

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

30 MARS 1982

PROPOSITION DE LOI

modifiant les articles 44, 87 et 159
du Code des droits d'enregistrement,
d'hypothèque et de greffe

(Déposée par M. Hendrick)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La chute du marché immobilier représente à la fois un manque à gagner et un coût réel pour le Trésor.

Un premier manque à gagner est constitué essentiellement par la diminution des rentrées en droits d'enregistrement principalement alimentés par les ventes d'immeubles et, accessoirement, par les affectations hypothécaires. Les rentrées en droits d'enregistrement ont diminué de plus de 3 milliards en 1980 par rapport à 1979 et de 5 milliards par rapport aux espérances (rapport du Ministère des Finances, décembre 1980).

Un second manque à gagner pour le Trésor provient du mali en impôt direct que l'Etat ne perçoit plus sur les revenus des sociétés et particuliers travaillant pour et par le secteur immobilier.

Cette perte pour le Trésor est inchiffrable mais incontestable.

Le coût réel de la crise immobilière pour le Trésor apparaît essentiellement dans l'indemnisation des chômeurs du bâtiment dont le nombre ne fait que croître (36 836 chômeurs complets en octobre 1980, période hors intempérie) et coûte plusieurs milliards à l'Etat chaque année.

Les principales causes du marasme immobilier proviennent essentiellement des taux d'intérêt pratiqués sur le marché de l'argent, par suite d'une politique de soutien du franc et d'une surenchère des emprunts d'Etat rendus chaque fois

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

30 MAART 1982

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de artikelen 44, 87 en 159
van het Wetboek der registratie-, hypotheek-
en griffierechten

(Ingediend door de heer Hendrick)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De instorting van de vastgoedmarkt betekent voor de Staatskas een tekort aan inkomsten en tegelijk een reële bron van uitgaven.

En eerste tekort aan inkomsten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een vermindering van de ontvangsten aan registratierechten op de verkoop van onroerende goederen en, in mindere mate, op de vestiging van hypotheek. De opbrengst van de registratierechten is in 1980 met 3 miljard gedaald ten opzichte van 1979 en met 5 miljard ten opzichte van de verwachtingen (verslag van het Ministerie van Financiën, december 1980).

Een tweede oorzaak van het tekort aan inkomsten is de verminderde opbrengst van de directe belastingen, die de Staat niet meer kan heffen op de inkomsten van de vennootschappen en de particulieren die in en voor het bouwbedrijf werken.

Dat verlies aan inkomsten van de Staatskas kan niet worden gecijferd, maar het is onbetwistbaar.

Dat de crisis in de vastgoedsector voor de Staatskas een reële bron van uitgaven is blijkt vooral uit het bedrag van de uitkeringen die aan een steeds toenemend aantal werklozen in het bouwbedrijf worden uitbetaald (36 836 volledig werklozen in oktober 1980); dat kost de Staat ieder jaar ettelijke miljarden.

De sterke achteruitgang in de sector van de onroerende goederen wordt vooral veroorzaakt door de hoge rentevoeten op de geldmarkt, die een gevolg zijn van een beleid dat gericht is op de ondersteuning van de frank en van het

plus alléchants par des rémunérations qu'aucun organisme de crédit rentable ne peut offrir.

La relance du marché passe donc par une politique de baisse des coûts que plusieurs propositions ou projets ont proposé sous forme de primes et de subventions. Cette technique de distribution de primes et de subventions est à la fois illogique, coûteuse et dangereuse.

Illogique parce que les primes et subventions restituent des montants antérieurement perçus sous forme de droits d'enregistrement.

Coûteuse parce qu'elle nécessite une administration dont les frais de fonctionnement entament déjà les sommes qui, autrement, seraient directement utilisées dans le marché immobilier.

Dangereuse parce que le système de redistribution permet l'orientation politique de transferts, ce qui entraîne des discriminations économiquement injustifiables.

Plutôt que de prendre des mesures compliquées, provisoires, dispersées qui sont mal comprises par les candidats-acquéreurs ou investisseurs et qui, par leurs complications, constitueront une charge supplémentaire pour le Trésor et une insécurité pour le citoyen, il semble préférable de recourir à des techniques plus simples et plus fondamentales qui s'appliquent tout naturellement, afin de redonner confiance dans l'investissement immobilier.

Plusieurs propositions qui ont ainsi été déposées pour atténuer les effets de l'impôt sur le revenu cadastral vont dans ce sens, de même que le projet d'atténuation de l'effet de la taxe sur la valeur ajoutée sur les immeubles neufs, bien que ce projet soit encore insuffisant, peu précis et surtout limité dans le temps.

Dans le même sens, la présente proposition de modification des articles 44, 87 et 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe non seulement rejoint l'idée de la diminution de la taxe, mais encore présente l'avantage d'être claire, définitive et d'étendre ses effets à l'acquisition d'immeubles anciens.

Le maintien et l'amélioration des immeubles anciens entrent dans le cadre de la rénovation urbaine; leurs transmissions incitent à l'amélioration constante de l'habitat tout autant qu'elles constituent une source non négligeable d'occupation de main-d'œuvre.

Le taux de 9 % choisi pour l'article 44 correspond à une uniformisation dans un premier temps des taux qui seront pratiqués pour les immeubles. En effet, pour ce qui est des immeubles neufs, le taux de la T. V. A. est passé de 16 à 9 %.

En ce qui concerne les immeubles anciens, la présente proposition vise à aligner le taux du droit d'enregistrement des immeubles anciens sur le taux de T. V. A. pratiqué sur les immeubles neufs. C'est pourquoi nous proposons de faire passer le droit d'enregistrement de 12,5 % à 9 % sur les immeubles anciens.

Si l'ensemble de la proposition (réduction du droit d'enregistrement sur les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux de propriété ou d'usufruit de biens immeubles et suppression du droit d'enregistrement sous les constitutions d'hypothèques) était accepté, cela représenterait pour les investisseurs une réduction de 5 % de charges, le taux restant néanmoins un des plus élevés au monde.

R. HENDRICK

opbod bij de uitgifte van de staatsleningen die telkens weer aantrekkelijker worden gemaakt door interestvoorwaarden die geen enkele renderende kredietinstelling kan aanbieden.

De opleving van de vastgoedmarkt hangt dan ook af van een verlaging van de kostprijzen die in verscheidene recente wetsvoorstellen en -ontwerpen werd voorgesteld in de vorm van premies en toelagen. Dat uitdelen van premies en toelagen is een onlogische, dure en gevaarlijke operatie.

Onlogisch omdat premies en toelagen een terugbetaling zijn van eerder als registratierechten betaalde bedragen.

Duur omdat een en ander een administratie vergt waarvan de werkingskosten moeten worden afgetrokken van de sommen die anders rechtstreeks op de vastgoedmarkt zouden kunnen worden aangewend.

Gevaarlijk omdat dit herverdelingssysteem een politieke oriëntatie van de overdrachten mogelijk maakt. Zulks geeft vaak aanleiding tot een ongelijke behandeling die uit een economisch oogpunt onverantwoord is.

In plaats van ingewikkelde, voorlopige en verspreide maatregelen te nemen, die door de kandidaat-kopers of -investeerders slecht worden begrepen en die, wegens hun ingewikkeldheid, een bijkomende last vormen voor de Staatskas en een bron van onzekerheid voor de ingezetenen, lijkt het verkieslijk een eenvoudiger en fundamenteeler techniek aan te wenden die volkomen natuurlijk kan worden toegepast, om het vertrouwen in beleggingen in onroerende goederen te herstellen.

In die zin werden verscheidene wetsvoorstellen ingediend om de gevolgen van de belasting op het kadastraal inkomen te verminderen, evenals het wetsontwerp tot beperking van de gevolgen van de belasting over de toegevoegde waarde wat de nieuwe gebouwen betreft, hoewel dit laatste ontwerp ontoereikend, vaag en bovendien beperkt in de tijd is.

Het onderhavige voorstel tot wijziging van de artikelen 44, 87 en 159 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, dat in dezelfde zin gaat, beoogt niet alleen een vermindering van de belasting, maar biedt bovendien het voordeel dat de daarin vastgelegde regeling klaar en definitief is en ook geldt voor de verwerving van oude gebouwen.

Het behoud en de verbetering van de oude gebouwen passen in het kader van de stadsvernieuwing; de opeenvolgende overdrachten ervan zetten de belanghebbenden ertoe aan de huisvesting voortdurend te verbeteren en bieden een niet te verwaarlozen werkgelegenheid voor de arbeidskrachten.

Het met betrekking tot artikel 44 op 9 % vastgestelde tarief is in overeenstemming met de thans nagestreefde eenvormigmaking van de tarieven inzake gebouwen. Voor de nieuwe gebouwen werd het B. T. W.-tarief immers van 16 % op 9 % gebracht.

Met betrekking tot de oude gebouwen wil het onderhavige voorstel het tarief van het registratierecht voor die gebouwen afstemmen op het B. T. W.-tarief voor nieuwe gebouwen. Daarom wordt voorgesteld het registratierecht van 12,5 % voor oude gebouwen op 9 % te brengen.

Wordt het onderhavige wetsvoorstel in zijn geheel (vermindering van het registratierecht op de verkoop, de ruil en iedere overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen, alsmede afschaffing van het registratierecht op de hypotheekvestigingen) aangenomen, dan betekent dit voor de investeerders een vermindering van de lasten met 5 %; niettemin blijft het desbetreffende aanslagtarief een van de hoogste ter wereld.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Dans l'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'arrêté royal n° 12 du 18 avril 1967, le pourcentage de « 12,50 % » est remplacé par le pourcentage de « 9 % ».

Art. 2

L'article 87 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 87. — Sont assujettis à un droit de 1 %, les constitutions d'hypothèque sur un immeuble situé en Belgique sauf stipulation contraire à l'article 159. »

Art. 3

L'article 159 du même Code est complété par un 11°, libellé comme suit :

« 11° les constitutions d'hypothèques à la suite d'une opération de financement visant à l'acquisition, la transformation ou l'amélioration d'un bien immobilier situé en Belgique. »

28 décembre 1981.

R. HENDRICK

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Op artikel 44 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij het koninklijk besluit n° 12 van 18 april 1968, wordt het tarief « 12,50 % » vervangen door het tarief « 9 % ».

Art. 2

Artikel 87 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 87. — Het recht bedraagt 1 % voor de vestiging van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed, tenzij anders bepaald is in artikel 159. »

Art. 3

Artikel 159 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een 11°, luidend als volgt :

« 11° de hypotheekvestigingen ingevolge een financieringsoperatie met het oog op de verwerving, de verbouwing of de verbetering van een in België gelegen onroerend goed. »

28 december 1981.