

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1974-1975**

25 JUNI 1975.

Voorstel van wet tot aanmoediging van de bilaterale eigendomsruil van ongebouwde landeigendommen gelegen in landelijk gebied.

(Ingediend door de heer De Seranno c.s.)

TOELICHTING

Door de wet van 26 juli 1952 (*Belgisch Staatsblad* van 30 augustus 1952) werd de bilaterale eigendomsruil van ongebouwde landeigendommen aangemoedigd doordat het toen bestaande gunstregime van artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten nog verbeterd werd.

Artikel 72 luidt als volgt :

« Zijn vrijgesteld van het evenredig recht (12 pct.) en onderworpen aan het algemeen vast recht (koninklijk besluit van 16 januari 1975 : 225 frank) de ruilingen van ongebouwde landeigendommen waarvan de verkoopwaarde van elk der kavels 250 maal het kadastraal inkomen niet te boven gaat.

» Evenwel wordt bij ongelijkheid van de kavels het bij artikel 44 bepaalde recht (12,5 pct.) geheven op het waardeverschil of de opleg indien deze groter is dan dat verschil. Dit recht wordt verlaagd tot 6 pct. indien het waardeverschil of de opleg een vierde van de verkoopwaarde van de minste kavel niet te boven gaat.

» De toepassing van dit artikel is ondergeschikt aan een tweevoudige voorwaarde :

1. dat de verkoopwaarde van elke kavel door partijen wordt aangegeven, hetzij in de akte, hetzij onderaan de akte vóór de registratie;

2. dat een uittreksel uit de kadastrale legger aan de akte wordt gehecht bij de registratie. »

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1974-1975**

25 JUIN 1975.

Proposition de loi favorisant les échanges bilatéraux d'immeubles non bâtis sis en zone rurale.

(Déposée par M. De Seranno et consorts.)

DEVELOPPEMENTS

La loi du 26 juillet 1952 (*Moniteur belge* du 30 août 1952) a encouragé les échanges bilatéraux d'immeubles ruraux non bâtis en améliorant encore le régime de faveur de l'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

L'article 72 est libellé comme suit :

« Sont exemptés du droit proportionnel (12 p.c.) et soumis au droit fixe général (arrêté royal du 16 janvier 1975 : 225 francs) les échanges d'immeubles ruraux non bâtis dont la valeur vénale pour chacun des lots n'excède pas 250 fois le revenu cadastral.

» Toutefois, le droit fixé par l'article 44 est perçu, en cas d'inégalité des lots, sur la différence de valeur ou sur la soulte si celle-ci est supérieure à cette différence. Ce droit est réduit à 6 p.c. si la différence de valeur ou la soulte n'excède pas le quart de la valeur vénale du moindre lot.

» L'application du présent article est subordonnée à la double condition :

1. que la valeur vénale de chacun des lots soit déclarée par les parties, soit dans l'acte, soit au pied de celui-ci avant l'enregistrement;

2. qu'un extrait de la matrice cadastrale soit annexé à l'acte au moment de l'enregistrement. »

Voor ruilingen van ongebouwde landeigendommen die onder dit gunstregime vielen werd het ereloon van de notaris met de helft verminderd (koninklijk besluit van 10 juni 1955 — *Belgisch Staatsblad* van 4 september 1955).

Artikel 72 bepaalt in het eerste lid als voorwaarde dat de verkoopwaarde van elk der kavels 250 maal het kadastraal inkomen niet mag te boven gaan. Deze voorwaarde werd in de wet ingeschreven om speculatie tegen te gaan op een ogenblik waarop de bestemming van de gronden nog niet vast lag, zodat « landbouwgrond » ook nog voor andere bestemmingen kon gebruikt worden. Op dit ogenblik is de verkoopwaarde van heel wat landbouwgronden zo hoog dat een groot aantal landbouwers, voor wie bilaterale eigendomsruil een dringende noodzaak voor de rationalisatie van hun bedrijf is, buiten dit gunstregime vallen.

De vigerende regeling houdt vanzelfsprekend ook geen rekening met het feit dat de landelijke gebieden door gewestplanning vastgelegd werden, zodat landbouwgronden uit de speculatie genomen werden.

Er is een te grote kloof ontstaan tussen het kadastraal inkomen, dat zal herzien worden, en de verkoopwaarde van dergelijke ongebouwde landeigendommen. In plaats van te wachten op de herziening van het kadastraal inkomen, doet men er beter aan de ruiling van ongebouwde landeigendommen, gelegen in landelijk gebied, zonder beperking het registratie-gunstregime te laten genieten.

In het belang van de landbouw stellen wij dan ook voor dat artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten gewijzigd wordt door de voorwaarde, die bepaalt dat de verkoopwaarde van elk der kavels niet groter mag zijn dan 250 maal het kadastraal inkomen, te laten wegvallen voor ruilingen van ongebouwde landeigendommen gelegen in landelijk gebied.

Voor een definitie van het landelijk gebied verwijzen wij naar de artikelen 10 tot en met 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (*Belgisch Staatsblad* van 10 februari 1973).

Bij de registratie zullen de ruilers moeten aantonen dat de geruilde kavels in landelijk gebied gelegen zijn. Daartoe kunnen ze een attest aanvragen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de geruilde goederen gelegen zijn.

J. DE SERANNO.



VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL.

Artikel 72 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt gewijzigd als volgt :

« Zijn vrijgesteld van het evenredig recht en onderworpen aan het algemeen vast recht, de ruilingen van ongebouwde landeigendommen gelegen in landelijk gebied.

Pour les échanges d'immeubles ruraux non bâtis bénéficiant de ce régime de faveur, les honoraires du notaire ont été réduits de moitié (arrêté royal du 10 juin 1955 — *Moniteur belge* du 4 septembre 1955).

L'alinéa 1^{er} de l'article 72 prévoit comme condition que la valeur vénale de chacun des lots ne peut excéder 250 fois le revenu cadastral. Cette condition a été inscrite dans la loi pour combattre la spéculation à un moment où l'affectation des terres n'était pas encore fixée, de sorte que les « terres agricoles » pouvaient encore recevoir d'autres destinations. A l'heure actuelle, la valeur vénale de beaucoup de terres agricoles est tellement élevée qu'un grand nombre d'agriculteurs pour qui l'échange bilatéral est une nécessité urgente en vue de la rationalisation de leur entreprise, sont exclus du régime de faveur.

D'autre part, le régime en vigueur ne tient évidemment pas compte du fait que les projets de plans de secteur ont fixé les zones rurales, ce qui a soustrait les terres agricoles à la spéculation.

Il s'est créé un écart trop grand entre le revenu cadastral, qui sera révisé, et la valeur vénale de pareils biens ruraux non bâtis. Au lieu d'attendre la péréquation des revenus cadastraux, on ferait mieux de prévoir que les échanges d'immeubles non bâtis sis en zone rurale bénéficieront sans restriction du régime de faveur en matière d'enregistrement.

Dans l'intérêt de l'agriculture, nous proposons donc de modifier l'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en supprimant pour les échanges de biens non bâtis sis en zone rurale la condition que la valeur vénale de chacun des lots ne peut excéder 250 fois le revenu cadastral.

Pour ce qui est de la définition de la zone rurale, nous renvoyons aux articles 10 à 15 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur (*Moniteur belge* du 10 février 1973).

Lors de l'enregistrement, les cocontractants devront apporter la preuve du fait que les lots échangés sont sis en zone rurale. A cette fin, ils pourront demander une attestation au collège des bourgmestre et échevins de la commune où sont situés les biens échangés.



PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE.

L'article 72 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est modifié comme suit :

« Sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général les échanges d'immeubles non bâtis sis en zone rurale.

» Evenwel wordt bij ongelijkheid van de kavels het bij artikel 44 bepaalde recht geheven op het waardeverschil of de opleg, indien deze groter is dan dit verschil. Dit recht wordt verlaagd tot 6 pct. indien het waardeverschil of de opleg een vierde van de verkoopwaarde van de minste kavel niet te boven gaat.

» De toepassing van dit artikel is ondergeschikt aan de voorwaarde dat een attest afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, waarin gezegd wordt dat de te ruilen kavels gelegen zijn in een gebied dat als landelijk gebied wordt aangeduid in een bij koninklijk besluit goedgekeurd plan van aanleg of in een bij ministerieel besluit voorlopig vastgesteld ontwerp van streek- of gewestplan, aan de akte wordt gehecht bij de registratie. »

J. DE SERANNO.
J.-P. GILLET.
J. SONDAG.
E. COOREMAN.
J. DAEMS.
L. LINDEMANS.

» Toutefois, le droit fixé par l'article 44 est perçu, en cas d'inégalité des lots, sur la différence de valeur ou sur la soulte si celle-ci est supérieure à cette différence. Ce droit est réduit à 6 p.c. si la différence de valeur ou la soulte n'excède pas le quart de la valeur vénale du moindre lot.

» L'application du présent article est subordonnée à la condition que soit annexée à l'acte, lors de l'enregistrement, une attestation délivrée par le collège des bourgmestre et échevins et d'où il ressort que les lots à échanger sont situés dans une zone désignée comme zone rurale dans un plan d'aménagement approuvé par arrêté royal ou dans un projet de plan régional ou de secteur établi à titre provisoire par arrêté ministériel. »