

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

27 juillet 2005

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code des droits
d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe**

(déposée par Mmes Anne-Marie Baeke et
Annemie Roppe et MM. Daniel Bacquellaine,
Luk Van Biesen et Dirk Van der Maelen)

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

27 juli 2005

WETSVOORSTEL**houdende wijziging van het Wetboek van
registratie-, hypotheek- en griffierechten**

(ingediend door de dames Anne-Marie Baeke en
Annemie Roppe en de heren
Daniel Bacquellaine, Luk Van Biesen
en Dirk Van der Maelen)

RÉSUMÉ

*Cette proposition de loi vise à supprimer, sous cer-
taines conditions, le droit d'hypothèque pour les prêts
destinés à l'acquisition de l'habitation propre.*

SAMENVATTING

*Dit wetsvoorstel strekt ertoe het hypotheekrecht
voor leningen bestemd voor de verwerving van de
eigen woning onder bepaalde voorwaarden af te
schaffen.*

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>Vlaams Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

CRIV : Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)

PLEN : Séance plénière

COM : Réunion de commission

MOT : Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

MOT : Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'acquéreur ou le maître d'ouvrage d'une habitation est confronté à de nombreux frais supplémentaires. Nous songeons aux droits d'enregistrement sur l'achat du terrain ou de l'habitation existante et à la TVA sur la nouvelle construction ou les travaux de rénovation. Pour couronner le tout, il doit en outre acquitter un droit d'hypothèque de 0,3%, à savoir un impôt établi sur les inscriptions d'hypothèques et de privilèges sur les immeubles.

Cet impôt, qui est établi sur une impécuniosité, ne se justifie pas pour les personnes qui contractent un prêt en vue d'acquérir leur propre logement. Il convient en effet d'encourager l'acquisition d'une habitation propre. La détention d'une habitation propre est en effet le moyen le plus efficace pour lutter contre le délabrement et la marginalisation. La détention d'une habitation propre est par ailleurs la meilleure forme d'épargne-pension. Il est en effet beaucoup plus facile de vivre avec une pension moyenne lorsqu'il ne faut plus payer de loyer. Nous proposons dès lors de ne pas réclamer le droit d'hypothèque de 0,3% sur les prêts destinés à l'acquisition d'une habitation propre unique.

L'accord 2004-2009 du gouvernement flamand prévoit la suppression du droit d'enregistrement sur l'inscription hypothécaire d'un prêt pour la construction, la rénovation ou l'acquisition de l'unique logement familial et ce, pour la première tranche de 100 000 EUR. Par la présente proposition, nous entendons supprimer le droit d'hypothèque dû aux mêmes conditions.

Dans la présente proposition, les personnes morales sont explicitement exclues de l'exemption. Seules les personnes physiques peuvent en bénéficier.

L'article 262 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est actuellement libellé comme suit:

«Le droit d'hypothèque est fixé à 0,30 p.c.».

L'article 265 du même Code énumère les cas dans lesquels est accordée une exemption du droit d'hypothèque. Nous complétons cet article par deux numéros, afin d'accorder l'exemption du droit d'hypothèque en cas de prise d'une inscription hypothécaire relative à un prêt contracté en vue de la construction, de l'acquisition ou de la rénovation de l'habitation propre unique. Il en va de même pour les emprunts de refinancement relatifs à

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De koper of bouwer van een woning wordt geconfronteerd met heel wat bijkomende kosten. Wij denken aan registratierechten op de aankoop van grond of bestaande woning, aan BTW op nieuwbouw en renovatie. Als klap op de vuurpijl moet bovendien een hypotheekrecht van 0,3% betaald worden: een belasting gevestigd op de inschrijvingen van hypotheeken en voorrechten op onroerende goederen.

Deze belasting, die gevestigd is op het niet hebben van geld is niet verantwoord voor mensen die een lening aangaan om een eigen woning te verwerven: het bezit van een eigen woning moet aangemoedigd worden. Het bezit van een eigen woning is het beste middel om verkrotting en marginalisering tegen te gaan. Het bezit van een eigen woning is de beste vorm van pensioensparen: rondkomen met een gemiddeld pensioen is veel gemakkelijker als er geen huur meer hoeft betaald te worden. Vandaar ons voorstel om het hypotheekrecht van 0,3% niet te eisen voor leningen die bestemd zijn voor het verwerven van de enige eigen woning.

In het Vlaams Regeerakkoord 2004-2009 is afgesproken om het registratierecht op de hypothecaire inschrijving van een lening voor de bouw, renovatie of verwerving van de enige gezinswoning af te schaffen voor de eerste schijf van 100 000 EUR. Met dit wetsvoorstel wil de indiener onder dezelfde voorwaarden het verschuldigde hypotheekrecht afschaffen.

Rechtspersonen worden in dit voorstel expliciet uitgesloten van deze vrijstelling; enkel natuurlijke personen kunnen ze genieten.

Artikel 262 van het Wetboek der registratie-, hypotheek –en griffierechten luidt momenteel:

«Het hypotheekrecht is op 0,30 pct. gesteld.».

Artikel 265 W. Reg. bevat de gevallen waarin vrijstelling wordt verleend van hypotheekrecht. Aan dit artikel worden twee nummers toegevoegd om vrijstelling te verlenen van hypotheekrecht in de gevallen dat een hypothecaire inschrijving wordt genomen die betrekking heeft op een lening aangegaan om de eigen enige woning te bouwen, te verwerven of te verbouwen. Dit geldt ook voor herfinancieringen die betrekking hebben

l'habitation propre unique. Les exemptions s'appliquent pour autant que le montant total des hypothèques qui sont établies sur cette habitation n'excède pas 100.000 EUR.

op de eigen enige woning. De vrijstellingen gelden voor zover het totaal bedrag van de hypotheke, die op deze woning gevestigd zijn, 100.000 EUR niet overschrijdt.

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Annemie ROPPE (sp.a-spirit)
Daniel BACQUELAINE (MR)
Luk VAN BIESEN (VLD)
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

L'article 265 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété comme suit:

«6° les inscriptions d'hypothèques relatives à un emprunt hypothécaire contracté en vue de construire, acquérir ou transformer une habitation sise en Belgique et constituant la seule habitation en propriété de l'emprunteur au moment de la conclusion de l'emprunt. Cette exemption ne vaut que pour autant que le montant total des hypothèques constituées sur cette habitation n'excède pas 100 000 EUR.

7° les inscriptions d'hypothèques relatives à un emprunt hypothécaire contracté en vue de refinancer un emprunt visé à l'article 265, 6°. Cette exemption ne vaut que pour autant que le montant total des hypothèques constituées sur cette habitation n'excède pas 100 000 EUR.».

14 avril 2005

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 265 van het Wetboek der registratie-, hypotheek –en griffierechten wordt aangevuld als volgt:

«6° inschrijvingen van hypotheeken die betrekking hebben op een hypothecaire lening die aangegaan is om een in België gelegen woning te bouwen, te verwerken of te verbouwen die bij het afsluiten van de lening de enige woning van de ontlener is. Deze vrijstelling geldt voor zover het totaal bedrag van de hypotheeken, die op deze woning gevestigd zijn, 100 000 EUR niet overschrijdt.

7° inschrijvingen van hypotheeken die betrekking hebben op een hypothecaire lening die aangegaan is om een in artikel 265, 6° vermelde lening te herfinancieren. De vrijstelling geldt voor zover het totaal bedrag van de hypotheeken, die op de betreffende woning gevestigd zijn, 100 000 EUR niet overschrijdt.».

14 april 2005

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Annemie ROPPE (sp.a-spirit)
Daniel BACQUELAINE (MR)
Luk VAN BIESEN (VLD)
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)

TEXTE DE BASE

30 novembre 1939

Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 265

Sont exemptés du droit d'hypothèque:

- 1° les inscriptions d'hypothèques légales et leurs renouvellements;
- 2° les inscriptions prises d'office par le conservateur des hypothèques;
- 3° les inscriptions prises pour garantir le recouvrement des impôts dus à l'État, à la Colonie, aux provinces, aux communes, aux polders et waterings, et les renouvellements de ces inscriptions;
- 4° les inscriptions prises à charge de l'État, des établissements publics d'État et des autres personnes morales désignées à l'article 161, 1°, et leurs renouvellements;
- 5° les inscriptions des privilèges et hypothèques établis par la loi relative à la réparation de certains dommages causés à des biens privés par des calamités naturelles.

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

30 novembre 1939

Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Art. 265

Sont exemptés du droit d'hypothèque:

- 1° les inscriptions d'hypothèques légales et leurs renouvellements;
- 2° les inscriptions prises d'office par le conservateur des hypothèques;
- 3° les inscriptions prises pour garantir le recouvrement des impôts dus à l'État, à la Colonie, aux provinces, aux communes, aux polders et waterings, et les renouvellements de ces inscriptions;
- 4° les inscriptions prises à charge de l'État, des établissements publics d'État et des autres personnes morales désignées à l'article 161, 1°, et leurs renouvellements;
- 5° les inscriptions des privilèges et hypothèques établis par la loi relative à la réparation de certains dommages causés à des biens privés par des calamités naturelles.
- 6° les inscriptions d'hypothèques relatives à un emprunt hypothécaire contracté en vue de construire, acquérir ou transformer une habitation sise en Belgique et constituant la seule habitation en propriété de l'emprunteur au moment de la conclusion de l'emprunt. Cette exemption ne vaut que pour autant que le montant total des hypothèques constituées sur cette habitation n'excède pas 100 000 EUR.**
- 7° les inscriptions d'hypothèques relatives à un emprunt hypothécaire contracté en vue de refinancer un emprunt visé à l'article 265, 6°. Cette exemption ne vaut que pour autant que le montant total des hypothèques constituées sur cette habitation n'excède pas 100 000 EUR.¹**

¹ Art. 2: ajout.

BASISTEKST

30 november 1939**Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten****Art. 265**

Zijn vrijgesteld van hypotheekrecht:

1° inschrijvingen van wettelijke hypotheeken en hun vernieuwingen;

2° inschrijvingen ambtshalve door de hypotheekbewaarder genomen;

3° inschrijvingen genomen om de invordering te waarborgen van aan de Staat, aan de Kolonie, aan provinciën, aan gemeenten, aan polders en wateringen verschuldigde belastingen, en vernieuwingen van die inschrijvingen;

4° inschrijvingen genomen ten laste van de Staat, van openbare instellingen van de Staat en andere in artikel 161, 1°, aangewezen rechtspersonen, en hun vernieuwingen;

5° De inschrijvingen van de voorrechten en hypotheeken ingesteld bij de wet betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen.

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

30 november 1939**Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten****Art. 265**

Zijn vrijgesteld van hypotheekrecht:

1° inschrijvingen van wettelijke hypotheeken en hun vernieuwingen;

2° inschrijvingen ambtshalve door de hypotheekbewaarder genomen;

3° inschrijvingen genomen om de invordering te waarborgen van aan de Staat, aan de Kolonie, aan provinciën, aan gemeenten, aan polders en wateringen verschuldigde belastingen, en vernieuwingen van die inschrijvingen;

4° inschrijvingen genomen ten laste van de Staat, van openbare instellingen van de Staat en andere in artikel 161, 1°, aangewezen rechtspersonen, en hun vernieuwingen;

5° De inschrijvingen van de voorrechten en hypotheeken ingesteld bij de wet betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen.

6° inschrijvingen van hypotheeken die betrekking hebben op een hypothecaire lening die aangegaan is om een in België gelegen woning te bouwen, te verwerven of te verbouwen die bij het afsluiten van de lening de enige woning van de ontlener is. Deze vrijstelling geldt voor zover het totaal bedrag van de hypotheeken, die op deze woning gevestigd zijn, 100.000 EUR niet overschrijdt.

7° inschrijvingen van hypotheeken die betrekking hebben op een hypothecaire lening die aangegaan is om een in artikel 265, 6° vermelde lening te herfinancieren. De vrijstelling geldt voor zover het totaal bedrag van de hypotheeken, die op de betreffende woning gevestigd zijn, 100.000 EUR niet overschrijdt.¹

¹ Art. 2: aanvulling.