

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

5 mai 2006

PROPOSITION DE LOI

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

AVIS DE LA COUR DES COMPTES

Document précédent :

Doc 51 **1970/ (2004/2005)** :

001 : Proposition de loi de Mmes Baeke et Roppe et MM. Bacquelaïne, Van Biesen et Van der Maelen.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

5 mei 2006

WETSVOORSTEL

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

ADVIES VAN HET REKENHOF

Voorgaand document :

Doc 51 **1970/ (2004/2005)** :

001 : Wetsvoorstel van de dames Baeke en Roppe en de heren Bacquelaïne, Van Biesen en Van der Maelen.

<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

1. La demande d'avis

En date du 6 février 2006, M. H. De Croo, Président de la Chambre des représentants, a envoyé à la Cour des comptes une demande d'avis concernant l'impact budgétaire de 19 propositions de loi et résolutions de nature fiscale, conformément à l'article 79 du Règlement de la Chambre.

D'après la lettre, la commission des Finances et du Budget de la Chambre des représentants souhaite que la Cour élabore une note contenant une estimation des dépenses nouvelles ou de la diminution des recettes qu'engendreraient ces 19 propositions de loi et résolutions.

Le commentaire ci-dessous concerne spécifiquement la proposition de loi modifiant l'article 265 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (C. enr.) en vue de supprimer, sous certaines conditions, le droit d'hypothèque pour les prêts destinés à l'acquisition de la seule habitation en propriété de l'emprunteur.

Cette proposition de loi a été déposée à la Chambre des représentants le 27 juillet 2005 par Mmes Anne-Marie Baeke et Annemie Roppe et MM. Daniel Bacquelaine, Luk Van Biesen et Dirk Van der Maelen (DOC n° 51 1970/001).

2. La proposition de loi

La proposition de loi dont il est question vise à modifier l'article 265 C. enr. afin de permettre l'exemption du droit d'hypothèque en cas d'inscription hypothécaire relative à un prêt contracté en vue de la construction, de l'acquisition ou de la rénovation de la seule habitation en propriété de l'emprunteur.

Cette exemption serait également d'application pour les emprunts hypothécaires contractés en vue de refinancer les prêts mentionnés ci-dessus.

La disposition visée serait complétée par deux numéros rédigés comme suit:

«Sont exemptés du droit d'hypothèque:

(...)

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'exède 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'exède pas 100.000 EUR.»

1. Vraag om advies

De heer De Croo, voorzitter van de Kamer van Volksvertegenwoordigers, heeft op 6 februari 2006 een vraag om advies aan het Rekenhof gericht in verband met de budgettaire impact van 19 voorstellen van wet en resolutie van fiscale aard, overeenkomstig artikel 79 van het reglement van de Kamer.

Volgens de brief wenst de Commissie voor de Financiën en de Begroting van de Kamer van Volksvertegenwoordigers dat het Rekenhof een nota uitwerkt waarin een raming wordt gemaakt van de nieuwe uitgaven of van de vermindering van de ontvangsten als gevolg van die 19 voorstellen van wet en resolutie.

De onderstaande commentaar heeft specifiek betrekking op het wetsvoorstel houdende wijziging van artikel 265 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten (W. Reg.) om onder bepaalde voorwaarden het hypotheekrecht af te schaffen voor leningen bestemd voor de verwerving van de enige eigen woning door de ontlenaar.

Dit wetsvoorstel werd op 27 juli 2005 bij de Kamer van volksvertegenwoordigers ingediend door de dames Anne-Marie Baeke en Annemie Roppe en de heren Daniel Bacquelaine, Luk Van Biesen en Dirk Van der Maelen (DOC 51 1970/001).

2. Wetsvoorstel

Het wetsvoorstel in kwestie wil artikel 265 W. Reg. wijzigen om de vrijstelling van het hypotheekrecht mogelijk te maken voor een hypothecaire inschrijving met betrekking tot een lening aangegaan met het oog op het bouwen, verwerven of verbouwen van de enige eigen woning van de ontlenaar.

Deze vrijstelling zou eveneens van toepassing zijn voor hypothecaire leningen aangegaan om de bovenvermelde leningen te herfinancieren.

De beoogde bepaling zou worden vervolledigd met twee nummers die als volgt luiden:

«Zijn vrijgesteld van hypotheekrecht:

(...)

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 ontlenaar 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.»

3. Estimation budgétaire

La situation actuelle

Le droit d'hypothèque, dont la perception est effectuée par les conservateurs des hypothèques, est un impôt qui frappe les inscriptions d'hypothèques et de privilèges sur immeubles¹.

A cet égard, l'inscription hypothécaire ne doit pas être confondue avec la constitution d'hypothèque soumise au droit d'enregistrement².

Le droit d'hypothèque est fixé à 0,30% et se liquide sur le montant en principal et accessoires³ des sommes pour lesquelles l'inscription est prise ou renouvelée (articles 262 et 263 C. enr.).

L'article 265 C. enr. prévoit actuellement 5 cas d'exemption du droit d'hypothèque⁴:

Les conséquences budgétaires de la proposition

Les recettes des droits d'hypothèque figurent sous la rubrique des «recettes fiscales courantes de l'Administration de la t.v.a., de l'enregistrement et des domaines» du budget des voies et moyens, à l'article 36.04.

En 2004, le montant total des droits d'hypothèque acquittés par les personnes physiques et les personnes morales s'est élevé à 61.543.656,03 EUR.

En usant des termes «la seule habitation en propriété de l'emprunteur au moment de la conclusion de l'emprunt», les auteurs de la proposition ne semblent viser que les personnes physiques. Néanmoins, il peut subsister un doute sur ce point dans la mesure où la modification législative envisagée ne précise pas que cette habitation doit être occupée par l'emprunteur.

¹ Article 259 C. enr.

² Ce droit d'enregistrement de 1% relève à présent de la compétence régionale.

³ L'hypothèque garantit non seulement le capital emprunté mais également les accessoires estimés généralement à 10% de ce capital. Le montant des accessoires est censé couvrir les frais que le prêteur devra avancer pour récupérer le montant de sa créance.

⁴ Article 265 C. enr.:

«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.»

3. Budgettaire raming

Huidige toestand

Het hypotheekrecht, waarvan de inning gebeurt door de hypotheekbewaarders, is een belasting die wordt gevestigd op de inschrijvingen van hypotheeken en voorrechten op onroerende goederen¹.

De hypotheekaire inschrijving mag in deze context niet worden verward met het stellen van een hypotheek waarvoor een registratierecht verschuldigd is².

Het hypotheekrecht is vastgesteld op 0,30% en wordt vereffend op het bedrag van de hoofdsom en de bijkomende kosten³ waarvoor de inschrijving wordt genomen of vernieuwd (artikels 262 en 263 W. Reg.).

Artikel 265 W. Reg. voorziet thans in 5 gevallen van vrijstelling van het hypotheekrecht⁴:

Budgettaire gevolgen van het voorstel

De ontvangsten van de hypotheekrechten worden vermeld onder de rubriek van de «lopende fiscale ontvangsten van de Administratie van de btw, registratie en domeinen» van de rijksmiddelenbegroting, onder artikel 36.04.

In 2004 beliep het totaal bedrag van de hypotheekrechten die door natuurlijke en rechtspersonen werden vereffend, 61.543.656,03 EUR.

Door gebruikmaking van de termen «die bij het afsluiten van de lening de enige woning van de ontlener is» lijken de auteurs van het voorstel enkel de natuurlijke personen te beogen. Er kan hierover niettemin twijfel blijven bestaan aangezien in de beoogde wetwijziging niet wordt gepreciseerd dat deze woning door de ontlener moet worden betrokken.

¹ Artikel 259 W. Reg.

² Dat registratierecht van 1% ressorteert thans onder de bevoegdheid van de Gewesten.

³ De hypotheek garandeert niet enkel het geleende kapitaal maar eveneens de bijkomende kosten die meestal op 10% van dat kapitaal worden geraamd. Het bedrag van de bijkomende kosten wordt geacht de kosten te dekken die de ontlener zal moeten voorwerpen om het bedrag van zijn schuldvordering te recupereren.

⁴ Artikel 265 W. Reg.:

«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.»

Une personne morale pourrait donc devenir propriétaire moyennant la souscription d'un emprunt hypothécaire, d'une habitation qu'elle mettrait à disposition ou louerait à une personne physique.

Une exclusion explicite des personnes morales lèverait toute ambiguïté à cet égard.

Seules les inscriptions hypothécaires souscrites en 2004 sur des immeubles appartenant à des personnes physiques ont été retenues⁵ pour réaliser l'estimation de l'impact budgétaire de la mesure proposée.

Par ailleurs, les données chiffrées utilisées pour la présente estimation seront celles de 2004, dernière année complète pour laquelle l'Administration des affaires fiscales du SPF Finances a pu communiquer des informations statistiques⁶.

Ces statistiques sont établies sur la base des informations fournies par les conservations des hypothèques du pays.

Outre le fait que la nouvelle exemption du droit d'hypothèque ne concernerait que les personnes physiques, les auteurs de la proposition la soumettent également à la réalisation de deux conditions, à savoir:

- L'exemption ne vaut que pour autant que le montant total des hypothèques constituées sur l'habitation visée n'exécède pas 100.000 EUR;
- Pour être exemptée, l'inscription hypothécaire doit être relative à un emprunt 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.

1) Le montant total des inscriptions hypothécaires doit être inférieur ou égal à 100.000 EUR.

En ce qui concerne cette condition, il convient de souligner qu'il existe entre les développements introductifs de la proposition de loi et le texte de l'article 2 de celle-ci, une discordance qui aura un impact significatif sur la manière d'appréhender l'estimation budgétaire.

En effet, les auteurs de la proposition exposent lors des développements que:

«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*

Een rechtspersoon zou dus door het onderschrijven van een hypothecaire lening eigenaar kunnen worden van een woning die hij ter beschikking zou stellen van of zou verhuren aan een natuurlijke persoon.

Alle dubbelzinnigheid hieromtrent zou uit de wereld kunnen worden geholpen door de rechtspersonen expliciet uit te sluiten.

Om een raming van de budgettaire impact van de voorgestelde maatregel te maken werden enkel de hypothecaire inschrijvingen in aanmerking genomen die in 2004 werden onderschreven op gebouwen die eigendom zijn van natuurlijke personen⁵.

De cijfergegevens die voor deze raming werden gebruikt, zullen bovendien deze van 2004 zijn. Dat is het laatste volledige jaar waarvoor de Administratie van fiscale zaken van de FOD Financiën statistische informatie heeft kunnen verstrekken⁶.

Deze statistieken zijn opgesteld op basis van informatie verstrekt door de hypotheekbewaringen van het land.

Naast het feit dat de nieuwe vrijstelling van het hypotheekrecht enkel zou gelden voor natuurlijke personen, leggen de auteurs van het voorstel eveneens twee voorwaarden op die moeten zijn vervuld, namelijk:

- de vrijstelling geldt enkel voor zover het totaal bedrag van de op de woning gevestigde hypotheeken niet meer bedraagt dan 100.000 EUR;
- om vrijgesteld te worden, moet de hypothecaire inschrijving betrekking hebben op een lening aangegaan om een in België gelegen woning te bouwen, te verwerven of te verbouwen en moet die woning *de enige woning van de ontlener* zijn op het ogenblik waarop de lening wordt afgesloten.

1) Het totaal bedrag van de hypothecaire kredieten moet kleiner of gelijk zijn aan 100.000 EUR.

Voor deze voorwaarde dient te worden onderstreept dat er tussen de inleidende toelichting van het wetsvoorstel en de tekst van artikel 2 van dat wetsvoorstel een verschil bestaat dat een significante impact zal hebben op de manier van het berekenen van de budgettaire raming.

De auteurs van het voorstel zetten in de toelichting immers uiteen dat:

«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*

⁵ Ce nombre s'élève à 173.308 inscriptions hypothécaires.

⁶ L'Administration des affaires fiscales du SPF Finances a transmis notamment le montant de la base imposable des inscriptions hypothécaires inférieures ou égales à 100.000 EUR, le nombre total d'inscriptions hypothécaires sur immeubles consenties par des personnes physiques et la répartition de ces inscriptions entre celles qui sont supérieures à 100.000 EUR et celles qui sont inférieures ou égales à 100.000 EUR.

⁵ Het gaat om 173.308 hypothecaire inschrijvingen.

⁶ De Administratie van Fiscale Zaken van de FOD Financiën heeft inzonderheid het bedrag van de belastbare grondslag van de hypothecaire inschrijvingen d> 100.000 EUR, het totaal aantal hypothecaire inschrijvingen op gebouwen door natuurlijke personen en de verdeling van die inschrijvingen tussen deze hoger dan 100.000 EUR en deze lager of gelijk aan 100.000 EUR toegezonden.

tranche de 100.000 EUR. Par la présente proposition, nous (les auteurs) entendons supprimer le droit d'hypothèque dû aux mêmes conditions.»⁷

Or l'article 2 de la proposition prévoit au contraire que seules les hypothèques dont le montant total est inférieur ou égal à 100.000 EUR seront exemptées de droit d'hypothèque.

En d'autres termes, si l'on choisit l'option de la «première tranche libératoire de 100.000 EUR», tous les prêts hypothécaires sont concernés quel que soit leur montant alors que si l'on vise un «plafond libératoire maximum de 100.000 EUR», seules les inscriptions hypothécaires inférieures ou égales à 100.000 EUR bénéficieront de la nouvelle mesure.

L'impact budgétaire de la proposition de loi se traduira par une diminution des recettes de l'État dont l'importance variera en fonction de l'option choisie:

Formule n° 1 (plafond libératoire maximum de 100.000 EUR prévu par l'article 2 de la proposition de loi)

Paramètres nécessaires:

– Somme des bases imposables (principal et accessoires) des inscriptions hypothécaires d» 100.000 EUR:

5.855.190.350,00 EUR

– Taux du droit d'hypothèque: 0,3%

Diminution des recettes de l'État:

5.855.190.350, 00 EUR * 0,3% = 17.565.570,00 EUR

Formule n° 2 (première tranche libératoire de 100.000 EUR prévue par les auteurs de la proposition dans leurs développements)

Paramètres nécessaires

– Nombre d'inscriptions hypothécaires dont la base imposable > 100.000 EUR:

76.943 inscriptions

– Droit d'hypothèque sur la première tranche de 100.000 EUR:

100.000,00 EUR * 0,3% = 300 EUR

– Droit d'hypothèque sur les inscriptions hypothécaires d» 100.000 EUR:

17.565.570,00 EUR

⁷ DOC 51 1970/001, Développements, p. 3.

100.000 EUR. Met dit wetsvoorstel wil de indiener onder dezelfde voorwaarden het verschuldigde hypotheekrecht afschaffen.»⁷

Artikel 2 van het voorstel bepaalt daarentegen dat enkel de hypotheeken waarvan het totaal bedrag lager is dan of gelijk aan 100.000 EUR zullen worden vrijgesteld van het hypotheekrecht.

Als men kiest voor de optie van de «eerste bevrijdende schijf van 100.000 EUR», gaat het om alle hypothecaire leningen ongeacht het bedrag. Als men daarentegen een «vrijgesteld maximumbedrag van 100.000 EUR» beoogt, zullen enkel de hypothecaire inschrijvingen lager dan of gelijk aan 100.000 EUR voor de nieuwe maatregel in aanmerking komen.

De budgettaire impact van het wetsvoorstel zal worden vertaald door een daling van de staatsontvangsten die in omvang zal variëren naargelang van de gekozen optie:

Formule 1 (vrijgesteld maximumbedrag van 100.000 EUR bepaald in artikel 2 van het wetsvoorstel)

Noodzakelijke parameters:

– Som van de belastbare grondslagen (hoofd- en bijkomende sommen) van de hypothecaire inschrijvingen d» 100.000 EUR:

5.855.190.350,00 EUR

– Belastingvoet van het hypotheekrecht: 0,3%

Vermindering van de staatsontvangsten:

5.855.190.350, 00 EUR * 0,3% = 17.565.570,00 EUR

Formule 2 (eerste vrijgestelde schijf van 100.000 EUR waarin de auteurs van het wetsvoorstel in hun toelichting voorzien)

Noodzakelijke parameters

– Aantal hypothecaire inschrijvingen waarvan de belastbare grondslag > 100.000 EUR:

76.943 inschrijvingen

– Hypotheekrecht op de eerste schijf van 100.000 EUR:

100.000,00 EUR * 0,3% = 300 EUR

– Hypotheekrecht op de hypothecaire inschrijvingen d» 100.000 EUR:

17.565.570,00 EUR

⁷ DOC 51 1970/001, Toelichting, blz. 3.

Diminution des recettes de l'État:

$(300 \text{ EUR} * 76.943) + 17.565.570,00 \text{ EUR} = 40.648.470,00 \text{ EUR}$

2) L'inscription hypothécaire doit porter sur la seule habitation en propriété de l'emprunteur au moment de la conclusion de l'emprunt

A priori, la proposition de loi ne semble exclure que la propriété d'une *autre habitation* et non celle d'un autre immeuble qui aurait une destination différente de l'habitation.

L'administration ne dispose pas de données statistiques relatives au nombre ou au pourcentage d'emprunts hypothécaires contractés en vue de la construction, l'acquisition ou la rénovation de *l'habitation propre et unique*. Elle ne connaît pas davantage les montants à concurrence desquels les hypothèques sont consenties sur ce type d'habitations.

Néanmoins, certains codes de la déclaration à l'impôt des personnes physiques peuvent fournir des renseignements intéressants dans le domaine de la propriété immobilière.

Ainsi les statistiques du SPF Finances pour les exercices d'imposition 2003 et 2004 (revenus 2002 et 2003)⁸ établissent le nombre de fois que les contribuables ont rempli les codes 100 et 106 de leur déclaration, à savoir:

Exercice d'imposition 2003 – revenus 2002

– code 100 (le revenu cadastral de la propre habitation du contribuable): 2.779.212

– code 106 (le revenu cadastral des immeubles bâtis non donnés en location, donnés en location à des personnes physiques dans un but non professionnel ou donnés en location à des personnes morales autres que des sociétés pour les mettre à disposition de personnes physiques à des fins d'habitation): 519.741

Exercice d'imposition 2004 – revenus 2003

– code 100 (le revenu cadastral de la propre habitation du contribuable): 2.813.314

– code 106 (le revenu cadastral des immeubles bâtis non donnés en location, donnés en location à des personnes physiques dans un but non professionnel ou donnés en location à des personnes morales autres que des sociétés pour les mettre à disposition de personnes physiques à des fins d'habitation): 521.404

Si l'on compare les informations des codes 100 et 106, on peut considérer que parmi les 2.779.212 (2.813.314 en 2003) propriétaires occupant personnellement leur habitation, 519.741 (521.404 en 2003) sont également propriétaires d'un ou plusieurs autres immeubles loués ou non, soit 19%.

Si l'on émet l'hypothèse que la presque totalité de ces *autres immeubles* sont des habitations louées, en attente de location ou des secondes résidences, on peut avancer que les 19%

⁸ Il s'agit des dernières statistiques IPCAL complètes pour les exercices d'imposition ordinaires 2003 et 2004 (arrêtés au 30 juin).

Vermindering van de staatsontvangsten:

$(300 \text{ EUR} * 76.943) + 17.565.570,00 \text{ EUR} = 40.648.470,00 \text{ EUR}$

2) De hypothecaire inschrijving moet betrekking hebben op de enige eigen woning die de ontlener bezit op het ogenblik van het afsluiten van de lening

Het wetsvoorstel lijkt a priori enkel de eigendom van *een andere woning* uit te sluiten en niet dat van een ander gebouw dat een andere bestemming heeft dan bewoning.

De administratie beschikt niet over statistische gegevens in verband met het aantal of het percentage hypothecaire leningen aangegaan voor het bouwen, verwerven of vernieuwen van *een enige eigen woning*. Ze kent evenmin de bedragen ten belope waarvan de hypotheek op dergelijke woningen worden toegekend.

Bepaalde codes van de aangifte inzake personenbelasting kunnen niettemin interessante inlichtingen inzake de vastgoed-eigendom verstrekken.

Zo stellen de statistieken van de FOD Financiën voor de aanslagjaren 2003 en 2004 (inkomsten 2002 en 2003)⁸ vast hoeveel keer de belastingplichtigen de codes 100 en 106 van hun aangifte hebben ingevuld, d.w.z.:

Aanslagjaar 2003 – inkomsten 2002

– code 100 (het kadastraal inkomen van de eigen woning van de belastingplichtige): 2.779.212

– code 106 (het kadastraal inkomen van gebouwde onroerende goederen die niet verhuurd worden, verhuurd worden aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken of die, met het oog op het ter beschikking stellen ervan als woning aan natuurlijke personen, verhuurd worden aan rechtspersonen die geen vennootschappen zijn): 519.741

Aanslagjaar 2004 – inkomsten 2003

– code 100 (het kadastraal inkomen van de eigen woning van de belastingplichtige): 2.813.314

– code 106 (het kadastraal inkomen van gebouwde onroerende goederen die niet verhuurd worden, verhuurd worden aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken of die, met het oog op het ter beschikking stellen ervan als woning aan natuurlijke personen, verhuurd worden aan rechtspersonen die geen vennootschappen zijn): 521.404

Als men de informatie van de codes 100 en 106 vergelijkt, kan men stellen dat van de 2.779.212 (2.813.314 in 2003) eigenaars die persoonlijk in hun woning wonen, er 519.741 (521.404 in 2003) ook eigenaar zijn van een of meer andere al dan niet verhuurde gebouwen, d.w.z. 19%.

In de hypothese dat nagenoeg al die *andere gebouwen* woningen zijn die verhuurd zijn, te huur staan of tweede verblijven zijn, kan men stellen dat de 19% bovenvermelde

⁸ Het gaat om de laatste volledige statistieken IPCAL voor de gewone aanslagjaren 2003 en 2004 (vastgesteld op 30 juni).

de propriétaires précités n'auraient pas pu bénéficier de la nouvelle mesure proposée.

A contrario, 81% des contribuables propriétaires de leur unique habitation auraient pu souscrire un emprunt hypothécaire exempté de droit d'hypothèque.

En appliquant ce pourcentage resté constant en 2002 et 2003 aux résultats obtenus ci-dessus après la mise en œuvre de la première condition, on aboutit à l'estimation suivante:

Formule n° 1 (plafond libératoire maximum de 100.000 EUR prévu par l'article 2 de la proposition de loi)

Diminution des recettes de l'État:

17.565.570,00 EUR * 81% = 14.228.111,70 EUR

Formule n° 2 (première tranche libératoire de 100.000 EUR prévue par les auteurs de la proposition dans leurs développements)

Diminution des recettes de l'État:

40.648.470,00 EUR * 81% = 32.925.260,70 EUR

4. Conclusion

Il ressort de l'estimation actuelle que le coût budgétaire total résultant de la proposition de loi pourrait suivant l'interprétation choisie se situer entre 14.000.000 EUR et 33.000.000 EUR.

Néanmoins, cette évaluation se base sur une cascade d'hypothèses et doit, dès lors, être interprétée avec une très grande prudence.

En outre, suivant les indications du Rapport annuel 2005 de l'Union professionnelle du crédit⁹, confirmées par les premières informations relatives à l'année 2005 communiquées oralement par le SPF Finances, le nombre d'inscriptions hypothécaires ainsi que le montant moyen de celles-ci est en hausse, ce qui est de nature à influencer l'impact budgétaire négatif de la proposition.

⁹ Rapport annuel 2005 de l'Union professionnel du crédit, pp. 15 et 16.

eigenaars niet in aanmerking zouden kunnen komen voor de nieuw voorgestelde maatregel.

A contrario hadden 81% van de belastingplichtigen die eigenaar zijn van hun enige woning een hypothecaire lening kunnen afsluiten die vrijgesteld is van hypotheekrecht.

Als men dat percentage dat in 2002 en 2003 constant is gebleven, toepast op de hierboven bekomen resultaten na de toepassing van de eerste voorwaarde, komt men tot de volgende raming:

Formule 1 (vrijgesteld maximumbedrag van 100.000 EUR bepaald in artikel 2 van het wetsvoorstel)

Vermindering van de staatsontvangsten:

17.565.570,00 EUR * 81% = 14.228.111,70 EUR

Formule 2 (eerste vrijgestelde schijf van 100.000 EUR waarin de auteurs van het wetsvoorstel in hun toelichting voorzien)

Vermindering van de staatsontvangsten:

40.648.470,00 EUR * 81% = 32.925.260,70 EUR

4. Conclusie

Uit de huidige raming blijkt dat de totale begrotingskost die voortvloeit uit het wetsvoorstel, naargelang van de gekozen interpretatie, tussen 14.000.000 EUR en 33.000.000 EUR zou kunnen liggen.

Deze evaluatie is niettemin gebaseerd op een aaneenschakeling van hypothesen en moet bijgevolg met heel veel omzichtigheid worden geïnterpreteerd.

Volgens de indicaties van het jaarverslag 2005 van de Beroepsvereniging van het Krediet⁹, die werden bevestigd door de eerste informatie in verband met het jaar 2005 die mondeling door de FOD Financiën werd meegedeeld, gaat het aantal hypothecaire inschrijvingen alsmede het gemiddelde bedrag ervan in stijgende lijn, waardoor de negatieve budgettaire impact van het voorstel wordt beïnvloed.

⁹ Jaarverslag 2005 van de Beroepsvereniging van het Krediet, blz. 15 en 16.