

# BELGISCHE SENAAT SENAT DE BELGIQUE

---

ZITTING 1957-1958

---

VERGADERING VAN 15 JANUARI 1958

---

Wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

---

## TOELICHTING

---

MEVROUWEN, MIJNE HEREN.

Het koninklijk besluit n° 64 van 30 November 1939 heeft betrekking op de coördinatie van de registratie-, hypotheek- en griffierechten waarvan de bepalingen bij voormeld besluit in een wetboek werden ondergebracht.

De artikelen 62 tot en met 71, die het voorwerp uitmaken van § 5 van hoofdstuk IV van Titel I, regelen de rechten die verschuldigd zijn voor de verkoping van onroerende goederen, aan personen die hun beroep maken van de aankoop van dergelijke goederen met het oog op de wederverkoop.

Wanneer normaal het evenredig registratierecht dat bij de verkoop van onroerende goederen verschuldigd is, 11 pct. bedraagt, voorziet het nieuw artikel 62 van bedoeld besluit dat dit recht verminderd wordt tot 2,50 pct. indien de aankoop geschiedt door een persoon die er zijn beroep van maakt onroerende goederen aan te kopen met het oog op de wederverkoop (art. 62).

Die vermindering wordt toegestaan indien de koper aan zekere vereisten voldoet, die opgesomd zijn in artikel 63. De voornaamste van deze vereisten zijn de volgende :

- a) een beroepsverklaring doen in de vormen voorgeschreven bij koninklijk besluit ;
- b) zekerheid stellen voor de bijbetaling van eventueel later verschuldigde rechten, indien het aangekochte goed binnen de wettelijke termijnen niet wordt wederverkocht.

---

SESSION DE 1957-1958

---

SEANCE DU 15 JANVIER 1958

---

Proposition de loi modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

---

## DEVELOPPEMENTS

---

MESDAMES, MESSIEURS,

L'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939 a coordonné et codifié les lois relatives aux droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Les articles 62 à 71 inclusivement, qui constituent le § 5 du chapitre IV du Titre I<sup>er</sup>, fixent les droits à acquitter pour les ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente.

Alors que, normalement, le droit proportionnel d'enregistrement dû en cas de vente d'un bien immeuble est de 11 p. c., le nouvel article 62 du susdit arrêté dispose que ce taux sera réduit à 2,50 p. c. lorsque l'acheteur est une personne exerçant la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (art. 62).

Pour bénéficier de cette réduction, l'acheteur doit remplir certaines conditions, qui sont énumérées à l'article 63 et dont les principales sont les suivantes :

- a) souscrire une déclaration de profession dans la forme déterminée par arrêté royal ;
- b) constituer une garantie pour le recouvrement des sommes qui seront exigibles ultérieurement, si le bien acheté n'est pas revendu dans les délais légaux.

Indien het aangekochte goed door de koper niet wederverkocht of vervreemd wordt onder bezwarende titel, bij authentieke akte verleden uiterlijk op 31 December van het tiende jaar na de datum van de koopakte, moet het volle recht van 11 pct. betaald worden, onverminderd het reeds gekweten recht van 2,5 pct. (art. 64-66).

Dit zijn de voornaamste bepalingen betreffende deze aangelegenheden. De overige bepalingen zijn van meer bijkomstige aard en hebben meer betrekking op uitvoeringsmodaliteiten.

Deze vermindering bestond voorheen niet en werd in het Wetboek der registratierechten door het koninklijk besluit van 30 November 1939 als nieuwigheid ingelast.

Het komt er dus vooreerst op aan de inzichten te kennen die de Regering — op dat ogenblik — aangezet hebben die vermindering in te voeren.

Deze inzichten blijken zeer duidelijk uit het verslag aan de Koning dat de tekst van het besluit voorafgaat (Staatsblad van 1 December 1939, blz. 8010 in fine, 8011 en 8012). Het verslag wijst erop dat voorheen de aankopen van onroerende goederen meestal geschieden ofwel als belegging ofwel voor eigen gebruik, dus met een duurzaam karakter. Vervolgens stelt het vast dat in de toenmalige omstandigheden een nieuwe economische bedrijvigheid is ontstaan nl. de handel in onroerende goederen, in dewelke personen die daarvan een beroep maken, optreden als tussenpersonen.

Wij zijn nu ongeveer 20 jaar later en de toestand inzake verkoop van onroerende goederen is totaal gewijzigd. Indien in 1939 nog kon sprake zijn van onroerende goederen waarvoor de vraag maar matig was, is het tegenovergestelde nu een werkelijkheid. Huurprijzen stijgen en de verkoopprijzen van onroerende goederen hebben een peil bereikt dat economisch niet verantwoord is.

Intussen hebben wij die nieuwe bedrijvigheid van handel in onroerende goederen in uitoefening gezien. De tussenkomst dier handelaars bij overname van hofsteden en bijzonder bij de verkoop van gronden geeft aanleiding tot aanzienlijke prijsopdrijving.

Hun tussenkomst is gevreesd door elke huurder.

Ver van te worden begunstigd op een uitzonderlijke wijze, terwijl elke verhandeling van verbruiksgoederen onderhevig is aan overdrachtaksen, zou de handel in gronden, waarvan wij een groot tekort hebben en die het onmisbaar werktuig voor het bestaan onzer landbouwbevolking zijn, dienen verhinderd te worden waar het mogelijk is.

R. DESMEDT.

Si le bien acquis par l'acheteur n'a pas été revendu ou aliéné à titre onéreux, par acte authentique passé au plus tard le 31 décembre de la dixième année qui suit la date de l'acte de vente, le droit de 11 p. c. devient entièrement exigible, indépendamment de celui de 2,5 p. c. déjà perçu (art. 64 - 66).

Telles sont les principales dispositions relatives à cette matière. Les autres dispositions sont plutôt secondaires et concernent davantage les modalités d'exécution.

Ladite réduction, qui n'existait pas auparavant, est une innovation introduite par l'arrêté royal du 30 novembre 1939 dans le Code des droits d'enregistrement.

Il s'agit donc tout d'abord de connaître les motifs qui ont amené le Gouvernement de l'époque à accorder cette réduction.

Ces motifs résultent très clairement du rapport au Roi qui précède le texte de l'arrêté (Moniteur du 1<sup>er</sup> décembre 1939, p. 8010 in fine, 8011 et 8012). Le rapport signale qu'auparavant, les achats d'immeubles se faisaient le plus souvent à titre de placement ou pour l'usage personnel de l'acquéreur, c'est-à-dire qu'ils avaient un caractère permanent. Il constate ensuite que, dans le cadre de l'économie moderne, une activité nouvelle — le commerce des immeubles — a vu le jour, et que les personnes qui en font profession agissent en qualité d'intermédiaires.

Près de 20 ans ont passé depuis et la situation actuelle est toute différente dans ce domaine. Si, en 1939, certains immeubles ne faisaient l'objet que d'une demande modérée, c'est l'inverse que l'on constate aujourd'hui. Les loyers augmentent et les prix de vente des immeubles ont atteint un niveau économiquement injustifiable.

Dans l'entre-temps, nous avons fait l'expérience de cette activité nouvelle qu'est le commerce des immeubles. L'intervention de ceux qui l'exercent fait monter considérablement les prix lors des reprises de fermes et dans les ventes de terres.

Il n'est locataire qui ne la redoute.

Aussi convient-il que, loin de bénéficier de faveurs exceptionnelles, alors que toute opération commerciale portant sur des biens de consommation est soumise à des taxes de transmission, le commerce des terres — dont il y a grande pénurie dans notre pays et qui constituent un outil d'une nécessité vitale pour l'existence de notre population agricole — soit contenu dans des limites aussi étroites que possible.

**Wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek der  
registratie-, hypotheek- en griffierechten.**

---

**Enig Artikel.**

De artikelen 62 tot en met 71 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden opgeheven.

R. DESMEDT.  
A. SLEDSSENS.  
M. COUPLET.  
C. DERBAIX.  
M. DECOENE.  
V. LEEMANS.

**Proposition de loi modifiant le Code des droits  
d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.**

---

**Article Unique.**

Les articles 62 à 71 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe sont abrogés.

