

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1990-1991

7 MARS 1991

Projet de loi complétant l'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

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

**EXPOSE INTRODUCTIF
DU MINISTRE DES FINANCES**

En application de l'article 19, 3^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique doivent être enregistrés.

Le taux du droit d'enregistrement est égal à 0,20 p.c. de la base imposable. Pour un bail de durée déterminée, cette base imposable est égale à la somme des loyers et des charges réclamés au preneur pour toute sa durée. Pour un bail de durée indéterminée et

Ont participé aux travaux de la Commission :

1. Membres effectifs : M. Cooreman, président; Mme Blomme, MM. de Clippele, Didden, Garcia, Hatry, Hofman, Kenzeler, Marchal, Moens et De Bremaeker, rapporteur.

2. Membre suppléant : M. Tant.

R. A 15315

Voir :

Document du Sénat :

1257-1 (1990-1991) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1990-1991

7 MAART 1991

Ontwerp van wet tot aanvulling van artikel 159 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

**VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIEN
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER DE BREMAEKER**

**INLEIDING DOOR
DE MINISTER VAN FINANCIEN**

Ingevolge artikel 19, 3^o, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten dienen de akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen geregistreerd te worden.

Het registratierecht bedraagt 0,20 p.c. van de belastbare grondslag. Voor een huurcontract van bepaalde duur is deze belastbare grondslag het voor de duur van het contract samengevoegd bedrag van huursommen en lasten. Voor een huurcontract van

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heer Cooreman, voorzitter; mevr. Blomme, de heren de Clippele, Didden, Garcia, Hatry, Hofman, Kenzeler, Marchal, Moens en De Bremaeker, rapporteur.

2. Plaatsvervanger : de heer Tant.

R. A 15315

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

1257-1 (1990-1991) : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

pour un bail à vie, cette base imposable est égale à la somme des loyers et des charges annuels, multipliée par dix.

Le projet de loi qui vous est soumis vise à remplacer le droit proportionnel de 0,20 p.c. de la somme des loyers et des charges pour toute la durée du bail par un droit général forfaitaire de 750 francs.

Le Ministre précise que le projet ne concerne que la location d'immeubles affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule.

Il conclut que le projet peut être considéré comme constructif. En fixant forfaitairement le taux des droits d'enregistrement à 750 francs, l'on peut favoriser l'enregistrement d'un plus grand nombre de baux.

DISCUSSION

Un membre fait observer que le Ministre doit communiquer une évaluation du coût budgétaire pour tout projet de loi à caractère financier qui est déposé. Il demande dès lors au Ministre de fournir les informations requises.

A propos de l'incidence budgétaire du projet, le Ministre déclare que la perte a été évaluée initialement à 400 millions de francs. Ce chiffre doit être légèrement corrigé, compte tenu du fait que la proposition de loi initiale concernait également les baux commerciaux et les baux emphytéotiques.

Comme le projet ne vise plus que la location d'immeubles affectés au logement, le coût en sera beaucoup moins élevé.

Par ailleurs, le Ministre déclare qu'il est convaincu que l'on assistera à une augmentation du nombre des baux enregistrés, ce qui réduira également l'incidence budgétaire.

Un membre estime que la protection juridique plus large dont les locataires bénéficieront lorsque le bail aura été soumis à l'enregistrement incitera les intéressés à accomplir plus souvent cette formalité.

Un autre intervenant souligne qu'il a déjà déposé une proposition de loi semblable dans le passé (en 1982).

A l'époque, le produit prévu des droits d'enregistrement se montait :

- pour 1983, à 216 millions de francs;
- pour 1984, à 244 millions de francs.

Pour 1990, le produit est estimé à quelque 500 millions de francs (*cf.* le rapport de Mme Kestelijn-Sierens, n° 1190/4 - 89/90, p. 5).

onbepaalde duur en voor levenslange huur is dit het tienvoudig bedrag van de jaarlijkse huurprijs en lasten.

Dit ontwerp van wet heeft tot doel het proportioneel recht van 0,2 p.c. op de huurprijs en de lasten voor de ganse duur van het huurcontract te vervangen door het algemeen vast recht van 750 frank.

De Minister preciseert dat dit ontwerp alleen geldt voor verhuring van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon.

De Minister besluit dat dit ontwerp als positief mag worden beschouwd. Door het tarief van de registratierechten forfaitair op 750 frank vast te stellen, kan dit tot gevolg hebben dat er meer huurovereenkomsten ter registratie worden aangeboden.

BESPREKING

Een lid stipt aan dat voor elk neergelegd ontwerp van wet van financiële aard, de Minister een evaluatie van de budgettaire kostprijs ervan moet mededelen. Hij verzoekt de Minister deze gegevens kenbaar te maken.

Wat betreft de budgettaire weerslag van dit ontwerp, legt de Minister uit dat oorspronkelijk het verlies op 400 miljoen frank werd geraamd. Dit cijfer moet nu enigszins gecorrigeerd worden omdat het oorspronkelijke voorstel van wet ook gold voor de handelshuurovereenkomsten en de erfpachten.

Aangezien het ontwerp nu nog uitsluitend de verhuring van onroerende goederen bestemd tot huisvesting viseert, zal de kostprijs veel lager liggen.

Trouwens, de Minister stelt ervan overtuigd te zijn dat het aantal geregistreerde huurovereenkomsten zal verhogen, hetgeen de budgettaire impact ook zal doen verminderen.

Een lid meent dat de ruimere rechtsbescherming waarvan de huurders genieten in geval van een geregistreerde huurovereenkomst, ook zal aanzetten tot het (meer) aanbieden van de contracten ter registratie.

Een volgende spreker wijst er vooreerst op dat hij reeds vroeger (in 1982) een soortgelijk voorstel van wet had ingediend.

De volgende cijfers voor de registratierechten werden toen vooropgesteld :

- voor 1983 : 216 miljoen frank;
- voor 1984 : 244 miljoen frank.

Voor 1990 worden de inkomsten op ongeveer 500 miljoen frank geraamd (zie: verslag mevrouw Kestelijn-Sierens, nr. 1190/4 - 89/90, blz. 5).

L'on peut donc parler d'une augmentation relativement importante. Il n'empêche que les trois quarts environ de tous les baux relatifs à une habitation familiale ne sont pas enregistrés. La majorité de ces baux sont même verbaux.

L'intervenant note que la nouvelle loi sur les baux à loyer (loi du 1^{er} mars 1991) prévoit qu'un bail écrit non enregistré est malgré tout opposable aux tiers, ce qui, en soi, est une bonne chose. Il se demande néanmoins s'il n'y a pas contradiction entre cette loi et la législation fiscale selon laquelle tout bail doit être enregistré. Ne doit-on pas constater qu'il y a un manque de coordination, en l'espèce, entre la décision du ministre de la Justice et celle du ministre des Finances ?

Le Ministre souligne que la loi fiscale ne prévoit pas que les baux doivent être enregistrés pour être opposables aux tiers. Elle dit simplement que les droits d'enregistrement doivent être payés. Le Ministre note d'ailleurs qu'il eût été préférable de poser cette question au ministre de la Justice.

A lire la loi du 1^{er} mars 1991, l'on pourrait être amené à penser qu'il ne faut plus faire enregistrer son bail, puisqu'il est de toute manière opposable aux tiers. Or, si le bail est soumis ultérieurement au receveur de l'enregistrement, le locataire devra payer non seulement les droits d'enregistrement, mais aussi une amende égale à ceux-ci.

Une dernière interrogation concerne la notion de « logement d'une famille ou d'une personne seule ». Que signifie cette expression ?

Selon un commissaire, cette expression vise à exclure la location de bureaux, etc., qui ne sont d'ailleurs pas non plus des baux commerciaux.

Un autre membre ajoute qu'il s'agit, en l'espèce, de baux concernant uniquement le logement, à l'exclusion donc de la location, par exemple, d'un immeuble à un médecin ou à un avocat qui l'affecte en partie à des fins professionnelles et en partie à l'habitation privée. Si, dans un tel cas, le locataire veut pouvoir bénéficier du droit forfaitaire général de 750 francs, il a intérêt à conclure deux baux distincts : l'un relatif à la partie de l'immeuble qui est affectée à l'habitation privée, l'autre concernant la partie qui est affectée à des fins professionnelles. Ce dernier bail sera soumis au droit d'enregistrement actuel, mais le locataire bénéficiera pour celui-ci de la déductibilité fiscale.

Le Ministre confirme ce qui vient d'être dit.

Het gaat dus om een relatief belangrijke verhoging. Dit neemt echter niet weg dat ongeveer drie vierden van alle huurovereenkomsten met betrekking tot gezinsbewoning niet worden geregistreerd. De meeste van deze contracten zijn zelfs mondelinge overeenkomsten.

Dit lid stelt de volgende vraag : de nieuwe wet op de huishuur (wet van 1 maart 1991) bepaalt dat een schriftelijke huurovereenkomst die niet geregistreerd is, toch tegenstelbaar aan derden is, hetgeen op zichzelf een goede zaak is. Toch vraagt spreker zich af of er geen contradictie bestaat tussen deze wet en de fiscale wetgeving die bepaalt dat elke huurovereenkomst moet worden geregistreerd. Kan hier niet worden opgemerkt dat er een gebrek aan coördinatie is tussen de beslissing van de Minister van Justitie en die van de Minister van Financiën ?

De Minister onderlijnt dat de fiscale wet niet bepaalt dat de huurovereenkomsten geregistreerd moeten zijn om tegenstelbaar aan derden te zijn. De fiscale wet zegt alleen dat de registratierechten moeten worden betaald. De Minister merkt trouwens op dat deze vraag eerder had moeten gesteld worden aan de Minister van Justitie.

Iemand die de wet van 1 maart 1991 leest, kan hieruit afleiden dat zijn huurovereenkomst niet meer moet geregistreerd worden omdat de overeenkomst toch tegenstelbaar is aan derden. Indien later de ontvanger der registratierechten dit huurcontract onder ogen krijgt, dan moet de huurder niet alleen registratierechten, maar ook een boete, gelijk aan de rechten, betalen.

Een laatste opmerking betreft de formulering tot huisvesting « van een gezin of van één persoon ». Wat is de betekenis van deze formulering ?

Volgens een commissielid betekent dit dat de verhuring van kantoorgebouwen e.d. — die trouwens ook geen handelshuurovereenkomsten zijn — worden uitgesloten.

Een ander lid voegt hieraan toe dat het gaat om huurovereenkomsten die uitsluitend de huisvesting beogen, en dus ook niet de verhuring van een onroerend goed aan een geneesheer of een advocaat die het goed deels voor beroepsdoeleinden en deels voor private bewoning gebruikt. Indien in dergelijke gevallen de huurder wil genieten van het algemeen vast registratierecht van 750 frank, dan heeft hij er belang bij twee afzonderlijke overeenkomsten te sluiten : één overeenkomst betreffende het privé-woongedeelte van het onroerend goed en een tweede voor het beroepsgedeelte. Deze laatste overeenkomst zal aan het huidige registratierecht worden onderworpen, doch voor de huurder is dit recht fiscaal aftrekbaar.

De Minister bevestigt deze stelling.

Votes

L'article unique a été adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

Le Rapporteur,
J. DE BREMAEKER.

Le Président,
E. COOREMAN.

Stemmingen

Het enig artikel wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van dit verslag.

De Rapporteur,
J. DE BREMAEKER.

De Voorzitter,
E. COOREMAN.