droits d'enregistrement proportionnels lorsqu'ils concernent l'acquisition, en raison d'un changement de lieu de travail dont la preuve peut être fournie, d'un immeuble affecté en totalité au logement. Cette exonération est accordée à hauteur d'un montant ne pouvant pas dépasser celui des droits d'enregistrement payés auparavant lors de l'acquisition de la précédente résidence principale du ménage.

Les actes visés à l'article 19, 2^o, doivent mentionner expressément que ni le vendeur de l'immeuble, qui souhaite invoquer les dispositions du présent article, ni son conjoint ne possèdent d'autres immeubles ou qu'ils ne possèdent pas un ou plusieurs immeubles en totalité ou en indivision. Si cette condition n'est pas remplie au plus tard lors de la présentation de l'acte de formalité, l'acte authentique est enregistré avec application du droit proportionnel ordinaire.

Art. 209ter. — En cas de déclaration inexacte concernant l'affectation de l'immeuble dans sa totalité à des fins de logement ou la destination du bien immeuble, des droits additionnels sont exigibles et l'acquéreur se voit infliger une amende égale au montant des droits.»

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten worden een artikel 209*bis* en een artikel 209*ter* ingevoegd, luidende :

«*Art. 209bis.* — Van de in artikel 19, 2^o, bedoelde akten, waarbij de eigendom van in België gelegen onroerende goederen overgedragen of aangewezen wordt, kan vrijstelling van de evenredige registratierechten worden toegekend bij de aankoop, als gevolg van een bewijsbare verandering van arbeidsplaats, van een onroerend goed dat geheel tot bewoning aangewend wordt. Deze vrijstelling wordt toegekend met een maximum ten belope van de reeds eerder, bij de aankoop van de vorige voornaamste gezinswoning, betaalde registratierechten.

De in artikel 19, 2^o, bedoelde akten moeten uitdrukkelijk vermelden dat de verkoper van het onroerend goed of zijn echtgenote, die een beroep wenst te doen op de bepalingen van dit artikel, geen andere onroerende goederen bezitten of dat zij voor het geheel of in onverdeeldheid niet één of meer onroerende goederen bezitten. In geval van niet nakoming van deze voorwaarde, uiterlijk tegen wanneer de akte ter formaliteit wordt aangeboden, wordt de akte tegen het gewoon evenredig recht geformuleerd.

Art. 209ter. — In geval van onjuiste aangifte betreffende de gehele aanwending tot bewoning of de bestemming van het onroerend goed worden de bijgevolge rechten opeisbaar en verbeurt de verkrijger een boete gelijk aan de rechten.»

Frank CREYELMAN.