

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1984-1985**

4 JULI 1985

Ontwerp van wet tot vermindering van registratierechten ingeval van wederverkoop van een onroerend goed

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
FINANCIËN UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VANHAVERBEKE**

**1. Inleidende uiteenzetting van de Vice-Eerste Minister en
Minister van Financiën en Middenstand**

Het ontwerp dat aan uw beraadslaging wordt voorgelegd, vindt in feite zijn oorsprong in een wetsvoorstel van Volksvertegenwoordiger Grafé betreffende de vermindering van registratierechten in geval van inkoop door de hypothecaire schuldeiser van zijn onderpand.

Dat voorstel voorzag in een verlaging van het registratierecht van 12,5 pct. tot 5 pct. voor de inkoop door een hypothecaire schuldeiser van het onroerend goed dat het onderpand is van zijn schuldvordering.

Tijdens de bespreking van het wetsvoorstel in de Kamercommissie voor de Financiën bleek dat het moeilijk te aanvaarden was.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Decléty, voorzitter; De Bremaeker, Debusséré, C. De Clercq, de Wasseige, Deworme, Février, Lagae, Lagneau, Paque, Pouillet, Vandenabeele, Vermeiren, Wintgens en Vanhaverbeke, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Cooreman, Dalem, T. Declercq, Vandermarliere en Vandermeulen.

R. A 13280*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

909 (1984-1985) : N° 1 : Ontwerp van wet overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1984-1985**

4 JUILLET 1985

Projet de loi réduisant les droits d'enregistrement en cas de revente d'un immeuble

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES
PAR M. VANHAVERBEKE**

**1. Exposé introductif du Vice-Premier Ministre et Ministre
des Finances et des Classes Moyennes**

Le projet qui est soumis à vos délibérations trouve en fait son origine dans une proposition de loi relative à la réduction des droits d'enregistrement en cas de rachat par le prêteur hypothécaire de son propre gage, déposée à la Chambre des représentants par M. Grafé.

Cette proposition prévoyait de ramener de 12,5 à 5 p.c. le droit d'enregistrement en cas de rachat par un prêteur hypothécaire de l'immeuble constituant le gage de sa créance.

Au cours de la discussion en Commission des Finances de la Chambre, il est apparu que la proposition de loi était difficilement acceptable.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Decléty, président; De Bremaeker, Debusséré, C. De Clercq, de Wasseige, Deworme, Février, Lagae, Lagneau, Paque, Pouillet, Vandenabeele, Vermeiren, Wintgens et Vanhaverbeke, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Cooreman, Dalem, T. Declercq, Vandermarliere, et Vandermeulen.

R. A 13280*Voir :***Document du Sénat :**

909 (1984-1985) : N° 1 : Projet de loi transmis par la Chambre des Représentants.

De Regering heeft dan zelf een nieuw voorstel gedaan, voorstel dat is weergegeven in het thans aan uw Commissie voorgelegde wetsontwerp, dat overigens eenparig aangenomen werd.

Dit wetsontwerp houdt het volgende in :

In de huidige stand van de wetgeving wordt bij wederverkoop van een onroerend goed binnen zes maanden na de aankoop drie vijfde teruggegeven van het registratierecht dat geheven werd bij de aankoop.

Door de voorgestelde wijziging zal :

— Bij wederverkoop binnen drie maanden vier vijfde van de geheven rechten worden teruggegeven;

— De termijn van zes maanden voor teruggave van drie vijfde verlengd worden tot twee jaar.

De Regering is van mening dat door deze maatregel de werkgelegenheid in de bouwsector wordt bevorderd, meer bepaald in de subsector van de renovatie.

2. Bespreking

Uw Commissie heeft op 4 juli het ontwerp van wet besproken (Senaat 909, 1983-1984) « tot vermindering van registratierechten in geval van wederverkoop van een onroerend goed ».

Dit ontwerp is tot stand gekomen onder de vorm van een amendement (Kamer van Volksvertegenwoordigers 25 (1981-1982) nr. 2) op datum van 22 mei 1985.

Dit amendement had tot doel de tekst te herwerken van een voorstel van wet (Kamer van Volksvertegenwoordigers 25 (1981-1982) « betreffende de vermindering van registratierechten in geval van inkoop door de hypothecaire schuldeiser van zijn onderpand », ingediend door de heer Grafé op 19 december 1981.

In verband met de evolutie van de vorm en de inhoud van beide teksten verklaart een lid verrast te zijn door de grondige wijzigingen welke werden aangebracht.

Hij stelt daarnaast twee vragen :

1. Houdt men in de toepassing rekening met de verkoopprijs en de genoten winstmarge ?

2. Zou het niet goed zijn de toepassing te beperken tot de publieke verkopen ?

Tenslotte wenst hij ingelicht te worden over de budgettaire weerslag.

Een ander lid verheugt er zich om dat een initiatief wordt genomen om door soepeler overdracht van onroerend goed de bouwactiviteit te stimuleren.

Hij vraagt informatie over de verhouding, eensdeels hypothecaire maatschappijen tegenover anderdeels privé-personen die van de geboden voordelen kunnen genieten.

Le Gouvernement a alors formulé lui-même une nouvelle proposition qui se trouve reproduite dans le projet de loi actuellement soumis à votre Commission et qui a d'ailleurs été adopté à l'unanimité.

En voici la teneur :

Dans l'état actuel de la législation, en cas de revente d'un immeuble dans les six mois de l'acquisition, les trois cinquièmes du droit d'enregistrement perçu lors de l'acquisition sont restitués.

A la suite de la modification proposée :

— En cas de revente dans les trois mois, les quatre cinquièmes des droits perçus sont restitués;

— Le délai de six mois pour la restitution des trois cinquièmes est porté à deux ans.

Le Gouvernement estime que cette mesure est de nature à promouvoir l'emploi dans le secteur de la construction et plus particulièrement dans le sous-secteur de la rénovation.

2. Discussion

Votre Commission a examiné, le 4 juillet, le projet de loi réduisant les droits d'enregistrement en cas de revente d'un immeuble (Doc. Sénat 909 (1984-1985) n° 1).

Ce projet est né sous la forme d'un amendement déposé le 22 mai 1985 (Doc. Chambre 25 (1981-1982) n° 2).

Cet amendement visait à remanier une proposition de loi (Doc. Chambre 25 (1981-1982) n° 1) relative à la réduction des droits d'enregistrement en cas de rachat par le prêteur hypothécaire de son propre gage, déposée le 19 décembre 1981 par M. Grafé.

Pour ce qui est de l'évolution de la forme et du contenu des deux textes, un membre déclare que les profondes modifications qui y ont été apportées l'étonnent.

Il pose en outre deux questions :

1. Tient-on compte, au niveau de l'application, du prix de vente et de la marge bénéficiaire ?

2. Ne conviendrait-il pas de limiter l'application aux ventes publiques ?

Il demande ensuite des précisions au sujet de l'incidence budgétaire.

Un autre membre se réjouit qu'une initiative soit prise pour stimuler les activités du secteur du bâtiment par l'assouplissement des modalités de cession des biens immeubles.

Il aimerait obtenir des informations sur la proportion d'une part de sociétés hypothécaires et d'autre part de particuliers pouvant bénéficier des avantages prévus.

Tevens wenst hij informatie over de mogelijkheden van teruggave van registratierechten in de andere landen van de Europese Gemeenschap. Hij ziet in dit voorstel een stimulant voor de renovatie.

Een derde lid betuigt eveneens zijn principieel akkoord. Nochtans ware het volgens hem beter geweest de mogelijkheid tot teruggave ook uit te breiden, bijvoorbeeld tot de sociale woningen. Bij verplichte verkoop worden meestal zware verliezen geleden. Elke stimulant voor een betere verkoopprijs bij verkopen beneden de reële waarde, heeft een duidelijke sociale betekenis.

Tenslotte vindt hij de termijn van drie maanden zeer beperkt. Een ander lid betuigt eveneens zijn akkoord maar koppelt er het probleem aan vast van de te hoge en hinderlijke registratierechten in ons land.

De tarieven zouden in België twee maal hoger liggen dan in de ons omringende landen, zeker voor een eerste woning.

De Minister van Financiën geeft verdere toelichting over de uitgebreide besprekingen in de Kamer van Volksvertegenwoordigers en benadrukt dat het regeringsamendement aldaar éénparig werd aangenomen.

Hij gaat niet akkoord om de toepassing te beperken tot de openbare verkopen. Hij benadrukt dat alle elementen waarop men steunt geput worden uit de authentieke akte.

De budgettaire weerslag mag geraamd worden op 100 miljoen frank.

Inzake tarieven betreffende registratierechten in de ons omringende landen verschaft de Minister de hiernavolgende tabel :

België	12,5 pct.
Luxemburg	5 pct.
Nederland	6 pct.
Frankrijk	16,6 pct.
Italië	8 pct.
Duitsland	2 pct.
Groot-Brittannië	2 pct. (gemiddeld tarief)
Ierland	6 pct.

De Minister verdedigt de uitsluiting van verkopen die verworven werden aan een verminderd tarief met het argument dat de sociale woningen reeds een gunsttarief genieten en dat de verplichting van bewonen beperkt is tot drie jaar.

Een lid merkt nog op dat de wijziging zich beperkt tot het veranderen van de termijn : van zes maanden tot 3 maanden of twee jaar en een andere wijziging, voor de verkorte periode, van de teruggavepercentage : van 60 tot 80 pct.

Hij vraagt of dit standpunt gedeeld wordt door de Minister.

Par la même occasion, il aimerait obtenir des informations sur les possibilités de restitution des droits d'enregistrement dans les autres pays de la Communauté européenne. Il voit dans cette proposition un stimulant à la rénovation.

Un troisième membre marque également son accord de principe sur cette initiative. A son avis, il eût toutefois été préférable d'étendre également cette possibilité de restitution par exemple aux logements sociaux. En cas de vente forcée, le vendeur essuie en générale de lourdes pertes. Tout stimulant en vue d'améliorer le prix de vente pour des ventes inférieures à la valeur réelle, a une portée sociale manifeste.

Enfin, il estime que le délai de trois mois est très limité. Un autre membre marque également son accord tout en évoquant le problème des droits d'enregistrement trop élevés et gênants dans notre pays.

Les taux seraient deux fois plus élevés en Belgique que dans les pays voisins, et surtout pour une première habitation.

Le Ministre des Finances donne des précisions sur les longs débats consacrés à ce problème à la Chambre des Représentants et souligne que l'amendement gouvernemental y a été adopté à l'unanimité.

Il n'est pas d'accord de limiter l'application aux ventes publiques. Il souligne que tous les éléments sur lesquels on se base sont extraits de l'acte authentique.

L'incidence budgétaire peut être évaluée à 100 millions de francs.

Concernant les taux en matière de droits d'enregistrement dans les pays voisins, le Ministre communique le tableau ci-après :

Belgique	12,5 p.c.
Luxembourg	5 p.c.
Pays-Bas	6 p.c.
France	16,6 p.c.
Italie	8 p.c.
Allemagne	2 p.c.
Grande-Bretagne	2 p.c. (taux moyen)
Irlande	6 p.c.

Le Ministre défend l'exclusion des ventes acquises à un tarif réduit en faisant valoir que les habitations sociales bénéficient déjà d'un taux préférentiel et que l'obligation d'occupation est limitée à trois ans.

Un membre fait encore remarquer que la modification se limite au changement de délai : de six à trois mois ou à deux ans, et à un second changement : le pourcentage de la restitution passe de 60 à 80 p.c. pour la période abrégée.

Il demande si le Ministre partage ce point de vue.

Het antwoord is dat de wet inderdaad reeds vele jaren in de vorm van deze tekst bestaat en tot nader order geen reden voorhanden is om aan de geldende jurisprudentie te verzaken.

Het ontwerp van wet wordt eenparig door de 12 aanwezige leden aangenomen.

De Commissie schenkt eenparig vertrouwen aan de verslaggever voor het opstellen van zijn verslag.

De Verslaggever,
A. VANHAVERBEKE.

De Voorzitter,
A. DECLETY.

La réponse est que la loi existe déjà effectivement depuis de nombreuses années sous la forme de ce texte et que, jusqu'à nouvel ordre, il n'y a aucune raison de s'écarter de la jurisprudence en vigueur.

Le projet de loi a été adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

La Commission a fait confiance au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

Le Rapporteur,
A. VANHAVERBEKE.

Le Président,
A. DECLETY.