



BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

**INTEGRAAL VERSLAG**

**COMPTE RENDU INTÉGRAL**

**MET HET BEKNOPT VERSLAG**

**AVEC LE COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

COMMISSIE VOOR DE FINANCIËN EN DE  
BEGROTING

COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

**woensdag**

**mercredi**

**06-06-2001**

**06-06-2001**

**15:00 uur**

**15:00 heures**

|              |                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AGALEV-ECOLO | <i>Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales</i>                  |
| CVP          | <i>Christelijke Volkspartij</i>                                                                             |
| FN           | <i>Front National</i>                                                                                       |
| PRL FDF MCC  | <i>Parti Réformateur libéral – Front démocratique francophone-Mouvement des Citoyens pour le Changement</i> |
| PS           | <i>Parti socialiste</i>                                                                                     |
| PSC          | <i>Parti social-chrétien</i>                                                                                |
| SP           | <i>Socialistische Partij</i>                                                                                |
| VLAAMS BLOK  | <i>Vlaams Blok</i>                                                                                          |
| VLD          | <i>Vlaamse Liberalen en Democraten</i>                                                                      |
| VU&ID        | <i>Volksunie&amp;ID21</i>                                                                                   |

| <i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i> |                                                                                                                                               | <i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i> |                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOC 50 0000/000                                          | <i>Parlementair document van de 50e zittingsperiode + nummer en volgnummer</i>                                                                | DOC 50 0000/000                                             | <i>Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° et du n° consécutif</i>                      |
| QRVA                                                     | <i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>                                                                                                     | QRVA                                                        | <i>Questions et Réponses écrites</i>                                                                      |
| CRIV                                                     | <i>Integraal Verslag (op wit papier, bevat de bijlagen en het beknopt verslag, met kruisverwijzingen tussen Integraal en Beknopt Verslag)</i> | CRIV                                                        | <i>Compte Rendu Intégral (sur papier blanc, avec annexes et CRA, avec renvois entre le CRI et le CRA)</i> |
| CRIV                                                     | <i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>                                                                          | CRIV                                                        | <i>Version Provisoire du Compte Rendu Intégral (sur papier vert)</i>                                      |
| CRABV                                                    | <i>Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>                                                                                                      | CRABV                                                       | <i>Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>                                                          |
| PLEN                                                     | <i>Plenum (witte kaft)</i>                                                                                                                    | PLEN                                                        | <i>Séance plénière (couverture blanche)</i>                                                               |
| COM                                                      | <i>Commissievergadering (beige kaft)</i>                                                                                                      | COM                                                         | <i>Réunion de commission (couverture beige)</i>                                                           |

|                                                                                    |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> | <i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>                   |
| <i>Bestellingen :</i>                                                              | <i>Commandes :</i>                                                                         |
| <i>Natieplein 2</i>                                                                | <i>Place de la Nation 2</i>                                                                |
| <i>1008 Brussel</i>                                                                | <i>1008 Bruxelles</i>                                                                      |
| <i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>                                                        | <i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>                                                                |
| <i>Fax : 02/549 82 74</i>                                                          | <i>Fax : 02/549 82 74</i>                                                                  |
| <i><a href="http://www.deKamer.be">www.deKamer.be</a></i>                          | <i><a href="http://www.laChambre.be">www.laChambre.be</a></i>                              |
| <i>e-mail : <a href="mailto:alg.zaken@deKamer.be">alg.zaken@deKamer.be</a></i>     | <i>e-mail : <a href="mailto:aff.generales@laChambre.be">aff.generales@laChambre.be</a></i> |

**INHOUD**

|                                                                                                                                                                     |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Samengevoegde interpellaties en vragen van                                                                                                                          | 1 |
| - de heer Karel Pinxten aan de minister van Financiën over "het verlaagd registratierecht" (nr. 4720)                                                               | 1 |
| - de heer Jef Tavernier aan de minister van Financiën over "het klein beschrijf" (nr. 4721)                                                                         | 1 |
| - mevrouw Frieda Brepoels tot de minister van Financiën over "het 'klein beschrijf'" (nr. 805)                                                                      | 1 |
| - de heer Peter Vanvelthoven aan de minister van Financiën over "de verlaagde registratierechten" (nr. 4789)                                                        | 1 |
| - de heer Karel Pinxten tot de minister van Financiën over "het klein beschrijf" (nr. 810)                                                                          | 1 |
| - mevrouw Fientje Moerman aan de minister van Financiën over "de toepassing van het verlaagde registratierecht bij de verkoop van een bescheiden woning" (nr. 4830) | 1 |
| - Gedachtewisseling over het "klein beschrijf"                                                                                                                      | 1 |

*Sprekers:* **Karel Pinxten, Jef Tavernier**, voorzitter van de AGALEV-ECOLO-fractie, **Frieda Brepoels**, voorzitter van de VU&ID-fractie, **Peter Vanvelthoven, Fientje Moerman, Jacques Chabot, Didier Reynders**, minister van Financiën

|               |    |
|---------------|----|
| <i>Moties</i> | 13 |
|---------------|----|

**SOMMAIRE**

|                                                                                                                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Interpellations et questions jointes de                                                                                                                   | 1 |
| - M. K. Pinxten au ministre des Finances sur "la réduction des droits d'enregistrement" (n° 4720)                                                         | 1 |
| - M. Jef Tavernier au ministre des Finances sur "les petits frais d'acte" (n° 4721)                                                                       | 1 |
| - Mme Frieda Brepoels au ministre des Finances sur "le taux d'enregistrement réduit pour habitation modeste" (n° 805)                                     | 1 |
| - M. Peter Vanvelthoven au ministre des Finances sur "les droits d'enregistrement réduits" (n° 4789)                                                      | 1 |
| - M. Karel Pinxten au ministre des Finances sur "le taux d'enregistrement réduit pour habitation modeste" (n° 810)                                        | 1 |
| - Mme Fientje Moerman au ministre des Finances sur "l'application de droits d'enregistrement réduits lors de la vente d'une habitation modeste" (n° 4830) | 1 |
| - Echange de vues sur le taux d'enregistrement réduit pour habitations modestes                                                                           | 1 |

*Orateurs:* **Karel Pinxten, Jef Tavernier**, président du groupe AGALEV-ECOLO, **Frieda Brepoels**, présidente du groupe VU&ID, **Peter Vanvelthoven, Fientje Moerman, Jacques Chabot, Didier Reynders**, ministre des Finances

|                |    |
|----------------|----|
| <i>Motions</i> | 13 |
|----------------|----|



## COMMISSIE VOOR DE FINANCIËN EN DE BEGROTING

van

WOENSDAG 06 JUNI 2001

15:00 uur

De vergadering wordt geopend om 15.25 uur door de heer Aimé Desimpel, voorzitter.

La séance est ouverte à 15.25 heures par M. Aimé Desimpel, président.

**01** **Samengevoegde interpellaties en vragen van**  
- de heer Karel Pinxten aan de minister van Financiën over "het verlaagd registratierecht" (nr. 4720)

- de heer Jef Tavernier aan de minister van Financiën over "het klein beschrijf" (nr. 4721)  
- mevrouw Frieda Brepoels tot de minister van Financiën over "het 'klein beschrijf'" (nr. 805)  
- de heer Peter Vanvelthoven aan de minister van Financiën over "de verlaagde registratierechten" (nr. 4789)

- de heer Karel Pinxten tot de minister van Financiën over "het klein beschrijf" (nr. 810)  
- mevrouw Fientje Moerman aan de minister van Financiën over "de toepassing van het verlaagde registratierecht bij de verkoop van een bescheiden woning" (nr. 4830)

- Gedachtewisseling over het "klein beschrijf"

**01** **Interpellations et questions jointes de**  
- M. K. Pinxten au ministre des Finances sur "la réduction des droits d'enregistrement" (n° 4720)  
- M. Jef Tavernier au ministre des Finances sur "les petits frais d'acte" (n° 4721)

- Mme Frieda Brepoels au ministre des Finances sur "le taux d'enregistrement réduit pour habitation modeste" (n° 805)

- M. Peter Vanvelthoven au ministre des Finances sur "les droits d'enregistrement réduits" (n° 4789)

- M. Karel Pinxten au ministre des Finances sur "le taux d'enregistrement réduit pour habitation modeste" (n° 810)

- Mme Fientje Moerman au ministre des Finances sur "l'application de droits d'enregistrement réduits lors de la vente d'une

## COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

du

MERCREDI 06 JUIN 2001

15:00 heures

**habitation modeste" (n° 4830)**

**- Echange de vues sur le taux d'enregistrement réduit pour habitations modestes**

**01.01** **Karel Pinxten** (CVP): Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, de meeste collega's weten precies waarover het gaat. Voor een kadastraal inkomen tot 30.000 frank geldt het zogenaamde klein beschrijf. Dit betekent dat een registratierecht van 6% geldt. Afhankelijk van de gezinstoestand en het aantal personen ten laste kan het bedrag van het kadastraal inkomen in bepaalde gevallen oplopen tot 42.000 frank, zonder dat men daarbij het normale tarief van het registratierecht van 12,5% hanteert.

Wanneer men tot voor kort een woning kocht waarvan het kadastraal inkomen de 30.000 frank – aangepast aan het aantal personen ten laste – niet overschreed, gold het klein beschrijf. De notaris gaf dit door en doorgaans kon men dan beschrijven aan een registratierecht van 6%. Op een bepaald ogenblik kwam dan instructie nummer 10. Deze zorgde voor verwarring bij een aantal kopers, maar ook bij de administratie van de registratie zelf. Men zou kunnen zeggen dat de nieuwe regeling eigenlijk nog niet zo slecht is, want iedereen betaalt van in het begin het registratierecht van 12,5% en nadien wordt uitgemaakt of 6,5% al dan niet wordt teruggestort.

Een eerste probleem doet zich echter voor wanneer de overheid, dus Financiën, terugstort. Men weet immers nooit wanneer dit precies gebeurt. De meeste betrokkenen geven er volgens mij de voorkeur aan precies te weten hoeveel belastingen – in casu registratierechten – men verschuldigd is, wat ook normaal van de overheid mag worden verwacht. Het zou dus de normale gang van zaken zijn dat dit gewoon wordt

berekend en dat men niet moet wachten tot men een deel van het registratierecht terugkrijgt.

Vervolgens, wanneer de overheid bepaalt dat in zekere gevallen een verlaagd registratierecht geldt, zou men mogen verwachten dat de overheid zelf ervoor zorgt dat dit onmiddellijk wordt toegepast. Dat zou een snelle en efficiënte reactie van de overheid zijn. Niet zoals het nu is: de overheid neemt het zekere voor het onzekere en rekent van in het begin 12,5% en bekijkt de zaak daarna nogmaals. Er ontstaat een gevoel dat de rechten van de belastingplichtige met deze handelwijze, waarbij de overheid het zekere voor het onzekere neemt, worden geschonden.

Er is nog een ander probleem. Wanneer iemand een woning koopt, gaat dit doorgaans gepaard met een bankfinanciering. Aangezien het om substantiële bedragen gaat, spreken we toch al gauw over 130.000 frank meer of minder bij 6% registratierecht op een woning van 2 miljoen frank. Zo zouden we nog kunnen doorgaan.

Wanneer men werkt met bankfinanciering, wat in meer dan 95% van de gevallen zo is, dan rijst natuurlijk de vraag of bij de financiering met het volle bedrag, de 12,5%, rekening moet worden gehouden of niet. Hoe neutraal dit bij een eerste benadering ook lijkt, in de feiten is het dat dus niet. Men zegt dat het voor zichzelf spreekt dat wie een kadastraal inkomen heeft dat boven de vastgelegde grens ligt, 12,5% registratie moet betalen. Ik denk dat niemand daar een bezwaar tegen heeft. Dat is correct.

Daarmee is het verhaal echter niet af; al is het maar omdat men normaliter als belastingplichtige op korte termijn, op het moment van de verkoop, geacht wordt te weten hoeveel men nu aan de fiscus verschuldigd is en wat men niet verschuldigd is. Vandaar deze vraag om uitleg, gecombineerd met een interpellatie, niet omdat we twijfelden aan het antwoord van de minister, maar door omstandigheden hebben we de twee wegen gevolgd.

Ik denk dat het toch nuttig is dat de minister van deze gelegenheid gebruik maakt om een en ander te verduidelijken en ook om een antwoord te geven op de vraag of hij het opportuun vindt dat men zich houdt aan de instructie nummer 10, of hij dit een gelukkige zaak vindt en of hij het als minister van Financiën normaal vindt dat men mensen maar a priori het maximum laat betalen en dat de overheid achteraf wel zal zien of er wat kan en mag worden teruggestort. Vindt de minister dit een goede handelwijze vanwege zijn

administratie of vindt hij dit als minister van de Financiën niet echt aangewezen en wil hij geen fiscale druk leggen op de belastingplichtige, op de kopers van bescheiden woningen? Zonder te willen vervallen in Stevaertiaans taalgebruik, gaat het dus niet om kasten van huizen, villa's of kastelen. Het gaat om bescheiden woningen. Vindt de minister het normaal dat zijn administratie op deze wijze optreedt? Zou het in zijn ogen niet opportuun zijn om misschien toch wat bij te sturen? Ik dank de minister bij voorbaat voor zijn wijs en uitvoerig antwoord.

De **voorzitter**: Dat was dus vraag en interpellatie.

**01.02 Karel Pinxten (CVP):** Mijnheer de voorzitter, ik wil niet nodeloos in herhaling vallen. Alles wat ik te zeggen had, heb ik gezegd.

**01.03 Jef Tavernier (AGALEV-ECOLO):** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, ik zou daar het volgende aan willen toevoegen. Uiteraard is de bezorgdheid voor een groot deel dezelfde. Ik denk dat het voor een belastingplichtige belangrijk is om te weten hoeveel belastingen men moet betalen op het moment dat men iets aankoopt. Men kan argumenteren dat de belastingplichtige geld terugkrijgt. Dat is op zich natuurlijk wel mooi, maar ondertussen heeft men wel het probleem van de financiering. Men moet een lening aangaan. Die lening moet gefinancierd worden en voor vele mensen is 100.000, 200.000 frank meer of minder toch wel belangrijk.

Een ander aspect is dat men in deze voorgestelde regeling eigenlijk gaat controleren of aan de toestand van de woningen die in aanmerking zouden kunnen komen voor een verlaagd tarief, niets is veranderd. Met andere woorden: of er niet is bijgebouwd en dergelijke, waardoor men tot een groter kadastraal inkomen zou moeten komen. Dat betekent dat men die controle bij verkoop enkel gaat toepassen op de oorspronkelijk bescheiden woningen waar er discussie zou kunnen zijn. Dat betekent dat men die controle niet uitvoert bij de verkoop van een woning met een kadastraal inkomen van 50.000 of 60.000 frank, hoewel misschien in de loop van de jaren ook aan die woningen bepaalde verbouwingen, aanpassingen, uitbreidingen werden gedaan. Daar zou men evenzeer kunnen opmerken dat het kadastraal inkomen niet meer aan de werkelijkheid beantwoordt.

Er bestaat op dat vlak een vorm van discriminatie, in die zin dat men normaal gesproken bescheiden woningen controleert en eventueel het kadastraal

inkomen aanpast en dat men dat voor de grotere woningen niet doet. Ik denk dat men om die reden meer met een probleem ten gronde wordt geconfronteerd. Men heeft immers te maken met niet aangepaste kadastrale inkomens sinds 25 jaar. Ik denk dat men het best op geregelde tijdstippen controleert of het kadastraal inkomen inderdaad nog is aangepast. Ik weet dat dit een omvangrijk en een zeer delicaat werk is. Voor mij is het om het even of dit gebeurt op het federaal niveau of regionaal niveau. Ik denk dat het noodzakelijk is dat men op geregelde tijdstippen inderdaad naar een perequatie gaat ook al besef ik het gigantische en delicate karakter ervan, maar het is de enige correcte manier van werken. Anders komt men tot ad-hoc oplossingen die in feite onrechtvaardig en discriminerend zijn ten aanzien van bepaalde categorieën.

**01.04 Frieda Brepoels (VU&ID):** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, we hebben een drietal weken geleden met enkele collega's u reeds in de plenaire vergadering een vraag gesteld. Spijtig genoeg was u er zelf niet bij, maar het was een goede suggestie om op deze kwestie iets uitgebreider in te gaan in de commissie. Vandaar dat we dit vandaag heel graag doen. Uw collega, minister Duquesne, had namens u geantwoord dat het enkel een wijziging betrof van de administratieve werkwijze om de toepassing van het verlaagd registratierecht te waarborgen en de toekomstige eigenaar te beschermen. Ik meen dat men door deze regeling niet de grond van de zaak heeft aangepakt en daarnaast ook een aantal nieuwe problemen heeft gecreëerd. Ik zal dit proberen te verduidelijken en aan u een aantal vragen stellen.

Op het ogenblik dat de vraag in de plenaire vergadering werd gesteld, hadden wij bij enkele administraties reeds vernomen dat men het werk gewoon niet aankan. Men wil de inspectie binnen de tien dagen na aanvraag uitvoeren, maar op dit ogenblik zou men overstelpt worden met aanvragen tot herschatting. In mijn provincie, Limburg, bijvoorbeeld, zou men in de loop van die week reeds zeshonderd aanvragen hebben gekregen om herschattingen te doen. Ik meen dat er op landelijk niveau zelfs al vijfduizend aanvragen zijn op tien dagen tijd. Het is duidelijk dat de administratie niet in staat zal zijn om die vele aanvragen binnen die termijn, die u vooropstelt in uw instructie, uit te voeren. Ik heb begrepen dat men in de provincie Limburg dit vroeger al eens zou hebben gedaan. Ik had graag van u gehoord op welke instructie men dat daar, en ook in de provincie Luxemburg, reeds vroeger heeft toegepast.

Mijn eerste vraag luidt dan: hoe zult u dat personeelstekort opvangen of hoe zult u deze problemen aanpakken? Nu kom ik tot mijn tweede vraag. Uit de notariswereld horen wij uiteraard veel reacties op deze aangelegenheid omdat men niet over duidelijke instructies beschikt. Ik vraag me af of u duidelijkheid kunt scheppen over de vraag of de notarissen een dergelijke problematiek in hun akte, in het verlijden van een onderhandse overeenkomst als opschortende voorwaarde zouden inschrijven. Collega Tavernier heeft het dan wel gehad over het feit dat mensen natuurlijk een krediet moeten aangaan, maar er zijn misschien ook mensen die menen dat, wanneer zij het verlaagde registratierecht niet kunnen krijgen, die woning niet kunnen kopen.

Dan kan men die woning zelfs niet kopen. Er is dan ook geen sprake van hoger krediet.

Ten derde, het zou getuigen van goed bestuur – de heer Tavernier heeft het ook al vermeld – mochten de aanpassingen van het kadastraal inkomen strikter worden opgevolgd en permanent worden bijgehouden. Ik heb er al naar verwezen in de plenaire vergadering. De secretaris-generaal van het ministerie van Financiën zou u vorig jaar gevraagd hebben om een grote operatie door te voeren omdat de ruimte en de mogelijkheden aanwezig waren. Het verhoogde comfort in de woningen zou worden nagegaan en op deze manier zouden aanpassingen mogelijk zijn. U ging daar toen niet mee akkoord. U hebt die nota tussen kerstmis en nieuwjaar aan uw secretaris overgemaakt. Waarom ging u niet akkoord? Als men toen gestart was met de operatie, dan zouden er nu heel wat minder concrete problemen te velde geweest zijn.

Ten vierde, bent u bereid om eventueel na te denken of beslissingen te nemen om het toegestane kadastraal inkomen voor bescheiden woningen te actualiseren? Dit werd eveneens besproken in de plenaire vergadering. Een kadastraal inkomen van 30.000 frank wordt bijna een fictief bedrag als men nagaat welke woning voor een kadastraal inkomen van 30.000 frank kan worden gerealiseerd.

Ten vijfde, mijnheer de minister, bent u bereid om in overleg met de gewesten de mobiliteitsproblematiek en het grootstedelijk beleid aan te pakken? Iedereen zegt altijd dat mensen meer in de stad en dichterbij hun werk moeten wonen. Op deze manier verhogen we opnieuw de stap om gemakkelijker te verhuizen. Wij kennen in België al een hoog registratierecht ten opzichte

van een aantal buurlanden. Dit is niet compatibel met de beleidsintenties die zowel de federale regering als de gewesten huldigen. Wat denkt u hierover?

**01.05** **Peter Vanvelthoven** (SP): Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, het probleem is onder de aandacht gebracht door de federale ombudsmannen. Men vond het onbillijk dat de koper van een woning met een – op papier – laag kadastraal inkomen, dus minder dan 30.000 frank, na aankoop nog geconfronteerd wordt met een naheffing van 6,5%. Hiervoor moet een oplossing worden gezocht.

Mijnheer de minister, is de oplossing die u hebt voorgesteld en die ondertussen in voege is, wel de juiste? Voor ons is dit alleszins niet de goede oplossing omdat de kopers van een bescheiden woning 12,5% volledig moeten betalen en achteraf, na controle, het teveel betaalde desgevallend terugkrijgen. Het is natuurlijk nog de vraag wanneer die controle zal plaatsvinden. Dit zorgt voor problemen bij de kopers van bescheiden woningen omdat deze mensen meestal een laag budget hebben en zij dit bedrag moeten voorfinancieren. Zij zullen zich genoodzaakt zien bij de bank het geld bij te lenen, waardoor zij extra kosten verschuldigd zijn.

Tevens zou het voor een aantal mensen de rem kunnen zijn om al dan niet te kopen. Collega Brepoels heeft het ook al gezegd dat dit de drempel zou kunnen zijn om over te gaan tot aankoop, want men moet tenslotte 150.000 frank meer betalen.

Mijnheer de voorzitter, wij denken dat de oplossing die hier wordt voorgesteld niet rechtvaardig is voor deze categorie van mensen, omdat wij ze gaan verplichten, ook wanneer blijkt dat zij recht hebben op het tarief van 6%, om eerst de 12,5% volledig te betalen.

Ten tweede - en dat is wat collega Tavernier ook reeds heeft aangekaart – lijkt het ons niet correct dat vanaf nu het kadastraal inkomen van bescheiden woningen, dat wil zeggen woningen waarvan het kadastraal inkomen minder bedraagt dan 30.000 frank, klaarblijkelijk stelselmatig zal worden herschat en geherwaardeerd, terwijl dit niet het geval zal zijn voor woningen waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 30.000 frank, omdat voor deze woningen het tarief niet dient te worden aanpast. Wij worden hier geconfronteerd met een herverdeling die op zijn kop wordt gezet en dat lijkt ons niet de goede oplossing te zijn.

Wij hebben over deze zaak vragen gesteld in de plenaire vergadering. Minister Duquesne heeft namens u geantwoord en hij heeft ter verdediging van deze nieuwe administratieve werkwijze onder meer gezegd – en dat verbaasde mij – dat deze de goedkeuring wegdroeg van de federale ombudsmannen. De federale ombudsmannen hebben dat antwoord blijkbaar ook gelezen en hebben tot de vraagstellers een schrijven gericht waaruit ik even wil citeren: “Noch de heer Monnet, noch de heer Wuyts zijn betrokken geweest bij de voorbereiding van deze maatregel. Dat is ook niet de taak van de federale ombudsmannen. Zij zijn ook niet geraadpleegd, noch hebben zij hun goedkeuring gehecht aan de getroffen maatregel. Ook dat is niet de taak van de federale ombudsmannen. De federale ombudsmannen hebben de maatregel, zoals iedereen, via de pers vernomen op maandag, 14 mei. Op dinsdag, 15 mei heeft een sinds weken geplande vergadering plaatsgevonden met de leidende ambtenaren van de administratie van het kadaster waar over deze maatregel vele vragen ter verduidelijking zijn gesteld.” Verder zegt men nog; “Het college van de federale ombudsmannen betreurt dat het op deze wijze betrokken wordt in een discussie waaraan zij geen deel hebben.” Minister Duquesne antwoordt ons dat die nieuwe administratieve werkwijze de goedkeuring wegdraagt van de federale ombudsmannen, terwijl dat niet het geval blijkt te zijn.

Ten tweede, deze problematiek werd ook aangekaart in het Vlaams Parlement. Minister Dewael heeft er geantwoord en hij heeft als gevolg van de vraagstelling een schrijven gericht aan eerste minister Guy Verhofstadt. Ook hieruit zal ik citeren, maar uiteraard niet uit het eerste stuk van de brief waarin hij het heeft over de BIV. Hij zegt en ik citeer; “Daarnaast wil de federale minister van Financiën ook ingrijpen in de toepassing van de registratierechten. Het zou de bedoeling zijn om op het vlak van de regeling voor de verminderde registratierechten strenger op te treden. Ook voor deze belasting worden de Gewesten na Lambermont volledig bevoegd. Het lijkt mij politiek dan ook niet correct dat aan de vooravond van de overdracht van een aantal fiscale bevoegdheden naar de Gewesten, federale ministers in deze materie dergelijke ingrijpende wijzigingen willen doorvoeren.” Er wordt dus nog een ander element aangekaart, namelijk dat de Gewesten binnenkort over deze materie zullen bevoegd zijn en of het dan nog nodig is om plots dergelijke drastische maatregelen te nemen?

Mijnheer de minister, hoe komt het dat u verwijst naar een goedkeuring van de federale

ombudsmannen, terwijl die dat achteraf ontkennen?

Ten tweede, hebt u met de Gewesten overleg gepleegd over deze maatregel? Het gaat inderdaad niet om een wijziging van de wetgeving, maar om een wijziging van een administratieve praktijk. Vindt u het niet nuttig om ook hierover met de Gewesten overleg te plegen?

Ten derde, had ik graag vernomen of u, rekening houdend met de vragen, interpellaties en opmerkingen die van overal op u afkomen, of u vasthoudt aan deze nieuwe werkwijze, dan wel oordeelt dat er misschien een bijsturing zal nodig zijn?

**01.06 Fientje Moerman (VLD):** Mijnheer de voorzitter, ik zal de feiten niet herhalen. De collega's voor mij hebben het probleem al genoeg uiteengezet, vind ik. Wel wil ik de voornaamste vragen herhalen, die van drieërlei aard zijn.

Ik wens u twee vragen van praktische aard te stellen.

Heeft de administratie voldoende capaciteit om de procedure op die wijze toe te passen en loopt men niet het risico om snel een grote achterstand op te lopen?

Is de administratie op de nieuwe procedure voldoende voorbereid en is er voldoende personeel om dat tot een goed einde te brengen?

Ik heb nog een andere, meer fundamentele vraag. Mijn collega's hebben daarop al gealludeerd. Is er geen inbreuk op het gelijkheidsbeginsel? Voor woningen met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van minder dan 30.000 frank, in beginsel en verhoogd met kinderen ten laste, zal men bij de overdracht of de verkoop nagaan of die 30.000 frank nog wel met de realiteit overeenstemt. Men zal dat echter niet doen bij woningen met een groter kadastraal inkomen waarop het normale tarief van registratierechten van toepassing is.

Dat brengt me bij mijn laatste vraag en ik sluit me daarvoor aan bij mevrouw Brepoels. Ik meen dat er terzake ook al verschillende wetsvoorstellen werden ingediend.

Is de hoogte van het registratierecht op zichzelf nog wel verantwoord? Het registratierecht in België hoort bij de hoogste in Europa. Ik meen dat er vorig jaar een tabel over is verschenen, weliswaar in het buitenlands tijdschrift The

Economist. 12,5% is heel hoog. Er komen nog notariële kosten bij, wat het totaal al gauw op 14% brengt of zelfs op 18% bij een openbare verkoop. Dat vermindert gevoelig de omloopsnelheid van verkoop van woningen. Dat moet uiteraard worden gezien in samenhang met een vernieuwd mobiliteitsbeleid.

We zouden een fundamenteel debat moeten voeren over de volgende vraag: is het nog verantwoord om op de verkoop van woningen in het algemeen bij de overdracht een registratierecht te heffen, dat voor een deel prohibitief werkt om een snelle circulatie van woningen mogelijk te maken? Veel mensen blijven gedwongen wonen in onaangepaste woningen. Die woningen stemmen niet meer overeen met hun gezinssituatie of hun werksituatie. Dat heeft verschillende maatschappelijke en externe gevolgen. In deze context mag dit punt niet uit het oog worden verloren. Over deze problematiek moet fundamenteel worden nagedacht.

**01.07 Jacques Chabot (PS):** Monsieur le président, je vous remercie de me donner la parole car je n'étais pas inscrit, mais vous pouvez comprendre que, lors d'un échange de vues, un sujet tel que celui-là peut interpeller le représentant du PS.

Monsieur le ministre, puisque la presse a fait largement écho à votre annonce d'un contrôle renforcé du cadastre sur les ventes d'habitations modestes, du fait que la réglementation n'est pas modifiée et que l'adaptation du revenu cadastral se fera dorénavant lors de la vente et non plus a posteriori, j'aimerais vous poser quelques questions complémentaires à celles de mes collègues ou qui les recouper.

Premièrement, le ministre en charge de la politique des grandes villes, M. Picqué, craint que cette mesure touche les plus modestes parmi les candidats propriétaires en gonflant le prix d'achat des petites propriétés. J'aimerais à cet égard connaître votre sentiment.

Par ailleurs, s'il s'agit de lutter contre les fraudes, c'est-à-dire que des travaux de rénovation n'ont pas été déclarés au fisc, pourquoi ne renforcer les contrôles que sur les habitations modestes?

La presse, toujours, a parlé parfois de la fin des droits réduits d'enregistrement. Qu'en sera-t-il? Un candidat acquéreur aura-t-il encore parfois ou souvent la certitude d'être soumis au taux de 6% le jour de la signature de l'acte? Les notaires ne

risquent-ils pas d'appliquer automatiquement le taux de 12,5% en se disant qu'on verrait bien plus tard? Quelle sera l'attitude de l'administration?

Autre question: dans la mesure où il existe une disparité des revenus cadastraux d'une commune à l'autre, faut-il encore lier la réduction des droits d'enregistrement à la hauteur du revenu cadastral? D'autres critères, comme par exemple la superficie ou la valeur de reconstruction ne peuvent-ils pas être pris en considération?

Enfin, monsieur le ministre, afin de mieux tenir compte de la réalité immobilière actuelle, la meilleure solution ne serait-elle pas, tout compte fait, de procéder à la péréquation cadastrale?

De **voorzitter**: Mijnheer de minister, mag ik vragen over hoeveel tijd u beschikt?

**01.08** Minister **Didier Reynders**: Mijnheer de voorzitter, ik heb morgen om 8.00 uur een vergadering. Ik weet natuurlijk niet over hoeveel tijd de leden beschikken.

Collega's, ik wil bij het begin van mijn antwoord klaar en duidelijk onderstrepen dat deze aangelegenheid tot de federale bevoegdheden behoort. Het kan misschien nuttig zijn om de verklaringen van een minister-president of andere collega's uit de Gewesten te horen, maar totnogtoe blijft het federaal niveau bevoegd voor het kadastraal inkomen en andere fiscale materies. Ten tweede is er hier geen sprake van een verandering van de wetgeving. Het gaat alleen om de administratieve toepassing van de wetgeving. Ten derde is het niet de bedoeling om tot een algemene perequatie over te gaan. Ik heb dat reeds verscheidene keren duidelijk gezegd. Ten vierde is het belangrijk te beklemtonen dat we hier over een belastingvoordeel praten. Er is een vraag van een belastingplichtige om fiscale voordelen te verkrijgen. Het gaat hier dus niet om het toepassen van een algemeen tarief. Er zijn veel vragen in verband met een herziening van het kadastraal inkomen. Het is echter hetzelfde tarief voor de registratierechten. Hier is er een vraag van een belastingplichtige om een fiscaal voordeel te krijgen. Voor mij en mijn administratie is een dergelijk debat zeer interessant. In de afgelopen twee jaar heb ik veel vragen gekregen om meer fiscale controle. Hier is er echter een vraag om minder controle.

Mijnheer Vanvelthoven, het gaat om een belastingplichtige die een voordeel vraagt volgens een duidelijke wetgeving. Er moet een verklaring worden ingediend bij mijn administratie als men

bijvoorbeeld sommige werken wil uitvoeren. Dat is een wettelijke verplichting. Het is dan ook normaal dat mijn administratie een controle wil uitvoeren. Ik ben erover verbaasd dat in de commissie om minder controle op fiscaal vlak wordt gevraagd. Dat is wel de eerste keer. Misschien gaat het hier wel om een specifiek geval. Het is misschien normaal dat de heer van Weddingen geen uiteenzetting gehouden heeft. Er is hier nu een bespreking over een algemene procedure van mijn administratie om een klare en duidelijke controle uit te oefenen. Ik herhaal dat er een verklaring moet worden ingediend voor sommige werken aan gebouwen. Het is normaal dat mijn administratie tot verificatie wil overgaan. Ik herhaal ook dat er een vraag is van een belastingplichtige om een fiscaal voordeel te verkrijgen. Van sommige belastingplichtigen krijgen we meer en meer vragen, bijvoorbeeld van de vennootschappen en sommige personen, in verband met specifieke aftrekmogelijkheden. Moeten wij dan al dan niet een controle uitvoeren? Men vraagt immers een fiscaal voordeel. Een belastingplichtige vraagt om een fiscaal voordeel en moet mijn administratie een document sturen om het te krijgen. Dan komt er een controle. Men moet nagaan of het kadastraal inkomen lager dan 30.000 frank blijft.

We kunnen altijd pleiten voor de afschaffing van de controle in sommige gevallen. Waarom niet? Zowel mijn administratie als ikzelf vinden die suggestie zeer interessant. We kunnen daar zeker een debat aan wijden. In de eerste plaats wens ik te benadrukken dat het niet de notaris is, maar wel de ontvanger van de registratie die de registratierechten vaststelt. Hierover kan misschien verwarring heersen.

Zoals gevraagd zal ik een uiteenzetting geven over de procedure. Voor de toepassing van het bij artikel 53 uit het Wetboek van de registratie, hypotheken, griffierechten bedoeld verlaagd registratierecht van 6% dient er rekening te worden gehouden met het kadastraal inkomen van het onroerend goed in kwestie op datum van de toekenning. Het is voor de partijen van belang dat het kadastraal inkomen in overeenstemming is met de werkelijkheid op het ogenblik van de toekenning. Daarom heeft de AKRED beslist dat, als uit de aanvraag van kadastrale inlichtingen betreffende een woning blijkt dat het kadastraal uittreksel is bestemd om te worden gehecht aan een akte waarbij het verlaagde registratierecht wordt ingeroepen, zij voortaan gaat verifiëren of dat kadastraal inkomen in overeenstemming is met de fysieke consistentie van dat goed.

Als het kadastraal inkomen definitief is en niet moet worden herschat wordt zo spoedig mogelijk aan de aanvrager, in de meeste gevallen de notaris, een kadastraal uittreksel bezorgd waaruit blijkt dat het kadastraal inkomen in overeenstemming is met de staat van het onroerend goed op datum van de aangifte van het kadastraal uittreksel. De akte kan dan dadelijk worden geregistreerd tegen het verlaagd tarief van 6%. Als het kadastraal inkomen moet worden herschat of nog niet vaststaat, dan ontvangt de aanvrager een attest waarmee hij de akte tegen het gewone tarief van het registratierecht, 12,5%, kan laten registreren. Wanneer het kadastraal inkomen definitief wordt vastgesteld krijgt de koper in voorkomend geval het gedeelte van het registratierecht dat hij teveel heeft betaald terug. Deze teruggave geschiedt op verzoek van de betrokkene en mits overlegging van een uittreksel uit de kadastrale legger binnen de twee jaar vanaf het definitief worden van het definitief kadastraal inkomen. Aldus artikelen 58 en 215 uit het Wetboek van de registratierechten.

De effectieve terugbetaling gebeurt binnen een redelijke termijn, nodig voor de administratieve afhandeling van de teruggave. Ik ben er zeker van dat de nieuwe procedure de rechtszekerheid garandeert en de koper beschermt omdat hij exact weet waar hij aan toe is bij het verlijden van een akte. Bovendien kan hij nadien enkel goed nieuws krijgen, met name een reductie. Ik moedig deze nieuwe procedure dan ook aan omdat ze de kandidaat-koper vooral wil beschermen door hem de zekerheid te geven dat het kadastraal inkomen conform is en dat hij kan genieten van het verlaagd registratierecht. Als de kandidaat-koper een verlaagd tarief aanvraagt zonder er zich van te vergewissen dat het kadastraal inkomen conform is, dan loopt hij het risico dat een later nazicht leidt tot een verhoging van het registratierecht, maar ook een hogere onroerende voorheffing. Deze regeling wijzigt in niets de wetgeving inzake het verlaagd registratierecht. Het nazicht van het kadastraal inkomen wordt nu evenwel uitgevoerd voor het verlijden van de akte.

Ik kan ook nog benadrukken dat het kadastraal inkomen slechts wordt gewijzigd wanneer het nieuw toegekend kadastraal inkomen verschilt met een bedrag van 2.000 frank of meer of ten minste met een bedrag van 15% van het bestaande inkomen.

Mijnheer de voorzitter, ik heb nog een aantal opmerkingen.

Ten eerste, de administratieve rondzendbrief van

mijn administratie AKRED gaat over de toepassing van een algemeen principe voor een fiscaal voordeel. Daarvoor moet een vraag tot mijn administratie worden gericht. Dat mijn administratie een controle uitoefent, is normaal. U kunt echter voor een ander stelsel pleiten: geen controle of een controle 2, 5 of 10 jaar later. Ik pleit voor meer zekerheid voor de belastingplichtigen en daarom denk ik dat een voorafgaande controle beter is. Men kan echter ook voor een latere controle of helemaal geen controle te pleiten. Het betreft hier echter een algemene toepassing van een algemeen principe van mijn administratie. Een belastingplichtige vraagt een fiscaal voordeel en er is dus een controle voordat mijn administratie het document aan de notaris of de belastingplichtige bezorgt.

Ten tweede kreeg ik een brief van de federale ombudsman. Er waren twee vergaderingen tussen AKRED en de federale ombudsman over deze zeer specifieke materie. Ik heb twee notulen van twee verschillende vergaderingen ontvangen, namelijk van AKRED en van de heer De Greef, algemeen administrateur-generaal van de Directe Belastingen. Er waren twee vergaderingen met AKRED en de heer De Greef.

Mijnheer de voorzitter, ik kan u een kopie van de twee notulen bezorgen. Er zijn twee opmerkingen inzake het kadastraal inkomen. Het is echter een zeer complexe materie waardoor het voor de ombudsmannen moeilijk is om een klare visie te hebben. De nieuwe rondzendbrief wil echter meer zekerheid brengen.

J'ai entendu la remarque de M. Chabot concernant la situation dans les villes et communes.

Ik heb ook de opmerking van mevrouw Moerman gehoord. Voor het registratierecht wordt misschien een te hoog tarief toegepast, maar dat is een probleem voor de wetgever. Er zijn echter verschillende opties mogelijk om eventueel een lager tarief in te voeren. Op de agenda vanmiddag staat een vermindering van verschillende belastingen, zoals de personenbelasting. Men kan misschien verminderingen op andere vlakken overwegen, zoals bijvoorbeeld de registratierechten.

Monsieur Chabot, pour l'instant, nous appliquons une réglementation. En conclusion, je suis prêt à faire revoir toutes les circulaires que l'on veut mais il existe une législation qui impose de déclarer les travaux que l'on effectue, à l'administration du cadastre. La législation impose un tarif de droits

d'enregistrement lors d'une vente. Elle prévoit un tarif réduit si le revenu cadastral est inférieur à un montant déterminé et il existe, en tout cas depuis que j'exerce cette fonction, une demande constante au sein des commissions parlementaires, de renforcer les contrôles fiscaux, y compris à travers des moyens humains. L'administration prend l'initiative de me dire que, lorsqu'un contribuable fait une demande pour obtenir un avantage fiscal, nous allons vérifier si l'extrait que nous devons produire correspond à la réalité, exactement comme mon administration va vérifier régulièrement si les frais réels déclarés par un contribuable (personne physique) ou par une entreprise correspondent à la réalité.

Je voudrais savoir pourquoi, dans ce cas-ci, on ne devrait pas laisser l'initiative du contrôle à l'administration? Je n'ai donné aucune instruction d'aller dans ce sens, au contraire j'ai donné à plusieurs reprises l'instruction de ne pas se lancer dans une péréquation en général, de ne pas le faire par un biais ou par un autre. L'administration me dit que dans ce cas-ci, il s'agit d'une règle dérogatoire d'un avantage fiscal demandé par le contribuable. Avant de l'octroyer, comme dans beaucoup d'autres cas, nous devons vérifier l'opportunité de la demande.

Je demande une seule chose, monsieur le président – peut-être par le biais d'une motion – c'est de savoir quelle est la proposition que la commission des Finances de la Chambre souhaite voir se traduire dans une circulaire? S'agit-il de ne plus opérer le contrôle sur cette matière? S'agit-il de le faire a posteriori? S'agit-il d'augmenter le montant du revenu cadastral permettant un tarif réduit? S'agit-il de mettre tout le monde sur le même pied du tarif réduit?

Je reste convaincu et je n'ai d'ailleurs pas à justifier une position que je crois tout à fait logique de la part de l'administration, que celle-ci a purement et simplement tenté d'appliquer un système juste de contrôle fiscal en donnant le plus de sécurité juridique possible au candidat acquéreur.

Je le répète, si la commission des Finances de la Chambre estime qu'il y a lieu d'aller dans une autre direction, si on estime que ce contrôle est excessif, si on estime qu'il faut l'organiser différemment, qu'on le dise. Je prendrai bonne note des remarques précises des membres de la commission et je ne manquerai pas de tenter d'influencer, dans une autre direction dès lors, le comportement de mon administration.

Monsieur le président, il s'agit d'un débat très intéressant sur la manière dont le contrôle fiscal est perçu dans notre pays lorsqu'un avantage fiscal est demandé. Il n'y a aussi aucune modification de la réglementation.

Er is hier geen wijziging van de wetgeving. Het is alleen een administratieve regeling voor een controle in een specifiek geval: een vraag van de belastingplichtige om een fiscaal voordeel te krijgen. Ik ben evenwel bereid een ander stelsel te hanteren. Ik hoop dat de commissie voor de Financiën in staat zal zijn om een duidelijke mening terzake te geven: willen wij al dan niet een controle of een latere controle voor een fiscaal voordeel of helemaal geen controle? Een heroriëntatie is dus mogelijk als de commissie een duidelijk standpunt terzake formuleert.

**01.09 Karel Pinxten (CVP):** Mijnheer de voorzitter, ik ben zeer nieuwsgierig om te zien of de collega's van Agalev en de SP de eenvoudige motie zullen ondertekenen. In elk geval hebben wij een motie ingediend waarin wij de intrekking vragen van instructie nummer 10 en ik zal ook zeggen waarom. Ik heb twee problemen met het betoog van de minister. Ten eerste, mijnheer de minister, u zit fout wanneer u het hebt over een gunst. Artikel 53 van het Wetboek Registratierechten spreekt niet over een gunst maar spreekt over een recht van de belastingplichtige. U had het altijd over een gunst.

**01.10 Minister Didier Reynders:** Mijnheer de voorzitter, ik heb gesproken over een fiscaal voordeel, een reductie van het algemene tarief. Het is een fiscaal voordeel.

**01.11 Karel Pinxten (CVP):** Dat staat toch zo in de wet?

**01.12 Minister Didier Reynders:** Ja, dat heb ik ook gezegd. Het is een fiscaal voordeel voor sommige belastingplichtigen.

**01.13 Karel Pinxten (CVP):** Goed, dan zijn we het erover eens dat het een recht is voor de belastingplichtige.

Ten tweede, en hier sluit ik mij aan bij wat de heren Tavernier en Vanvelthoven reeds aanhaalden, gaat men hier de kleintjes onder handen nemen. Men oefent controle uit bij degenen die zich in de lage inkomenscategorie bevinden en die een woning kopen waarvan het kadastraal inkomen ongeveer 30.000 frank bedraagt. Het resultaat daarvan zal zijn dat precies deze inkomensstrekkers een verificatie

zullen krijgen en dat zij achteraf ook onroerende voorheffing gaan betalen op een geverifieerd kadastraal inkomen. Dit betekent dus dat degene die een woning, al of niet aangepast, koopt met een kadastraal inkomen van 80.000 tot 150.000 frank, achteraf geen enkele verificatie krijgt en daarop dus gewoon de onroerende voorheffing zal betalen. Men zou kunnen zeggen dat deze onroerende voorheffing niet veel voorstelt. Als men de huidige tarieven bekijkt, gaat het echter toch wel om aanzienlijke bedragen; het gaat toch om een derde tot een vierde van het kadastraal inkomen, in sommige gevallen zelfs meer dan een derde. Het blijft ons storen dat er in deze procedure een ongelijke behandeling is naargelang het verwachte kadastraal inkomen van de woning die men verwerft.

De aanpassing van instructie 10 biedt hier geen oplossing voor. Om deze discriminatie weg te werken en om te verhinderen dat men de kopers van dit soort woningen zal viseren, stellen wij voor dat instructie 10 wordt ingetrokken of aangepast. U zou dit probleem kunnen oplossen. Ik begon met het feit dat er geen sprake was van perequatie. Als u zegt dat er onder geen beding een perequatie komt, wat ik op politiek vlak perfect begrijp op het ogenblik dat u belastingen wilt verlagen, creëert u met instructie nummer 10 echter wel een ongelijke behandeling al naargelang het kadastraal inkomen van de woning die wordt gekocht. Indien ik wat veralgemeen, creëert u hierdoor ook een ongelijkheid in functie van de koopkracht en de welstand van de kopers van de woningen. Wij hebben daar problemen mee. Ik meen dat men bij sommige andere partijen onze bekommernis deelt. Wij stellen dan ook voor om instructie nummer 10 in te trekken.

*Voorzitter: Olivier Maingain, voorzitter.*

*Président: Olivier Maingain, président.*

**01.14 Jef Tavernier (AGALEV-ECOLO):** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, het probleem is dat de toestand tot op heden duidelijk onbevredigend was. Mensen werden achteraf geconfronteerd met het probleem dat ze aan het normale registratietarief belast werden, terwijl ze dachten met een registratietarief van 6% te worden belast. Vanuit die redenering en naar aanleiding van het feit dat mensen zich gepakt voelden, heeft men gemeend de toestand te moeten veranderen en een nieuw systeem in te voeren. We stellen vast dat het nieuwe systeem eigenlijk ook onbevredigend is, maar in een andere richting.

Bovendien is het duidelijk discriminerend. Het is

immers slechts voor wie een aanvraag indient, dat het kadastraal inkomen opnieuw wordt onderzocht. De anderen worden buiten beschouwing gelaten. Met andere woorden, iedereen die een aanvraag indient, staat voor een dilemma. Die aanvraag is immers een tweesnijdend zwaard: erop of eronder. Als het eronder is, wil dat zeggen dat men twee keren gepakt wordt. Ten eerste wordt dan het kadastraal inkomen verhoogd, ten tweede moet men het verhoogd tarief betalen. Wie geluk heeft, valt net onder de grens en kan dus het verlaagd tarief genieten.

Eigenlijk is er ten gronde slechts één enkele oplossing: een geregelde herziening van het kadastraal inkomen voor iedereen. Hoe groter de periode tussen twee herzieningen is, hoe groter natuurlijk de aarzelingen zijn om dat door te voeren. Vandaar dat ook de vorige regeringen daarvan zijn afgebleven. Men wou daar niet aan beginnen. Ondertussen wordt het onevenwicht steeds groter, niet alleen omdat bepaalde woningen verbouwd worden, maar ook omdat bepaalde buurten een opwaardering of een devaluatie krijgen. Ook problemen van steden tegenover het platteland spelen allemaal mee. Eigenlijk is dat de zaak ten gronde.

Vandaar dat ik het ook wel een beetje te gemakkelijk vind om te zeggen dat met het intrekken van richtlijn nummer 10 de zaak is opgelost. Mijnheer Pinxten, ik zou bereid zijn om ook binnen de meerderheid te onderzoeken hoe we tot een oplossing kunnen komen, maar ik durf die oplossing hier niet in deze korte tijdsspanne uit mijn mouw schudden. Uw oplossing is natuurlijk ook geen oplossing ten gronde. Het is gewoon het intrekken van de richtlijn en teruggaan naar een oude toestand, die ook onbevredigend was.

Uiteindelijk zit er voor een deel wel een grond van waarheid in de richtlijn. In een immobiliënadvertentie las ik vorige week: "Verkoop van woning, tamelijk groot stuk grond, verlaagd registratierecht mogelijk, hogere prijsklasse". Dan klopt er volgens mij iets niet. Dat is de toestand waarin we ons vandaag bevinden en waarvoor ik op korte termijn geen echte oplossing zie. Vandaar, mijnheer Pinxten, dat ik de eenvoudige motie heb ondertekend. Ik wil gerust met mevrouw Moerman overleggen om tegen morgen een andere motie op te stellen, maar het Reglement laat het ons niet toe.

**01.15 Frieda Brepoels (VU&ID):** Mijnheer de voorzitter, dat moeten we ook eens dringend aanpassen.

Over die ongelijke behandeling hebben de collega's het al voldoende gehad. Ik denk dat het duidelijk is dat wij niet minder controle vragen, wat de minister zegt. Wij vragen gewoon eenzelfde controle voor iedereen. U hebt geprobeerd de bal terug te spelen, maar dat is niet terecht. Niemand heeft hier gepleit voor minder controle. Iedereen heeft gepleit voor een gelijke controle voor iedereen, een gelijke behandeling voor iedereen. Dat is fundamenteel, te meer daar het kadastraal inkomen niet alleen belangrijk is voor de toekenning van het fiscaal voordeel inzake registratierechten, maar ook andere gevolgen met zich brengt. In die zin is de maatregel niet te verdedigen.

Bovendien – ik denk dat dit de andere meerderheidspartijen zal interesseren – gaat de maatregel regelrecht in tegen het regeerakkoord, waarin de meerderheid heel duidelijk pleit voor minder administratieve rompslomp en de automatische toekenning van voordelen aan wie er recht op heeft, in dit geval een fiscaal voordeel voor personen met een bescheiden woning. Mijnheer de minister, u moet dus de procedure omkeren. Het is aan de overheid om ervoor te zorgen dat de wijziging van het kadastraal inkomen, zoals de heer Tavernier ook zegt, strikt wordt opgevolgd. Ik heb zopas in mijn uiteenzetting aangeklaagd dat met de regeling de reeds heel veel jaren aanslepende problemen niet ten gronde worden aangepakt. De regering probeert slechts in de marge oplossingen door te duwen. Wij vragen ons dan ook af waarom ze ze thans rigoureus doorvoert, met alle bekende nadelen van dien.

Overigens, waarom hebben we nog een minister van Financiën nodig, als we hier in de commissie of in het Parlement alles zelf moeten doen? Volgens de minister verlaagt de wetgever de registratierechten en moet hij hem ook zeggen hoe de controle moet worden uitgevoerd.

**01.16** Minister **Didier Reynders**: Ik heb toch een omzendbrief opgesteld.

**01.17** **Frieda Brepoels** (VU&ID): Dat klopt, maar u hoort toch dat iedereen daar heel veel terecht opmerkingen op heeft.

**01.18** **Jef Tavernier** (AGALEV-ECOLO): Mijnheer de voorzitter, sta me toe nog even het woord te nemen. Ik ben namelijk nog wat vergeten.

De minister heeft in zijn antwoord gesteld dat het

kadastraal inkomen wordt herzien en dus herschat als het als niet-correct wordt beschouwd. Wanneer beschouwt de administratie het kadastraal inkomen als niet meer correct? Is dat bij uitbreiding van de woning of bij verbetering van de woning?

**01.19** Minister **Didier Reynders**: Mijn administratie beslist slechts in bepaalde gevallen om het kadastraal inkomen te herzien.

**01.20** **Peter Vanvelthoven** (SP): Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, ik vind het echt niet ernstig dat u wel tienmaal hebt herhaald dat de interpellanten pleiten voor minder controle. Niemand heeft dit beweerd en als u dat beweert dan bent u niet ernstig. Het gaat hier niet om een controleprobleem. Die controle bestond vroeger trouwens ook, maar toen werd de 12,5% of de 6,5% extra achteraf geïnd. In het nieuwe systeem bestaat ook controle, maar men int de 12,5% bij het verlijden van de acte. Samengevat: vroeger bestond er controle en ook in het nieuwe systeem is er controle. Het probleem dat de ombudsmannen hebben aangekaart – precies ingevolge de bestaande controle – is dat een aantal mensen het idee krijgen een naheffing van 6,5% te moeten betalen, terwijl men hen had voorgelouden dat ze maar 6,5% moesten betalen.

Ten eerste, het is evident dat er controle nodig is om het tarief van 6,5% te kunnen verkrijgen. De enige vraag die blijft is of die 6,5% onmiddellijk moet worden betaald – met eventuele naheffing, indien uit de controle blijkt dat de 6,5% ten onrechte was geheven – of dat bij het verlijden van de acte iedereen 12,5% moet betalen.

Voor dit probleem bestaan twee mogelijke oplossingen: ofwel het vroegere systeem, met alle nadelen, ofwel het huidige voorstel waar iedereen de dupe is en 12,5% betaalt. Als ik moet kiezen, denk ik dat de oude oplossing de meest rechtvaardige is en minder slachtoffers maakt dan de voorgestelde wijziging.

Ten tweede, wij pleiten voor controle, maar dan wel bij iedereen. Als ik het goed begrijp, wordt deze controle louter bij bescheiden woningen en op aanvraag toegepast en komt er geen systematische controle bij verkoop van woningen met een kadastraal inkomen hoger dan 30.000 frank. Als wij pleiten voor controle moet die gelden voor de overdracht van alle onroerende goederen, ook die onroerende goederen met een hoger kadastraal inkomen dan 30.000 frank.

Tot slot moet het volgende me van het hart. Het klopt dat eigenaars bepaalde herstellingen niet altijd aan de administratie melden. Hier wordt echter niet de opdrachtgever voor de herstellingen gestraft, maar wel de te goeder trouw handelende koper, dit voor fouten van de vorige eigenaar. Bovendien kan het kadastraal inkomen worden geherwaardeerd ingevolge externe omstandigheden. Zo kan een pand met een kadastraal inkomen lager dan 30.000 frank boven deze grens komen als de straat wordt veranderd in een winkelstraat. Moet het kadastraal inkomen dan ook niet worden geherwaardeerd of vergis ik mij? Ik dacht dat een herwaardering ook kon tengevolge externe omstandigheden. In dat geval ligt de nalatigheid van de administratieve overheid ten grondslag van problemen.

**01.21 Fientje Moerman (VLD):** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, ik denk echt dat u de bal terugspeelt als u zegt dat wij pleiten voor minder controle. De controle moet voor iedereen gelijk zijn, maar volgens mij zit er wel degelijk een discriminatoir element in. Ik verklaar mij nader. Wanneer iemand aan zijn woning vergunningsplichtige verbouwingen uitvoert, onafhankelijk van het kadastraal inkomen, dan komt men later het kadastraal inkomen herevalueren. Dat geldt voor iedereen.

Of het kadastraal inkomen nu hoog of laag is, die controle is er en ze is voor iedereen gelijk.

In het kader echter van een aantal vereenvoudigingen in de stedenbouwkundige wetgeving, althans aan Vlaamse zijde, zijn een aantal werken sinds kort niet meer vergunningsplichtig. Als men die werken dus uitvoert aan een woning met een kadastraal inkomen van meer dan 30.000 frank en die woning wordt verkocht, dan heeft dat geen enkele consequentie voor dat kadastraal inkomen. Wanneer men dergelijke werken, zoals het aanbouwen van een veranda van minder dan 20 vierkante meter – als ik mij niet vergis – uitvoert aan een woning met een bescheiden kadastraal inkomen die eventueel in aanmerking komt voor het verlaagde tarief van registratierechten van 6%, dan krijgt de koper van die woning meteen de kous op de kop bij de verkoop. Er is dus door de uitbreiding van een aantal niet vergunningsplichtige werken op dat moment wel degelijk een verschil in controle op de aanpassing van het kadastraal inkomen die wordt uitgevoerd.

De oplossing die vroeger bestond, had nadelen: sommige mensen wisten inderdaad niet dat er nog wel een staartje kon aan komen en dat men dan

inderdaad moest bijbetalen. Kan dat echter niet, zoals zoveel zaken, beter worden verholpen door een grotere informatieplicht ten aanzien van de koper, dan door de huidige administratieve praktijk die u nu hebt ingevoerd?

Le **président:** Monsieur Chabot, réglementairement vous n'avez plus le droit d'intervenir, mais étant donné la qualité du débat, je vous donne la parole.

**01.22 Jacques Chabot (PS):** Je vous remercie, monsieur le président. Cependant, l'échange de vues tel que mentionné dans le programme n'a pas pour but de couper la parole aux membres de la commission mais plutôt de la leur donner, et puisque vous m'avez permis d'intervenir brièvement tout à l'heure, je pense avoir le droit de donner un avis.

Monsieur le ministre, indépendamment du débat relatif à la circulaire administrative, qui retient notre attention cet après-midi, notre parti ne peut rester indifférent au sort des propriétaires d'habitations modestes. D'ailleurs la législation actuelle prévoit qu'en dehors des péréquations générales, une réévaluation particulière du revenu cadastral est possible en cas de modification notable apportée à l'immeuble. Par modification notable, le code des impôts entend soit une modification de plus de 2.000 francs du revenu cadastral, soit une modification de plus de 15% dudit revenu. Or ces montants n'ont pas été revus depuis 1950. Sans préjugé de la pertinence ou non de la nouvelle circulaire administrative, ne pourrait-on pas porter ces montants respectivement à 6.000 francs et 20% du revenu cadastral? Cela permettrait de mettre à l'abri les habitations modestes qui ont fait l'objet de petites modifications.

**01.23 Didier Reynders,** ministre: Monsieur le président, je conclurai brièvement car il n'existe pas beaucoup d'éléments nouveaux.

Premier élément: nous sommes devant l'application d'un mécanisme légal qui a déjà donné lieu à beaucoup de discussions, y compris à des condamnations par l'Etat. Mais l'administration ne fait que mettre en place un système administratif pour mener à bien les opérations liées à l'octroi d'une réduction d'impôts demandée par le contribuable en application de la loi.

Deuxième élément: le traitement est totalement égal pour tous les contribuables se trouvant dans la même situation. Je ne voudrais pas qu'à partir

de ce dossier, on relance à nouveau de faux débats sur les discriminations. On m'a fait le coup, si vous me permettez cette expression peu parlementaire: on a promu plus de 500.000 recours en parlant à tort et à travers de discrimination parce qu'un conducteur roulant au diesel serait discriminé par rapport à un automobiliste roulant à l'essence. Excusez-moi: quelqu'un qui demande le bénéfice d'un tarif réduit n'est pas dans la même situation que quelqu'un qui ne demande rien et qui se voit appliquer le tarif ordinaire. Je ne vois vraiment pas où l'on va chercher des idées de traitement différencié. Tous ceux qui se trouvent dans la même situation, qui demandent l'application d'un tarif réduit se trouvent traités exactement de la même manière.

Troisième élément complémentaire: il y a eu des dossiers judiciaires pour lesquels, lorsque des contrôles interviennent a posteriori, l'Etat est même condamné à prendre en charge les augmentations des droits d'enregistrement ou condamné à payer les augmentations de précompte immobilier parce qu'il n'a pas agi de manière suffisamment diligente. Que fait l'administration dans le cas qui nous occupe? Elle organise le contrôle avant que l'opération ne se déroule.

L'on vient de demander si ce n'était pas pénaliser l'acheteur et non pas celui qui a réellement fait les travaux. Bien au contraire. En vérifiant avant, on ne pénalise pas l'acheteur, on lui dit très clairement quelle est la situation du bien. Alors qu'on sait que le taux de droits d'enregistrement réduit est un argument de vente, on essaie de convaincre qu'on se trouve face à un bien qui va bénéficier d'un taux réduit. Qui se fait rouler dans l'histoire? L'acheteur qui, plus tard, se trouve confronté au problème du contrôle et, éventuellement, l'Etat, s'il se fait condamner pour ne pas avoir agi avec suffisamment de diligence.

Qu'est-ce qui ressort du débat? Soit l'on souhaite traiter tous les contribuables de la même manière lorsqu'ils se trouvent dans la même situation de fait, lorsqu'ils demandent à se voir appliquer le même traitement fiscal. C'est ce que l'administration a tenté de faire. Soit, on veut des traitements différenciés. Pour quelle raison? Ou bien l'on veut aussi garantir le plus possible la sécurité juridique, ce que l'administration tente de faire en vérifiant la situation avant l'opération de vente, ou on préfère laisser planer l'insécurité pendant des années, y compris pour ce qui concerne les finances publiques qui auront peut-être à prendre certaines répercussions en charge. Je préfère chaque fois la première solution: plus

de sécurité juridique et un contrôle équivalent pour tous les contribuables.

Il ne faudrait pas que l'on se trompe lorsque l'on parle de contrôle qui se ferait parfois de manière un peu particulière. Je rappelle que les contribuables doivent déclarer, dans le mois de la fin des travaux si je ne me trompe, les travaux réalisés à un immeuble. Que dans certaines régions du pays, mais il ne faut pas isoler la situation, ce ne soit pas la règle la plus communément appliquée, c'est possible. Mais en quoi cela doit-il entraîner un changement de comportement de l'administration qui éviterait toute vérification?

Je le répète, si l'on veut changer le système, je suis prêt à revoir la circulaire. Mme Brepoels disait que c'est d'abord au ministre à prendre ses responsabilités. C'est fait, une circulaire existe. J'écoute simplement le débat et j'essaie toujours, à la fin des échanges, de comprendre ce que l'on propose de faire à la place de la législation actuelle. Je vous avoue que je n'ai toujours pas compris quelle était l'orientation demandée. On me demande de retirer la circulaire.

La retirer, c'est rentrer dans une insécurité totale, y compris en justice. On l'a vécu. C'est aussi rentrer dans une logique en sens inverse d'inégalité absolue. Il doit bien exister le cas d'un contribuable qui déclare chaque année qu'il dispose d'un compte à l'étranger! Il y en a bien un qui déclare aussi qu'il effectue des travaux à une habitation!

Quand il le fait, il se trouve confronté à une augmentation de son revenu cadastral et ne bénéficie plus du tarif réduit. Par contre, vous trouveriez normal qu'on laisse bénéficier du tarif réduit quelqu'un qui a effectué des travaux, parfois importants, et qui ne les ayant pas déclarés, continue à considérer qu'il est au-dessous des 30.000 francs de revenu cadastral.

Pour tous les contribuables qui se trouvent dans la même situation, l'administration a tenté de trouver une règle correcte d'application de la législation. Je le répète, si la commission veut me proposer une autre formule d'organisation du contrôle garantissant l'application correcte de la législation et garantissant la sécurité juridique, je suis prêt à faire revoir cette circulaire. Mais la circulaire a été prise à l'initiative de mon administration et je reste, à la suite de ce débat, convaincu qu'il s'agit de la meilleure application possible de la législation actuelle. Il est toujours envisageable, je l'ai dit à plusieurs reprises, de modifier la législation existante et je suis prêt à en débattre.

On a beaucoup parlé du débat concernant la mobilité, je vous avoue que je suis prêt à en reparler avec les régions mais, jusqu'à présent, j'attends toujours un avis unanime de leur part sur ce sujet.

**01.24 Frieda Brepoels (VU&ID):** Mijnheer de voorzitter, aan de hand van een concreet voorbeeld wil ik een laatste poging doen om de minister te overtuigen.

De minister beweert dat iedereen die zich in dezelfde situatie bevindt, ook op dezelfde manier wordt behandeld. Bij de aankoop van een woning vraagt iemand een uittreksel uit de kadastrale legger. Uit dit uittreksel blijkt dat het KI net boven de 30.000 frank ligt. De woning wordt verkocht, de kandidaat-koper vraagt geen verlaging van de registratierechten aan, maar behoudt wel het KI. Een andere persoon vraagt een uittreksel uit de kadastrale legger; het KI ligt net onder de 30.000 frank. Deze persoon krijgt controle, waaruit blijkt dat werken werden uitgevoerd. Het KI wordt opgetrokken. De persoon krijgt geen verlaging van de registratierechten en behoudt het verhoogd KI voor de rest van zijn dagen. Het verschil tussen degene met een KI dat net onder en hij met een KI dat net boven de 30.000 frank ligt, kan zeer klein zijn.

Mijnheer de minister, u kan moeilijk beweren dat dit een gelijke behandeling is voor mensen die vertrekken vanuit eenzelfde situatie. Ze komen in een andere situatie terecht. Dat is niet correct. Het is geen gelijke behandeling voor iedereen.

**01.25 Minister Didier Reynders:** (Onverstaanbaar)... in uw voorbeeld?

**01.26 Frieda Brepoels (VU&ID):** Degene met een KI dat er net onder ligt.

**01.27 Minister Didier Reynders:** Juist. Er is een verschil tussen de twee.

**01.28 Frieda Brepoels (VU&ID):** Mijnheer de minister, wat betekent dezelfde situatie dan voor u?!

**01.29 Minister Didier Reynders:** Iemand die een fiscaal voordeel vraagt of niet.

**01.30 Frieda Brepoels (VU&ID):** Er is wel een groot verschil in de toepassing.

**01.31 Karel Pinxten (CVP):** Mijnheer de voorzitter, als de minister het gelijkheidsbeginsel inroept en de vraag stelt wie zich in dezelfde

situatie bevindt en bijgevolg recht heeft op eenzelfde behandeling, is de te beschouwen categorie degenen die een huis verwerven. Uit het debat is zeer duidelijk gebleken dat niet iedereen die een huis verwerft, dezelfde behandeling krijgt. Afhankelijk van de situatie, het verwerven van een bescheiden woning of een niet-bescheiden woning, is de behandeling verschillend. Meer nog, de behandeling is a fortiori verschillend met betrekking tot de onroerende voorheffing die men achteraf moet betalen. Dat is duidelijk. Over de grenzen van meerderheid en oppositie heen stemt ons dat onbehaaglijk. Wat rondzendbrief 10 betreft, - ik zal het apolitiek verwoorden - blijft een wrang gevoel achter. Dat is, mijns inziens, de beste samenvatting van het debat.

### **Moties Motions**

Tot besluit van deze bespreking werden volgende moties ingediend.

En conclusion de cette discussion les motions suivantes ont été déposées.

Een motie van aanbeveling werd ingediend door mevrouw Frieda Brepoels en de heer Karel Pinxten en luidt als volgt:

"De Kamer,  
gehoord de interpellaties van mevrouw Frieda Brepoels en de heer Karel Pinxten  
en het antwoord van de minister van Financiën,  
vraagt aan de minister de intrekking of de aanpassing van Instructie nr. 10 van de AKRED, sector Kadaster."

Une motion de recommandation a été déposée par Mme Frieda Brepoels et M. Karel Pinxten et est libellée comme suit:

"La Chambre,  
ayant entendu les interpellations de Mme Frieda Brepoels et de M. Karel Pinxten  
et la réponse du ministre des Finances,  
demande au ministre de retirer ou d'adapter l'Instruction n° 10 de l'ACED, secteur Cadastre."

Een eenvoudige motie werd ingediend door de heren Jacques Chabot, Aimé Desimpel, Jef Tavernier en Eric van Weddingen.

Une motion pure et simple a été déposée par MM. Jacques Chabot, Aimé Desimpel, Jef Tavernier et Eric van Weddingen.

Over de moties zal later worden gestemd. De bespreking is gesloten.

Le vote sur les motions aura lieu ultérieurement. La discussion est close.

*De openbare commissievergadering wordt  
gesloten om 16.44 uur.*

*La réunion publique de commission est levée à  
16.44 heures.*



BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

**BEKNOPT VERSLAG**

**COMPTE RENDU ANALYTIQUE**

COMMISSIE VOOR DE FINANCIËN EN DE  
BEGROTING

COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

**woensdag**

**06-06-2001**

**15:00 uur**

**mercredi**

**06-06-2001**

**15:00 heures**

**INHOUD**

Samengevoegde interpellaties en mondelinge vragen van 1

- de heer Karel Pinxten tot de minister van Financiën over "het verlaagd registratierecht" (nr. 4720)

- de heer Jef Tavernier tot de minister van Financiën over "het klein beschrijf" (nr. 4721)

- mevrouw Frieda Brepoels tot de minister van Financiën over "het 'klein beschrijf'" (nr. 805).

- de heer Peter Vanvelthoven tot de minister van Financiën over "de verlaagde registratierechten" (nr. 4789)

- de heer Karel Pinxten tot de minister van Financiën over "het klein beschrijf" (nr. 810).

- mevrouw Fientje Moerman tot de minister van Financiën over "de toepassing van het verlaagde registratierecht bij de verkoop van een bescheiden woning" (nr. 4830)

- Gedachtewisseling over het "klein beschrijf"

*Sprekers:* **Karel Pinxten, Jef Tavernier**, voorzitter van de AGALEV-ECOLO-fractie, **Frieda Brepoels**, voorzitter van de VU&ID-fractie, **Peter Vanvelthoven, Fientje Moerman, Jacques Chabot, Didier Reynders**, minister van Financiën

*Moties*

10

**SOMMAIRE**

Interpellations et questions orales jointes de 1

- M. K. Pinxten au ministre des Finances sur "la réduction des droits d'enregistrement" (n° 4720)

- M. Jef Tavernier au ministre des Finances sur "les petits frais d'acte" (n° 4721)

- Mme Frieda Brepoels au ministre des Finances sur "le taux d'enregistrement réduit pour habitation modeste" (n° 805).

- M. Peter Vanvelthoven au ministre des Finances sur "les droits d'enregistrement réduits" (n° 4789)

- M. Karel Pinxten au ministre des Finances sur "le taux d'enregistrement réduit pour habitation modeste" (n° 810).

- Mme Fientje Moerman au ministre des Finances sur "l'application de droits d'enregistrement réduits lors de la vente d'une habitation modeste" (n° 4830)

- Echange de vues sur le taux d'enregistrement réduit pour habitations modestes

*Orateurs:* **Karel Pinxten, Jef Tavernier**, président du groupe AGALEV-ECOLO, **Frieda Brepoels**, président du groupe VU&ID, **Peter Vanvelthoven, Fientje Moerman, Jacques Chabot, Didier Reynders**, ministre des Finances

*Motions*

10

## COMMISSIE VOOR DE FINANCIËN EN DE BEGROTING

van

WOENSDAG 06 JUNI 2001

15:00 uur

## COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

du

MERCREDI 06 JUIN 2001

15:00 heures

De vergadering wordt geopend om 15.18 uur door de heer Aimé Desimpel.

La séance est ouverte à 15.18 heures par M. Aimé Desimpel.

### **01** Samengevoegde interpellaties en mondelinge vragen van

- de heer Karel Pinxten tot de minister van Financiën over "het verlaagd registratierecht" (nr. 4720)
- de heer Jef Tavernier tot de minister van Financiën over "het klein beschrijf" (nr. 4721)
- mevrouw Frieda Brepoels tot de minister van Financiën over "het 'klein beschrijf'" (nr. 805).
- de heer Peter Vanvelthoven tot de minister van Financiën over "de verlaagde registratierechten" (nr. 4789)
- de heer Karel Pinxten tot de minister van Financiën over "het klein beschrijf" (nr. 810).
- mevrouw Fientje Moerman tot de minister van Financiën over "de toepassing van het verlaagde registratierecht bij de verkoop van een bescheiden woning" (nr. 4830)
- Gedachtewisseling over het "klein beschrijf"

**01.01** Karel Pinxten (CVP): Voor een kadastraal inkomen tot 30.000 frank geldt bij aankoop van een woning het zogenaamde klein beschrijf, met een registratierecht van 6 procent. Afhankelijk van de gezinstoestand en het aantal personen ten laste kan dat kadastraal inkomen zelfs oplopen tot 42.000 frank.

Door instructie nummer 10 betaalt iedereen nu onmiddellijk 12,5 procent en wie nadien recht blijkt te hebben op het klein beschrijf krijgt 6,5 procent terug van Financiën. Men weet echter nooit wanneer Financiën terugstort. Financiën neemt het zekere voor het onzekere en rekent altijd 12,5 procent registratierechten aan, waardoor de rechten van sommige belastingplichtigen toch worden geschonden.

### **01** Interpellations et questions orales jointes de

- M. K. Pinxten au ministre des Finances sur "la réduction des droits d'enregistrement" (n° 4720)
- M. Jef Tavernier au ministre des Finances sur "les petits frais d'acte" (n° 4721)
- Mme Frieda Brepoels au ministre des Finances sur "le taux d'enregistrement réduit pour habitation modeste" (n° 805).
- M. Peter Vanvelthoven au ministre des Finances sur "les droits d'enregistrement réduits" (n° 4789)
- M. Karel Pinxten au ministre des Finances sur "le taux d'enregistrement réduit pour habitation modeste" (n° 810).
- Mme Fientje Moerman au ministre des Finances sur "l'application de droits d'enregistrement réduits lors de la vente d'une habitation modeste" (n° 4830)
- Echange de vues sur le taux d'enregistrement réduit pour habitations modestes

**01.01** Karel Pinxten (CVP): Pour les revenus cadastraux jusqu'à 30 000 francs, on applique les petits frais d'acte et des droits d'enregistrement de 6 pour cent lors de l'achat d'une habitation,. Ce revenu cadastral peut même aller jusqu'à 42 000 francs selon la situation du ménage et le nombre de personnes à charge.

Conformément à l'instruction n° 10, chacun paie d'emblée 12,5 pour cent et les Finances remboursent ensuite 6,5 pour cent à ceux qui peuvent prétendre à l'application des petits frais d'acte. On ne sait cependant jamais quand les Finances vont procéder au remboursement. Les Finances ne veulent pas prendre de risque et appliquent systématiquement des droits d'enregistrement de 12,5 pour cent, en violation des

droits de certains contribuables.

In 95 procent van de aankopen is er een bankfinanciering, zodat de vraag rijst of bij die financiering met de volle 12,5 procent registratierechten rekening moet worden gehouden. Als belastingplichtige zou men op korte termijn – op het moment van de aankoop – toch moeten kunnen weten hoeveel men de fiscus precies verschuldigd is. Ik wil nog benadrukken dat het hier over bescheiden woningen gaat.

Moet instructie nr.10 behouden blijven? Is dit wel de juiste handelwijze of moet er worden bijgestuurd ?

**01.02 Jef Tavernier (AGALEV-ECOLO):** Ik sluit mij aan bij de bezorgdheid van de heer Pinxten . Het is belangrijk voor een belastingplichtige te weten hoeveel hij aan de fiscus moet betalen op het moment van de aankoop van een huis. Dat men nadien mogelijks registratierechten terugkrijgt, lost het probleem van de financiering niet op. Bovendien gaat men in de nieuwe regeling eigenlijk controleren of de toestand van de woningen die in aanmerking zouden kunnen komen voor het verlaagd tarief niet is gewijzigd, terwijl men dit niet doet voor woningen met een hoger K.I. Men controleert dus enkel voor bescheiden woningen of het K.I. nog wel aan de werkelijkheid beantwoordt. Dat is discriminerend. De kadastrale inkomens werden sinds 25 jaar niet meer aangepast. Het wordt hoog tijd dat te doen, op federaal of op regionaal niveau. Bovendien moet er een regelmatige perequatie komen. Dat is de enige rechtvaardige oplossing.

**01.03 Frieda Brepoels (VU&ID):** Minister Duquesne antwoordde namens de minister van Financiën in de plenaire vergadering van een drietal weken geleden, dat de wijziging inzake het klein beschrijf enkel een wijziging betrof van de administratieve werkwijze om de toepassing van het verlaagd registratierecht te waarborgen en de toekomstige eigenaar te beschermen.

Bij enkele administraties kan men de werkdruk niet aan. Men wil de inspectie binnen de tien dagen na aanvraag uitvoeren, maar momenteel wordt men overstelpt met aanvragen tot herschatting. Op landelijk niveau zouden er vijfduizend aanvragen zijn ingediend op tien dagen tijd. De administratie zal dus niet in staat zijn om de vooropgestelde termijn te respecteren. Hoe zal de minister het personeelstekort opvangen of hoe zal hij deze problemen aanpakken?

Dans 95 pour cent des achats, il est recouru à un financement bancaire de sorte que se pose le problème de savoir s'il faut tenir compte dans le financement des droits d'enregistrements totaux de 12,5 pour cent. Le contribuable devrait tout de même pouvoir savoir rapidement –au moment de l'achat – ce qu'il on doit au fisc. Je tiens à souligner qu'il s'agit en l'espèce d'habitations modestes.

Faut-il maintenir l'instruction n° 10 ? Est-ce une bonne façon d'agir ou faut-il procéder à des aménagements?

**01.02 Jef Tavernier (AGALEV-ECOLO):** Je partage les préoccupations de M. Pinxten. Il est important pour un contribuable de savoir combien il doit au fisc au moment de l'achat d'un logement. L'éventuel remboursement ultérieur de droits d'enregistrement ne résout pas la question du financement. En outre, la nouvelle réglementation prévoit de vérifier si le statut des habitations qui entrent en considération pour le tarif réduit n'a pas changé alors qu'on ne le fait pas pour les habitations au revenu cadastral plus élevé. On ne vérifie donc si le revenu cadastral correspond encore à la réalité que pour les habitations modestes. C'est discriminatoire.

Il n'y a plus eu de péréquation cadastrale depuis 25 ans. Il est grand temps de le faire, que ce soit au niveau fédéral ou au niveau régional. Il faut en outre prévoir une péréquation régulière. C'est la seule solution équitable.

**01.03 Frieda Brepoels (VU&ID):** Il y a trois semaines, le ministre Duquesne avait répondu en séance plénière au nom du ministre des Finances que les modifications relatives aux petits frais d'acte concernaient uniquement la procédure administrative et tendaient à garantir l'application du droit d'enregistrement réduit et la protection du futur propriétaire.

Certaines administrations éprouvent des difficultés à faire face au volume de travail. Alors que l'objectif est d'effectuer l'inspection dix jours après la demande, les services sont actuellement submergés de demandes de réévaluation. A l'échelle nationale, cinq mille demandes auraient été introduites en dix jours. L'administration ne sera donc pas en mesure de respecter les délais prévus. Comment le ministre entend-il remédier à la pénurie de personnel et s'attaquer à l'ensemble de ces problèmes?

Kan de minister duidelijkheid scheppen over de vraag of de notarissen een dergelijke problematiek in hun akte, als opschortende voorwaarde zouden kunnen inschrijven? De kans bestaat dat mensen een woning niet kunnen kopen wanneer zij niet van het verlaagde registratierecht kunnen genieten.

Het zou getuigen van goed bestuur mochten de aanpassingen van het kadastraal inkomen strikter worden opgevolgd en permanent worden bijgehouden. De secretaris-generaal van het ministerie van Financiën vroeg daartoe vorig jaar om de nodige middelen. Het verhoogde comfort in de woningen zou worden nagegaan en op deze manier zouden aanpassingen mogelijk zijn. Waarom ging u niet akkoord?

Is de minister bereid initiatieven te nemen om het toegestane kadastraal inkomen voor bescheiden woningen te actualiseren?

Is de minister bereid om in overleg met de Gewesten de mobiliteitsproblematiek en het grootstedelijk beleid aan te pakken? Wij kennen in België een hoog registratierecht ten opzichte van een aantal buurlanden. Dit is niet compatibel met de beleidsintenties die zowel de federale regering als de Gewesten huldigen. Wat denkt de minister hierover?

**01.04 Peter Vanvelthoven (SP):** De federale ombudsmannen vonden het onbillijk dat de koper van een woning met een laag kadastraal inkomen na de aankoop nog geconfronteerd wordt met een naheffing van 6,5 procent. Hiervoor moest een oplossing worden gezocht. De oplossing van de minister is niet de goede, omdat de kopers van een bescheiden woning 12,5 procent volledig moeten betalen en achteraf, na controle, het teveel betaalde desgevallend terugkrijgen. Het is natuurlijk nog de vraag wanneer die controle zal plaatsvinden. De kopers van bescheiden woningen hebben meestal een laag budget. Zij zullen het geld bij de bank moeten lenen en zich extra in de kosten werken. Bovendien kan het voor hen een rem zijn om de woning te kopen.

Het is bovendien onrechtvaardig dat enkel het kadastraal inkomen van bescheiden woningen en niet dat van de woningen met een KI hoger dan 30.000 frank, geherwaardeerd zal worden.

De federale ombudsmannen gingen niet akkoord met het antwoord dat minister Duquesne in naam van minister Reynders in de plenaire vergadering gaf. De minister liet nochtans het tegendeel uitschijnen. Zij verklaren zelfs dat zij op geen enkel

Dans le cadre d'une convention sous seing privé, les notaires pourraient-ils, dans l'acte, faire valoir cette situation comme une condition suspensive? Le risque de voir les candidats acheteurs dans l'impossibilité de procéder à l'acquisition d'un immeuble s'ils ne peuvent bénéficier des droits d'enregistrement réduits est réel.

Une bonne administration supposerait un meilleur suivi et une actualisation permanente du revenu cadastral. Le secrétaire général du ministère des finances a demandé l'an dernier davantage de moyens à cet effet. Les adaptations pourraient avoir lieu après contrôle de l'amélioration du confort des habitations. Pourquoi vous y êtes-vous opposé ?

Le ministre est-il disposé à prendre des initiatives pour actualiser le revenu cadastral autorisé pour les habitations modestes ?

Le ministre est-il prêt à s'attaquer, en concertation avec les Régions, au problème de la mobilité et à la politique des grandes villes? En comparaison de ceux de certains pays voisins, les droits d'enregistrement sont élevés en Belgique. Ce n'est pas compatible avec les principes politiques auxquels avaient souscrit tant le gouvernement fédéral que les Régions. Qu'en pense le ministre ?

**01.04 Peter Vanvelthoven (SP):** Les médiateurs fédéraux trouvaient inéquitable que la personne qui achète un logement à faible revenu cadastral subisse encore, après la vente, un prélèvement de 6,5 pour cent. Il fallait rechercher une solution à ce problème. La solution du ministre n'est pas la bonne car les acquéreurs d'habitations modestes doivent payer la totalité de 12,5 pour cent dont ils récupéreront éventuellement une partie à l'issue d'un contrôle. La question est de savoir quand aura lieu ce contrôle. Les acquéreurs d'habitations modestes disposent généralement d'un budget modeste. Ils devront emprunter l'argent à la banque et s'endetter encore davantage. De plus, il peut s'agir pour eux d'un frein à l'achat d'un logement.

De plus, il est injuste de ne réévaluer que les revenus cadastraux des habitations modestes et non ceux des habitations dont le revenu cadastral dépasse 30.000 francs.

Les médiateurs fédéraux n'étaient pas d'accord avec la réponse donnée par le ministre Duquesne, au nom du ministre Reynders, en séance plénière. Le ministre a pourtant laissé entendre le contraire. Ils ont même déclaré n'avoir, à aucun moment, été

moment werden geraadpleegd in verband met de maatregel.

De Gewesten worden na de toepassing van Lambermont over deze materie bevoegd. Is het opportuun en politiek correct om nu nog dergelijke drastische maatregelen te nemen?

Waarom verwijst de minister naar een goedkeuring van de federale ombudsmannen, terwijl zij dit achteraf ontkennen?

Heeft de minister met de Gewesten overleg gepleegd over deze maatregel? Het gaat inderdaad niet om een wijziging van de wetgeving, maar om een wijziging van een administratieve praktijk. Maar moeten ook daarover de Gewesten niet geraadpleegd worden?

Zal de minister aan de nieuwe werkwijze vasthouden of zal hij bijsturingen overwegen?

**01.05 Fientje Moerman (VLD):** Ik wens mij grotendeels aan te sluiten bij de andere vraagstellers.

Heeft de administratie voldoende capaciteit om de procedure op de voorgestelde wijze toe te passen en loopt men niet het risico om snel een grote achterstand op te lopen? Is de administratie voldoende voorbereid op de nieuwe procedure?

Is er sprake van een inbreuk op het gelijkheidsbeginsel aangezien er geen controle zal gebeuren bij woningen met een kadastraal inkomen van meer dan 30.000 frank?

Is de hoogte van het registratierecht op zichzelf nog wel verantwoord? Het registratierecht in België hoort bij de hoogste in Europa. 12,5 procent is heel hoog en door bijkomende notariële kosten loopt het totaal al gauw op tot 14 procent of zelfs tot 18 procent bij een openbare verkoop. Is het heffen van registratierechten op de verkoop van woningen in het algemeen nog wel verantwoord?

**01.06 Jacques Chabot (PS):** U heeft een verscherpte controle door het kadaster op de verkoop van bescheiden woningen aangekondigd. De aanpassing van het kadastraal inkomen zal voortaan geschieden bij de verkoop en niet langer a posteriori.

De heer Picqué vreest dat die maatregel de minst vermogende kandidaat-eigenaars zal treffen omdat hij de aankoop prijs van bescheiden woningen de

consultés à propos de cette mesure.

Après la mise en œuvre des accords du Lambermont, cette matière sera de la compétence des Régions. Est-il opportun et politiquement correct d'encore prendre en ce moment des mesures aussi drastiques ?

Pourquoi le ministre se réfère-t-il à une approbation des médiateurs fédéraux que ceux-ci démentent ensuite ?

Le ministre s'est-il concerté avec les Régions à propos de cette mesure ? Il ne s'agit en effet pas d'une modification législative mais d'une modification apportée à une pratique administrative. Mais ne faut-il pas également consulter les Régions à ce sujet ?

Le ministre s'en tiendra-t-il à cette nouvelle façon de faire ou envisage-t-il d'y apporter des correctifs ?

**01.05 Fientje Moerman (VLD):** Je me rallie dans une large mesure aux propos tenus par les orateurs précédents.

L'administration dispose-t-elle d'une capacité suffisante pour appliquer la procédure conformément aux propositions qui sont formulées? Le risque de voir s'accumuler un retard important n'est-il pas réel? L'administration est-elle suffisamment préparée à la nouvelle procédure?

L'absence de contrôle pour les habitations dont le revenu cadastral est inférieur à 30.000 francs ne constitue-t-il pas une violation du principe d'égalité?

Le taux élevé du droit d'enregistrement - un des plus élevés d'Europe - se justifie-t-il encore? Un droit d'enregistrement de 12,5 pour cent correspond à un taux élevé qui, si l'on tient compte des frais de notaire, atteint rapidement 14 pour cent, voir 18 pour cent en cas de vente publique. D'une manière générale, le prélèvement, en cas de cession de propriété, de droits d'enregistrement sur la vente d'habitations se justifie-t-il encore?

**01.06 Jacques Chabot (PS):** Vous avez annoncé un contrôle renforcé du cadastre sur les ventes d'habitations modestes. L'adaptation du revenu cadastral se fera dorénavant lors de la vente et non plus a posteriori.

M. Picqué craint que cette mesure touche les plus modestes candidats propriétaires, en gonflant le prix d'achat des petites propriétés.

hoogte in zal jagen.

Als die maatregel tot doel heeft fraude te bestrijden, waarom verscherpt men dan enkel de controles op de bescheiden woningen?

In de pers gewaagt men van een afschaffing van de verlaagde registratierechten. Hoe zit het daarmee?

Zou men, aangezien de kadastrale inkomens variëren naargelang van de gemeenten, geen rekening kunnen houden met andere criteria, zoals de oppervlakte of de nieuwbouwwaarde?

Zou de beste oplossing er niet in bestaan over te gaan tot een kadastrale perequatie?

**01.07** Minister **Didier Reynders** (*Nederlands*) : Deze aangelegenheid behoort tot de federale bevoegdheden. Er is geen sprake van een verandering van de wetgeving. Het gaat alleen om een gewijzigde administratieve toepassing van de wetgeving. Het is niet de bedoeling om tot een algemene perequatie over te gaan. Het gaat hier over een belastingvoordeel, niet over het toepassen van een algemeen tarief. Ik krijg doorgaans vragen om meer fiscale controle, behalve in deze kwestie.

De belastingplichtige vraagt dus een voordeel en moet daartoe de wettelijke procedure volgen en een verklaring indienen bij mijn administratie, bijvoorbeeld indien hij sommige werken wil uitvoeren. Het is normaal dat mijn administratie controleert of het K.I. onder de 30.000 frank blijft. Waarom zou men in sommige gevallen die controle achterwege moeten laten ?

Het is niet de notaris, maar de ontvanger van de registratie die de registratierechten vaststelt. Het is voor de partijen van belang dat het K.I. op de datum van de verkoop overeenstemt met de realiteit. Daarom heeft de AKRED beslist dat wanneer het verlaagd registratierecht wordt gevraagd, het K.I. wordt geverifieerd. Indien het K.I. niet moet worden herschat, wordt dat zo vlug mogelijk aan de aanvrager, meestal de notaris, meegedeeld. De akte kan dan dadelijk worden geregistreerd aan 6 procent. In het andere geval ontvangt hij een attest waarmee hij de akte aan 12, 5 procent kan laten registreren. Bij de definitieve vaststelling van het K.I. krijgt de koper een gedeelte terug mits voorlegging van een uittreksel uit de kadastrale legger, binnen de twee jaar na de definitieve vaststelling. De effectieve terugbetaling gebeurt binnen een redelijke termijn.

Par ailleurs, s'il s'agit de lutter contre les fraudes, pourquoi ne renforcer les contrôles que sur les habitations modestes?

La presse a parlé de la fin des droits réduits d'enregistrement. Qu'en sera-t-il?

Dans la mesure où il existe une disparité des revenus cadastraux d'une commune à l'autre, d'autres critères, comme par exemple la superficie ou la valeur de reconstruction, ne peuvent-ils être pris en considération?

La meilleure solution ne serait-elle pas de procéder à la péréquation cadastrale?

**01.07** Minister **Didier Reynders** (*en néerlandais*) : Cette matière relève du pouvoir fédéral. Il n'est pas question de changer la législation. Il s'agit seulement de modifier son application administrative. Le but visé n'est pas une péréquation générale. Ce qui est en jeu ici, c'est un avantage fiscal, non l'application d'un taux général. On me demande souvent d'intensifier les contrôles fiscaux, mais en cette matière je constate que ce n'est pas le cas.

Le contribuable demande donc un avantage et doit à cette fin suivre la procédure légale et introduire une déclaration auprès de mon administration, par exemple s'il veut réaliser certains travaux. Il est normal que mon administration vérifie si le revenu cadastral reste en deçà des 30.000 francs. Pourquoi devrait-on renoncer au contrôle dans certains cas ?

Ce n'est pas le notaire mais le receveur de l'enregistrement qui détermine les droits d'enregistrement. Il importe pour les parties que le revenu cadastral à la date d'achat corresponde à la réalité. C'est la raison pour laquelle l'ACED a décidé de faire vérifier le revenu cadastral lorsqu'une demande de réduction des frais d'enregistrement a été introduite. Lorsqu'il n'y a pas lieu de revoir le revenu cadastral, la décision est communiquée le plus rapidement possible au demandeur, qui est généralement le notaire. L'acte peut alors être immédiatement enregistré à 6%. Sinon, le demandeur obtient une attestation lui permettant d'enregistrer l'acte à 12,5%. Lors de la fixation définitive du revenu cadastral, l'acheteur en obtient le remboursement partiel sur présentation d'un extrait de la matrice cadastrale, dans les deux ans qui suivent la fixation définitive. Le remboursement en tant que tel s'effectue dans un délai raisonnable.

De nieuwe procedure garandeert de rechtszekerheid en beschermt de koper, vermits hij exact weet waar hij aan toe is. Wij willen hem de zekerheid geven dat het K.I. conform is. Als hij een verlaagd tarief aanvraagt zonder zich van het K.I. te vergewissen, loopt hij het risico later een hoger registratierecht en hogere onroerende voorheffing te moeten betalen.

De wet inzake het verlaagd registratierecht is niet gewijzigd, maar het nazicht van het K.I. wordt nu voor het verlijden van de akte uitgevoerd. Alleen als er een verhoging van het K.I. is met minimum 2.000 frank of 15 procent van het bestaande, wordt het effectief gewijzigd.

De rondzendbrief van de AKRED gaat over de toepassing van een algemeen principe voor een fiscaal voordeel.

Er waren twee vergaderingen tussen AKRED en de federale ombudsman over deze materie. Ik kan u daarvan de verslagen bezorgen. Het is echter een zeer complexe materie waardoor het voor de ombudsman moeilijk is een klare visie te hebben.

De nieuwe rondzendbrief zal meer zekerheid brengen.

Ik heb de opmerking van de heer Chabot in verband met de situatie in de steden en gemeenten gehoord.

*(Nederlands):* Misschien zijn de registratierechten te hoog, maar dat is dan een probleem voor de wetgever en dat kan mogelijks kan worden besproken bij de belastingsverlagingen.

*(Frans)* Mijnheer Chabot, het is bij wet verplicht werkzaamheden die men laat uitvoeren aan te geven bij de administratie van het kadaster. In geval van verkoop wordt een tarief voor de registratierechten vastgesteld. Als het kadastraal inkomen lager ligt dan een bepaald bedrag, geldt een verlaagd tarief. In de parlementaire commissies klinkt de niet-aflatende roep om scherpere belastingcontroles. De administratie tracht gewoon een billijke belastingcontroleregeling toe te passen en kandidaat-kopers een zo groot mogelijke rechtszekerheid te bieden. Als een belastingplichtige een aanvraag doet om een belastingvoordeel, gaat de administratie na of het over te leggen uittreksel strookt met de realiteit. Dat

La nouvelle procédure offre de meilleures garanties sur le plan de la sécurité juridique et protège l'acheteur dans la mesure où il sait à quoi s'attendre. Nous voulons pouvoir lui assurer que le revenu cadastral est conforme. S'il introduit une demande de réduction du taux sans avoir vérifié le revenu cadastral, il risque de devoir payer ultérieurement un droit d'enregistrement et un précompte immobilier plus élevés.

La loi concernant le droit d'enregistrement réduit n'a pas été modifiée mais le contrôle du revenu cadastral s'opère désormais avant que l'acte ne soit passé devant le notaire. Il est procédé à une modification du revenu cadastral que lorsque l'augmentation représente au moins 2.000 francs ou 15%.

La circulaire de l'ACED concerne l'application d'un principe général relatif à un avantage fiscal.

Deux réunions à ce sujet ont été organisées entre l'ACED et le médiateur fédéral. Je puis vous transmettre le rapport. Il s'agit néanmoins d'une matière particulièrement complexe, de sorte qu'il est difficile pour le médiateur de se faire une idée claire.

La nouvelle circulaire apportera davantage de sécurité.

J'ai entendu la remarque de M. Chabot concernant la situation dans les villes et communes.

*(En néerlandais)* Peut-être les droits d'enregistrement sont-ils trop élevés, mais il appartient éventuellement au législateur de résoudre ce problème. La question pourrait éventuellement être abordée dans le cadre de la diminution de la fiscalité.

*(En français)* Monsieur Chabot, la législation impose de déclarer les travaux que l'on effectue à l'administration du cadastre et un tarif de droits d'enregistrement est prévu lors d'une vente. Le tarif est réduit si le revenu cadastral est inférieur à un montant déterminé. Il existe une demande constante, au sein des commissions parlementaires, de renforcer les contrôles fiscaux. L'administration tente purement et simplement d'appliquer un système juste de contrôle fiscal en donnant le plus de sécurité juridique possible au candidat acquéreur. Lorsqu'un contribuable fait une demande d'obtention d'un avantage fiscal, l'administration vérifie si l'extrait qui doit être produit correspond à la réalité. Cela me paraît tout à fait

lijkt me maar normaal.

normal.

Indien de commissie voor de Financiën meent dat een andere koers moet worden uitgegaan, dat ze dat dan met zoveel woorden zegt. Ik zal nota nemen van de specifieke opmerkingen en zal niet nalaten te proberen de handelwijze van mijn administratie te beïnvloeden.

Si la commission des Finances estime qu'il y a lieu d'aller dans une autre direction, qu'on le dise. Je prendrai bonne note des remarques précises et je ne manquerai pas de tenter d'influencer le comportement de mon administration.

(*Nederlands*): Ik ben bereid een ander stelsel te hanteren, maar dan moet de commissie een duidelijk standpunt innemen: wil men al dan niet controle, of een latere controle, voor een fiscaal voordeel?

(*En néerlandais*) Je suis disposé à opter en faveur d'un autre système mais, dans ce cas, la commission doit prendre clairement attitude : l'octroi d'un avantage fiscal doit-il être, oui ou non, assorti d'un contrôle, éventuellement ultérieur?

**01.08 Karel Pinxten (CVP):** Wij dienen een motie in om instructie nr. 10 in te trekken. Het gaat hier immers niet om een gunst, maar om een recht.

**01.08 Karel Pinxten (CVP):** Nous déposons une motion visant à retirer l'instruction n° 10. Il ne s'agit en effet pas d'une faveur mais d'un droit.

**01.09 Minister Didier Reynders (Nederlands):** Het betreft een reductie op het algemene tarief. Het is een fiscaal voordeel.

**01.09 Didier Reynders , ministre (en néerlandais) :** Il s'agit d'une réduction par rapport au taux général. C'est un avantage fiscal.

**01.10 Karel Pinxten (CVP):** Bovendien oefent men alleen controle uit op de lage inkomenscategorie en dat is een discriminatie.

**01.10 Karel Pinxten (CVP):** En outre, on n'exerce un contrôle que sur la catégorie la plus faible des revenus cadastraux et c'est une discrimination.

De minister is tegen een algemene perequatie, maar creëert met instructie nr. 10 een ongelijke behandeling naar gelang het K.I. van de woning die wordt gekocht. Daarom willen wij dat instructie nr. 10 wordt ingetrokken.

Le ministre est opposé à une péréquation générale mais crée par son instruction n° 10 un traitement inégal selon le revenu cadastral de l'habitation achetée. C'est la raison pour laquelle nous demandons le retrait de l'instruction n° 10.

*Voorzitter: Olivier Maingain, voorzitter.*

*Président: Olivier Maingain, président.*

**01.11 Jef Tavernier (AGALEV-ECOLO):** Wij stellen vast dat het nieuwe systeem eigenlijk even onbevredigend is als het oude. Bovendien is het duidelijk discriminerend. Eigenlijk is er ten gronde slechts één enkele oplossing: een geregelde herziening van het kadastraal inkomen voor iedereen. Het onevenwicht wordt steeds groter, niet alleen omdat bepaalde woningen verbouwd worden, maar ook omdat bepaalde buurten een opwaardering of een devaluatie krijgen. Ook problemen van steden tegenover het platteland spelen allemaal mee. Eigenlijk is dat de zaak ten gronde. Het intrekken van richtlijn nr. 10 lost die zaak niet op.

**01.11 Jef Tavernier (AGALEV-ECOLO):** Nous constatons que le nouveau système est aussi insatisfaisant que l'ancien. En outre, il est manifestement discriminatoire. En fait, il n'y a qu'une seule solution : une révision du revenu cadastral pour tous. Le déséquilibre est de plus en plus grand, non seulement parce que certaines habitations ont fait l'objet d'aménagements mais aussi parce que certains quartiers connaissent une valorisation ou subissent une dépréciation. Il y a aussi le problème de la ville par rapport à la campagne. Tel est le fond de la question. Le retrait de l'instruction n° 10 ne règle pas le problème.

**01.12 Frieda Brepoels (VU&ID):** Wij vragen niet minder controle. Wij vragen gewoon dezelfde controle voor iedereen. Niemand heeft hier gepleit voor minder controle.

**01.12 Frieda Brepoels (VU&ID):** Nous ne voulons pas moins de contrôle, nous voulons les mêmes contrôles pour tous. Personne n'a demandé une réduction des contrôles.

Bovendien gaat de maatregel regelrecht in tegen het regeerakkoord, waarin de meerderheid heel duidelijk pleit voor minder administratieve

De plus, cette mesure va directement à l'encontre de l'accord de gouvernement dans lequel la majorité plaide clairement en faveur d'une

rompslomp en de automatische toekenning van voordelen aan wie er recht op heeft. De procedure moet worden omgekeerd. De wijziging van het K.I. moet strikt worden opgevolgd.

diminution des formalités administratives et de l'octroi automatique d'avantages à ceux qui peuvent y prétendre. Il faut inverser la procédure. Les modifications apportées au revenu cadastral doivent être appliquées rigoureusement.

**01.13 Jef Tavernier** (AGALEV-ECOLO): De minister heeft in zijn antwoord gezegd dat het kadastraal inkomen wordt herzien en dus herschat als het als niet-correct wordt beschouwd. Wanneer beschouwt de administratie het kadastraal inkomen als niet meer correct? Is dat bij uitbreiding van de woning of bij verbetering van de woning?

**01.13 Jef Tavernier** (AGALEV-ECOLO): Le ministre a précisé dans sa réponse que le revenu cadastral sera révisé et donc réévalué si l'on juge qu'il n'est pas correct. A partir de quel moment l'administration considère-t-elle le revenu cadastral comme étant incorrect? Est-ce en cas d'agrandissement de l'habitation ou en cas d'amélioration de celle-ci?

**01.14 Minister Didier Reynders** (Nederlands): Mijn administratie beslist slechts in bepaalde gevallen om het kadastraal inkomen te herzien.

**01.14 Minister Didier Reynders** (en néerlandais): Ce n'est que dans certains cas bien précis que mon administration décide de réviser le revenu cadastral.

**01.15 Peter Vanvelthoven** (SP): Niemand pleit voor minder controle. Het gaat hier overigens niet om een controleprobleem. Die controle bestond vroeger trouwens ook, maar toen werd de 12% of de 6% extra achteraf geïnd. Het probleem dat de ombudsmannen hebben opgeworpen is dat een aantal mensen het idee krijgen een naheffing van 6,5% te moeten betalen, terwijl men hen had voorgehouden dat ze maar 6% moesten betalen.

**01.15 Peter Vanvelthoven** (SP): Personne n'est favorable à une diminution des contrôles. Du reste, il ne s'agit pas d'un problème de contrôle. Ce contrôle existait d'ailleurs déjà précédemment mais, à l'époque, les 12% ou les 6% supplémentaires étaient payés a posteriori. Le problème soulevé par les médiateurs est que certaines personnes ont cru qu'elles devaient payer un impôt complémentaire alors qu'il leur avait été dit qu'elles ne devaient payer que 6%.

Het is evident dat er controle nodig is. Maar de oude oplossing lijkt mij de meest rechtvaardige en ze maakt minder slachtoffers.

Il faut bien évidemment des contrôles mais la solution antérieure me semble la plus équitable et fait moins de victimes.

Wij pleiten voor controle, maar dan wel bij iedereen

Nous voulons des contrôles mais pour tout le monde.

Tot slot: het klopt dat de eigenaar bepaalde herstellingen niet aan de administratie meldt. Hier wordt echter niet de opdrachtgever voor de herstellingen gesanctioneerd, maar wel de te goeder trouw handelende koper. Bovendien kan het kadastraal inkomen worden geherwaardeerd ingevolge externe omstandigheden, bijvoorbeeld als de straat verandert in een winkelstraat. Is de minister het daarmee eens?

Enfin, il est exact que le propriétaire ne déclare pas certains aménagements. Dans ce cas, ce n'est toutefois pas le maître de l'ouvrage qui est sanctionné mais l'acheteur de bonne foi. De plus, le revenu cadastral peut être réévalué à la suite de circonstances extérieures, par exemple lorsque la rue se transforme en rue commerçante. Le ministre est-il d'accord?

**01.16 Fientje Moerman** (VLD): Wij pleiten niet voor minder controle, maar voor een gelijke controle voor iedereen.

**01.16 Fientje Moerman** (VLD): Nous ne plaidons pas pour une diminution des contrôles mais pour un contrôle identique pour tous

Wanneer iemand aan zijn woning vergunningsplichtige verbouwingen uitvoert, onafhankelijk van het kadastraal inkomen, dan komt men later het kadastraal inkomen herevalueren.

Lorsqu'une personne effectue des transformations soumises à autorisation, quel que soit le revenu cadastral, ce dernier est réévalué d'office.

Of het kadastraal inkomen nu hoog of laag is, die controle is er en ze is voor iedereen gelijk.

Que le revenu cadastral soit élevé ou non, le contrôle existe et il est identique pour tout le monde.

In het kader van een aantal vereenvoudigingen in de stedenbouwkundige wetgeving, althans aan Vlaamse zijde, zijn een aantal werken sinds kort niet meer vergunningsplichtig. Dat zorgt voor een verschil in controle op de aanpassing van het K.I.

**01.17 Jacques Chabot (PS):** Het lot van de eigenaars van bescheiden woningen laat mijn partij niet onberoerd. De huidige wetgeving bepaalt dat, afgezien van algemene perequaties, een bijzondere herwaardering van het kadastraal inkomen mogelijk is wanneer het desbetreffend onroerend goed grondig werd verbouwd. De in het Wetboek van de belastingen vastgestelde bedragen werden niet meer herzien sinds 1950. Kunnen die bedragen niet respectievelijk tot 6.000 frank en 20% van het kadastraal inkomen worden opgetrokken?

**01.18 Minister Didier Reynders (Frans):** Er zijn niet veel nieuwe elementen.

Eerste element : de administratie stelt enkel maar een administratief systeem in om de transacties die verband houden met de toekenning van een door de belastingplichtige met toepassing van de wet gevraagde belastingvermindering tot een goed einde te brengen.

Tweede element : alle belastingplichtigen die in dezelfde situatie verkeren worden volkomen gelijk behandeld. Ik zou niet willen dat irrelevante debatten over discriminatie heroplaaien. Iemand die een aanvraag doet voor het verkrijgen van het voordeel van een verminderd tarief verkeert niet in dezelfde situatie als iemand die niets vraagt en voor wie het gewone tarief wordt toegepast.

Derde bijkomend element : in geval van geschillen met betrekking tot de controles a posteriori, wordt de Staat soms veroordeeld tot het ten laste nemen van de verhogingen van de registratierechten of tot het betalen van de verhogingen van de onroerende voorheffing omdat hij onvoldoende snel te werk is gegaan. In het onderhavig geval organiseert de administratie dus de controle alvorens de transactie plaatsvindt. Dat is niet in het nadeel van de koper, wel integendeel, want men zegt hem heel duidelijk wat de situatie is van het goed.

Belastingplichtigen moeten binnen een maand na het einde van de werken, aangifte doen van de werken die aan een onroerend goed zijn uitgevoerd. Het is mogelijk dat die regel in sommige gebieden van het land niet algemeen wordt toegepast. Maar moet de administratie daarom haar houding wijzigen zodat er geen enkele controle meer wordt

En Flandre du moins, dans le cadre de la simplification de la législation en matière d'urbanisme, une série de travaux ne sont plus soumis à une autorisation. Cela entraîne une différence au niveau du contrôle de l'adaptation du revenu cadastral.

**01.17 Jacques Chabot (PS):** Notre parti ne peut rester indifférent au sort des propriétaires d'habitations modestes. D'ailleurs, la législation actuelle prévoit qu'en dehors des péréquations générales, une réévaluation particulière du revenu cadastral est possible en cas de modification notable apportée à l'immeuble. Les montants prévus par le Code des impôts n'ont pas été revus depuis 1950. Ne pourrait-on pas porter ces montants respectivement à 6.000 francs et 20% du revenu cadastral?

**01.18 Didier Reynders , ministre (en français) :** Il n'existe pas beaucoup d'éléments nouveaux.

Premier élément: l'administration ne fait que mettre en place un système administratif pour mener à bien les opérations liées à l'octroi d'une réduction d'impôts demandée par le contribuable en application de la loi.

Deuxième élément: le traitement est totalement égal pour tous les contribuables se trouvant dans la même situation. Je ne voudrais pas qu'on relance à nouveau de faux débats sur les discriminations. La personne qui demande le bénéfice d'un tarif réduit n'est pas dans la même situation que celle qui ne demande rien et qui se voit appliquer le tarif ordinaire.

Troisième élément complémentaire: à l'occasion de contentieux relatifs à des contrôles a posteriori, l'Etat est parfois condamné à prendre en charge les augmentations des droits d'enregistrement ou condamné à payer les augmentations de précompte immobilier parce qu'il n'a pas agi de manière suffisamment diligente. Dans le cas qui nous occupe, l'administration organise donc le contrôle avant que l'opération ne se déroule. Ceci ne pénalise pas l'acheteur, au contraire, on lui dit très clairement quelle est la situation du bien.

Les contribuables doivent déclarer, dans le mois de la fin des travaux, les travaux réalisés à un immeuble. Que dans certaines régions du pays, ce ne soit pas la règle la plus communément appliquée, c'est possible. Mais en quoi cela doit-il entraîner un changement de comportement de l'administration qui éviterait toute vérification?

uitgevoerd?

Als men die regeling wil veranderen, ben ik bereid de circulaire te herzien. Ik geef toe dat ik nog altijd niet goed begrijp waar men precies naar toe wil. Men vraagt mij de circulaire in te trekken.

Als die circulaire wordt ingetrokken, verzeilen wij in een totale rechtsonzekerheid. Dan komen wij tevens terecht in een logica van absolute ongelijkheid. Als de commissie mij een andere formule kan voorstellen die een correcte toepassing van de wet garandeert en rechtszekerheid biedt, ben ik bereid de circulaire te herzien. Ik blijf ervan overtuigd dat de circulaire de best mogelijke toepassing van de huidige wetgeving mogelijk maakt. Een wijziging van de bestaande wetgeving kan altijd worden overwogen.

Men heeft het vaak gehad over het mobiliteitsdebat. Ik ben bereid daarover opnieuw rond de tafel te gaan zitten met de Gewesten, maar ik wacht nog altijd op een eenparig advies van hun kant dienaangaande.

**01.19 Frieda Brepoels (VU&ID):** De minister beweert ten onrechte dat iedereen die zich in dezelfde situatie bevindt ook op dezelfde manier wordt behandeld. Ik geef een voorbeeld: bij de aankoop van een woning vraagt iemand een uittreksel uit de kadastrale legger. Uit dit uittreksel blijkt dat het KI net boven de 30.000 frank ligt. De woning wordt verkocht, de kandidaat-koper vraagt geen verlaging van de registratierechten aan maar behoudt wel het KI. Een andere persoon vraagt een uittreksel uit de kadastrale legger; het KI ligt net onder de 30.000 frank. Deze persoon krijgt controle, waaruit blijkt dat werken werden uitgevoerd. Het KI wordt opgetrokken. De persoon krijgt geen verlaging van de registratierechten en behoudt het verhoogd KI voor de rest van zijn dagen. Het verschil tussen degene die net onder en hij die net boven de 30.000 ligt, kan zeer klein zijn.

Men kan moeilijk beweren dat dit een gelijke behandeling uitmaakt.

**01.20 Karel Pinxten (CVP):** Uit dit debat is zeer duidelijk gebleken dat niet iedereen die een huis verwerft dezelfde behandeling krijgt. Dit stemt ons onbehaaglijk. Instructie nr. 10 laat een wrang gevoel achter.

### **Moties**

Tot besluit van deze bespreking werden volgende

Si l'on veut changer le système, je suis prêt à revoir la circulaire. Je vous avoue que je n'ai toujours pas compris quelle était l'orientation demandée. On me demande de retirer la circulaire.

La retirer, c'est rentrer dans une insécurité totale. C'est aussi rentrer dans une logique d'inégalité absolue. Si la commission veut me proposer une autre formule garantissant l'application correcte de la législation et garantissant la sécurité juridique, je suis prêt à faire revoir cette circulaire. Mais je reste convaincu que la circulaire représente la meilleure application possible de la législation actuelle. Il est toujours envisageable de modifier la législation existante.

On a beaucoup parlé du débat concernant la mobilité. Je suis prêt à en reparler avec les Régions mais j'attends toujours un avis unanime de leur part sur ce sujet.

**01.19 Frieda Brepoels (VU&ID):** Le ministre déclare erronément que deux personnes qui se trouvent dans la même situation sont forcément traitées de la même façon. Je cite un exemple : à l'achat d'une maison, quelqu'un demande un extrait de la matrice cadastrale qui indique que le RC se situe tout juste au-dessus de 30.000 francs. La maison est vendue, le candidat-acheteur ne demande aucune réduction des droits d'enregistrement mais conserve le même RC. Une autre personne demande un extrait de la matrice cadastrale ; le RC se situe juste sous les 30.000 francs. Un contrôle chez cette personne fait apparaître que des travaux ont été effectués, avec comme conséquence un relèvement du RC. Cette personne ne peut donc pas prétendre à la réduction des droits d'enregistrement et conserve le RC majoré le reste de sa vie. La différence entre celui qui se situe juste en dessous et tel autre qui se situe juste au-dessus de 30.000 francs peut être minime.

On peut difficilement parler d'égalité de traitement en pareil cas.

**01.20 Karel Pinxten (CVP):** Ce débat montre clairement que lors de l'acquisition d'une habitation, on applique deux poids et deux mesures. Cet état de fait nous met mal à l'aise. L'instruction n° 10 laisse un goût amer.

### **Motions**

En conclusion de cette discussion, les motions

moties ingediend.

Een motie van aanbeveling werd ingediend door mevrouw Frieda Brepoels en de heer Karel Pinxten en luidt als volgt:

“De Kamer,  
gehoord de interpellaties van mevrouw Frieda Brepoels en de heer Karel Pinxten  
en het antwoord van de minister van Financiën,  
vraagt aan de minister de intrekking of de aanpassing van Instructie nr. 10 van de AKRED, sector Kadaster.”

Een eenvoudige motie werd ingediend door de heren Jacques Chabot, Aimé Desimpel, Jef Tavernier en Eric van Weddingen.

Over de moties zal later worden gestemd.

*De bespreking is gesloten.*

*De openbare commissievergadering wordt gesloten om 16.44 uur.*

suivantes ont été déposées.

Une motion de recommandation a été déposée par Mme Frieda Brepoels et M. Karel Pinxten et est libellée comme suit:

“La Chambre,  
ayant entendu les interpellations de Mme Frieda Brepoels et de M. Karel Pinxten  
et la réponse du ministre des Finances,  
demande au ministre de retirer ou d'adapter l'Instruction n° 10 de l'ACED, secteur Cadastre.”

Une motion pure et simple a été déposée par MM. Jacques Chabot, Aimé Desimpel, Jef Tavernier et Eric van Weddingen.

Le vote sur les motions aura lieu ultérieurement.

*La discussion est close.*

*La réunion publique de commission est levée à 16.44 heures.*