

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1958-1959.

16 DECEMBER 1958.

WETSONTWERP

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN(1), UITGEBRACHT
DOOR DE HEER FIMMERS.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het ontwerp (Stuk Kamer n° 928, 1957-1958) werd ons overgemaakt door de Senaat en had zijn ontstaan te danken aan het initiatief van de heren Senatoren Desmedt, Sledsens, c.s.

Het heeft ten doel, aan de handelaars in onroerende doch landelijke goederen, het voordeel te ontnemen dat hun door artikel 62 van het koninklijk besluit van 30 november 1939 werd gegeven.

Ten einde de draagwijdte van de besproken tekst goed te begrijpen is het nodig de huidige toestand even te beschrijven.

Men weet dat bij verhandeling van onroerende goederen een evenredig recht van 11 % op de waarde van de verkochte goederen geheven wordt.

Deze beschikking die reeds zwaar kon lijken voor de koper welke voor eigen gebruik een huis of een grond koopt, scheen dubbel zwaar en economisch nadelig voor de handelaar in onroerende goederen: wij bedoelen de man wiens beroep er in bestaat onroerende goederen aan te kopen om dezelve, na korten tijd terug van de hand te doen.

(1) Samenstelling van de Commissie:

Voorzitter: de heer Dequae.

A. — Vaste leden: de heren Barbé, De Saeger, Devillers, Discry, Eeckman, Fimmers, Herbiet, Kiebooms, Lamalle, Lavens, Parisi, Schot. — De Sweemer, Detiège, Leburton, Martel, Merlot, Paque, Tielemans, Van Acker (A.), Van Hoorick. — Grootjans, Piron.

B. — Plaatsvervangers: de heren Counson, Gaspar, Gillès de Pélitchy, Lefère, Posson, Van den Daele. — Cudell, Diriken, Juste, Sainte, Van Winghe. — De Clercq.

Zie:

81 (1958-1959): — N° 1.

A

Chambre des Représentants

SESSION 1958-1959.

16 DÉCEMBRE 1958.

PROJET DE LOI

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES (1)
PAR M. FIMMERS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet n° 928 (Doc. Chambre 1957-1958), qui nous a été transmis par le Sénat, est dû à l'initiative de MM. les Sénateurs Desmedt, Sledsens et consorts.

Il tend à exclure les ventes de biens ruraux du bénéfice accordé aux ventes d'immeubles par l'article 62 de l'arrêté royal du 30 novembre 1939.

Pour bien saisir la portée du texte en discussion, il convient d'abord de voir comment se présente la situation actuelle.

On sait que les transmissions de biens immobiliers sont soumises à un droit de 11 % de la valeur des biens transmis.

Cette disposition, qui peut déjà paraître si onéreuse pour l'acquéreur d'une maison ou d'un terrain à usage personnel, est doublement onéreuse et économiquement préjudiciable pour les agents immobiliers, c'est-à-dire pour les personnes faisant profession de l'achat d'immeubles en vue de les revendre après un bref délai.

(1) Composition de la Commission:

Président: M. Dequae.

A. — Membres titulaires: MM. Barbé, De Saeger, Devillers, Discry, Eeckman, Fimmers, Herbiet, Kiebooms, Lamalle, Lavens, Parisi, Schot. — De Sweemer, Detiège, Leburton, Martel, Merlot, Paque, Tielemans, Van Acker (A.), Van Hoorick. — Grootjans, Piron.

B. — Membres suppléants: MM. Counson, Gaspar, Gillès de Pélitchy, Lefère, Posson, Van den Daele. — Cudell, Diriken, Juste, Sainte, Van Winghe. — De Clercq.

Voir:

81 (1958-1959): — N° 1.

Indien men op dergelijke verkopen het recht van 11 % zou toepassen, dan zou men de koopprijs der onroerende goederen op onbillijke wijze doen stijgen en bovendien het beroep van handelaar in onroerende goederen onnodig bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken.

Anderzijds werd vastgesteld dat de handelaars in onroerende goederen — ten einde aan de onbillijkheid van deze belasting te ontsnappen — hun toevlucht namen tot onderhandse acten of aankoopoptie's op langen termijn waarop dan geen enkel registratierecht betaald werd.

Deze handelwijze had niet alleen een nadeel voor de schatkist maar stelde kopers en verkopers bloot aan grote alea's vermits de alzo afgesloten overeenkomsten niet overgeschreven werden.

Ten laatste maakte men de berekening dat de handelaars in onroerende goederen grote economische diensten aan de gemeenschap kunnen bewijzen vermits hun taak er niet enkel in bestaat goederen te kopen en te verkopen, doch wel domeinen te kopen om ze tot bouwgronden om te werken: zij verzorgen het plan van aanleg, trekken straten of gaan ten overstaan van de openbare besturen dienaangaande verbintenissen aan. Kortom zij kunnen bij de uitbreiding van onze steden en gemeenten en nl. bij de opening van nieuwe wijken zeer grote diensten bewijzen.

Om al deze redenen had het koninklijk besluit van 30 november 1939 het recht van 11 % — ten voordele van de hierboven beschreven verkopen, tot op 2,50 % herleid onder de voorwaarden er in beschreven.

Het doel van de huidige tekst is dit gunsttarief te behouden voor de verkopen van bouwgronden alsmede voor de verkopen van landeigendommen van grote waarde (nl. 250 maal het kadastraal inkomen), maar het gunsttarief af te schaffen voor de verkopen van landeigendommen van kleinere waarde, nl. deze waarvan de waarde niet meer bedraagt dan 250 maal het kadastraal inkomen.

De voorstanders van deze tekst verklaren dat de economische dienst welke de handelaar in onroerende bouwgronden kan bewijzen (nl. de aanleg en de verkaveling) totaal ontbreekt bij het verhandelen van kleine landeigendommen.

Verre van dienst te bewijzen — zo betogen zij — beperkt de tussenkomst van de agent of handelaar in onroerende goederen zich in deze aangelegenheid tot het accaparereren van de beschikbare gronden en hun wederverkoop aan overdreven voorwaarden. Zij zouden hierbij in hun praktijken geholpen worden door de handlanger welke in sommige landbouwstreken zou bestaan.

Door aan dergelijke parasitaire personen terug het recht van 11 % op te leggen hopen de voorstanders van de tekst hun bedrijf onmogelijk te maken en hen van de markt te zien verdwijnen.

Hierop werd geantwoord dat men de aangeklaagde misbruiken niet met fiscale middelen dient te bestrijden doch eventueel door een nieuwe beschikking van het burgerlijk wetboek. De fiscaliteit moet niet van haar doel afgewend worden om als afweermiddel of strafmaatregel aangewend te worden.

Bovendien vreest men dat de wederinvoering van het hoger recht van 11 % de koopprijzen eerder zal doen stijgen. Ook wordt gevreesd dat hierdoor de praktijken van de zogezegde optie's en/of onderhandse verkopen op termijn in de hand zullen gewerkt worden.

Een lid merkt op dat de expertise voorzien bij artikel 3 wel als zeer eigenaardig voorkomt vermits zij ten doel zal hebben niet een meerderwaarde maar precies een minderwaarde te doen vaststellen.

Logischer zou zijn in de toekomst alle onroerende overdrachten te belasten met 11 %, doch de terugbetaling

Si le droit de 11 % était appliqué à des ventes pareilles, il en résulterait une hausse injustifiée du prix d'achat des immeubles et au surplus, l'exercice de la profession d'agent immobilier serait inutilement entravé ou même rendu impossible.

D'autre part, il a été constaté que les agents immobiliers — afin de se soustraire à ce droit inéquitable — avaient recours à des actes sous seing privé ou à des options d'achat à long terme, sur lesquels il n'était payé aucun droit d'enregistrement.

Cette pratique était non seulement préjudiciable au Trésor, mais exposait aussi les acheteurs et les vendeurs à des aléas considérables, étant donné que les conventions ainsi conclues n'étaient pas transcrites.

Enfin, on s'est rendu compte que les agents immobiliers pouvaient rendre d'importants services économiques à la communauté, leur tâche consistant non seulement en l'achat et la vente d'immeubles, mais en l'achat de domaines pour transformer ceux-ci en terrains à bâtir: ils se chargent du plan d'aménagement, tracent des rues ou s'engagent à cet effet vis-à-vis des administrations publiques. Bref, ils sont appelés à rendre de très grands services dans le domaine de l'extension de nos villes et de nos communes, et notamment lorsqu'il s'agit de la création de nouveaux quartiers.

Pour tous ces motifs, l'arrêté royal du 30 novembre 1939 avait ramené, en faveur des ventes mentionnées ci-dessus, le droit de 11 % à 2,5 %, dans les conditions qu'il prévoyait.

Le texte qui vous est soumis a pour objet de maintenir ce taux de faveur pour les ventes de terrains à bâtir ainsi que pour les ventes de biens ruraux de grande valeur (notamment 250 fois le revenu cadastral), mais de supprimer ce taux de faveur pour les ventes de biens ruraux de moindre valeur, c'est-à-dire ceux dont la valeur ne dépasse pas 250 fois le revenu cadastral.

Les partisans de ce texte déclarent que le service économique que peut rendre l'agent immobilier, en ce qui concerne notamment l'aménagement et le remembrement, fait totalement défaut dans les opérations d'achat et de vente de petites propriétés rurales.

Loin de rendre des services, disent-ils, l'agent immobilier se limite en cette matière à l'achat des terrains disponibles et à les revendre à des conditions exagérées. Dans ces pratiques il serait aidé par le démarcheur qui existerait dans certaines régions agricoles.

En imposant de nouveau à ces parasites le droit de 11 %, les partisans du texte espèrent empêcher l'exercice de ces pratiques et les voir disparaître du marché.

Il est répondu que les abus dénoncés ne doivent pas être combattus par des mesures fiscales, mais éventuellement par une nouvelle disposition du Code civil. La fiscalité ne doit pas être détournée de son but pour servir de moyen de défense ou de pénalité.

En outre, on craint que le rétablissement du droit plus élevé de 11 % entraînera plutôt une hausse des prix de vente. Il y a lieu également de craindre que l'on ne donne ainsi une plus grande extension aux pratiques des prétendues options et/ou des ventes de gré à gré à terme.

Un commissaire fait remarquer que l'expertise prévue à l'article 3 semble assez curieuse, étant donné qu'elle ne vise pas à faire constater une plus-value, mais au contraire une moins-value.

Il serait plus logique de taxer à l'avenir toutes les cessions immobilières de 11 %, mais d'ordonner le rembourse-

te bevelen van een deel dezer rechten ingeval van voortverkoop binnen de vijf jaar.

Een dergelijke praktijk bestaat immers nu reeds vermits 9/10 van het betaalde recht terugbetaald wordt ingeval van voortverkoop binnen drie maanden, en van 5/10 ingeval van voortverkoop binnen 2 jaar.

Met een merkbare aarzeling, wordt uiteindelijk de tekst goedgekeurd, nadat verschillende leden hadden doen opmerken dat zij het deden ten titel van proefneming en om tegemoet te komen aan de uitdrukkelijke wensen van de landbouworganisaties.

De tekst werd goedgekeurd met 10 stemmen tegen 2 en 5 onthoudingen.

De Verslaggever,

A. FIMMERS.

De Voorzitter,

A. DEQUAE.

ment d'une partie de ce droit en cas de revente dans les cinq ans.

En effet, une telle pratique existe déjà, car 9/10èmes du droit payé sont remboursés en cas de revente dans les trois mois, et 5/10èmes en cas de revente dans les deux ans.

Le texte proposé est finalement approuvé, après beaucoup d'hésitation, plusieurs membres ayant fait remarquer qu'ils le faisaient à titre d'essai et pour déférer aux vœux formels des organisations agricoles.

Le texte a été adopté par 10 voix contre 2 et 5 abstentions.

Le Rapporteur,

A. FIMMERS.

Le Président,

A. DEQUAE.