

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1981-1982

5 OCTOBRE 1982

Proposition de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus en ce qui concerne le calcul du montant de la plus-value en cas de revente de terrains non bâtis**(Déposée par M. de Clippele)**

DEVELOPPEMENTS

La loi du 15 juillet 1966 avait prévu que le montant de la plus-value en cas de revente de terrains non bâtis était calculé par la différence entre le prix d'achat et les frais d'une part et le prix de revente d'autre part.

A plusieurs reprises, au cours de la discussion de la loi du 15 juillet 1966, et spécialement de son article 7, qui est devenu l'article 69bis du CIR, le Ministre des Finances de l'époque a été amené à préciser qu'on s'en tiendrait « au prix indiqué dans l'acte, à moins qu'il ne soit établi qu'il y a eu dissimulation de prix » (voir rapport fait au nom de la Commission des Finances du Sénat par M. Adam, Doc. Sénat n° 284 du 1^{er} juillet 1966; voir *Pasinomie*, 1966, p. 471 et 477).

La loi du 22 décembre 1977 a modifié le calcul du montant de la plus-value par la différence entre le prix d'achat et frais d'une part et le prix de revente, ou, si elle lui est supérieure, la valeur vénale qui a servi de base à la perception du droit d'enregistrement, d'autre part.

Toutefois, l'article 46 du Code des droits d'enregistrement prévoit qu'en cas d'insuffisance du prix de vente par rapport à la valeur vénale, le receveur de l'enregistrement notifie à la partie contractante redevable des frais d'acte (générale-

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1981-1982

5 OKTOBER 1982

Voorstel van wet tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen voor zover betreft de berekening van het bedrag van de meerwaarde bij verkoop van ongebouwde grond**(Ingediend door de heer de Clippele)**

TOELICHTING

Volgens de wet van 15 juli 1966 werd het bedrag van de meerwaarde bij wederverkoop van ongebouwde grond berekend naar het verschil tussen enerzijds de aankoop prijs en de kosten en anderzijds de prijs van de wederverkoop.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 15 juli 1966 en meer bepaald van artikel 7, dat artikel 69bis van het WIB is geworden, heeft de toenmalige Minister van Financiën herhaaldelijk verklaard dat in aanmerking zou worden genomen « de prijs die in de akte is vermeld, tenzij mocht blijken dat de juiste prijs verborgen is gebleven » (zie het verslag namens de Commissie voor de Financiën van de Senaat uitgebracht door de heer Adam, Gedr. St. Senaat nr. 284 van 1 juli 1966; zie ook *Pasinomie* 1966, blz. 471 en 477).

De wet van 22 december 1977 heeft de berekening van het bedrag van de meerwaarde gewijzigd in die zin dat het verschil wordt gemaakt tussen enerzijds de aankoop prijs en de kosten en anderzijds de verkoopprijs of, indien deze meer bedraagt, de verkoopwaarde die tot maatstaf van heffing van het registratierecht heeft gediend.

Artikel 46 van het Wetboek der registratierechten bepaalt echter dat de ontvanger van de registratie, wanneer de verkoopprijs lager is dan de verkoopwaarde, aan de overeenkomstsluitende partij die de kosten van de akte verschuldigd

ment l'acquéreur) le montant du supplément de droit d'enregistrement ainsi que de l'amende à payer.

Dans ce cas, l'acquéreur aura l'occasion soit d'accepter le chiffre proposé soit de négocier un nouveau chiffre, soit de refuser ce chiffre et d'exiger l'expertise de contrôle.

Le vendeur, par contre, sera tenu à l'écart de ce différend et ce n'est qu'un an plus tard qu'il aura la surprise de se voir réclamer par son contrôleur des contributions un supplément de taxe sur plus-value basé sur le nouveau chiffre accepté par l'acquéreur.

Un exemple : A achète une parcelle à bâtir à 100 francs le m² et la revend dans les huit ans à B à 200 francs le m². Le receveur notifie une valeur vénale de 300 francs à B qui accepte. A devra payer une taxation sur base de 300 francs, alors qu'il n'a reçu réellement que 200 francs et qu'il n'a même pas eu l'occasion de se défendre.

D'autre part, il ne faut pas oublier que si le vendeur désire imposer à l'acquéreur une dissimulation du prix de vente, ce dernier s'y opposera, car il serait pénalisé d'un supplément de droit d'enregistrement de 12,50 p.c. plus une amende égale au droit soit au total 25 p.c., sans compter qu'en cas de revente, l'acquéreur sera taxé sur une plus-value plus importante.

Pour le surplus, si la loi devait obliger le receveur de l'enregistrement à notifier l'insuffisance aux deux parties contractantes, quelle sera la situation si l'une accepte et l'autre refuse ?

Il est à signaler qu'en vertu de l'article 170bis, § 1^{er} et § 2, de l'arrêté royal du 4 mars 1965, pris en exécution de l'article 208bis du Code des impôts sur les revenus, les notaires sont personnellement responsables du versement de l'impôt des non-résidents afférent à cette plus-value.

En cas d'insuffisance éventuelle relevée dans les deux ans qui suivent les formalités de l'enregistrement, il serait injuste d'imputer aux notaires une responsabilité dont ils ne peuvent supputer ni la survenance ni le montant.

J.P. de CLIPPELE.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE

A l'article 69bis, § 1^{er}, 1^o, du Code des impôts sur les revenus, les mots « ou, si elle lui est supérieure, la valeur vénale qui a servi de base à la perception du droit d'enregistrement » sont supprimés.

J.P. de CLIPPELE.

is (over het algemeen de koper) mededeelt welk bijkomend registratierecht en welke boete hij moet betalen.

In dat geval kan de koper ofwel het voorgestelde bedrag aanvaarden, ofwel onderhandelen over een nieuw bedrag, ofwel het bedrag weigeren en een controleschatting eisen.

De verkoper daarentegen wordt buiten het geschil gehouden en zal slechts een jaar later met verbazing vernemen dat zijn belastingcontroleur een extra-belasting eist op de meerwaarde, bepaald op basis van het nieuwe bedrag dat de koper heeft aanvaard.

Een voorbeeld : A koopt een perceel bouwgrond tegen 100 frank per m² en verkoopt het binnen acht jaar tegen 200 frank per m² aan B. De ontvanger bepaalt de verkoopwaarde op 300 frank en B aanvaardt dit. A zal een belasting berekend op 300 frank moeten betalen, hoewel hij in werkelijkheid slechts 200 frank heeft ontvangen en zelfs de kans niet heeft gekregen om zich te verdedigen.

Aan de andere kant vergete men niet dat indien de verkoper aan de koper een andere prijs dan de verkoopprijs wil doen aangeven, de koper hierop niet zal ingaan omdat hij dan 12,5 pct. meer registratierecht en een geldboete ten bedrage van dat recht, of in totaal 25 pct. zal moeten betalen. Ongeacht het feit dat de koper in geval van wederverkoop belast zal worden op een hogere meerwaarde.

Indien de wet de ontvanger van de registratie evenwel zou verplichten om aan de twee overeenkomstsluitende partijen mede te delen dat het bedrag te laag is, wat zou er dan gebeuren als de ene partij het nieuwe bedrag aanvaardt en de andere niet ?

Bovendien zij opgemerkt dat de notarissen krachtens artikel 107bis, §§ 1 en 2, van het koninklijk besluit van 4 maart 1965 genomen ter uitvoering van artikel 208bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen, persoonlijk verantwoordelijk zijn voor de betaling van de belasting op de meerwaarde verschuldigd door niet-verblijfhouders.

Indien nu eventueel twee jaren na de registratie een tekortkoming wordt ontdekt, zou het onrechtvaardig zijn de notarissen aansprakelijk te stellen voor zaken waarvan zij het bestaan noch de omvang kunnen voorzien.

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL

In artikel 69bis, § 1, 1^o, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen vervallen de woorden « of, indien zij meer bedraagt, de verkoopwaarde die tot maatstaf van heffing heeft gediend van het registratierecht ».