

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

9 JUIN 1982

PROPOSITION DE LOI

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

(Déposée par M. T. Delahaye)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

A l'exception de la France, où les droits d'enregistrement sur les opérations immobilières s'élèvent à 16 %, mais où de très nombreuses dérogations sont prévues, la Belgique est le pays où les ventes immobilières ordinaires sont le plus taxées. En Allemagne, la « Grunderwerbsteuer » s'élève à 7 %, aux Pays-Bas, l'« overdrachtbelasting » est de 5 %. Dans les pays anglo-saxons, ce droit n'existe pas et les opérations en question ne sont soumises qu'à des droits de timbre minimes. Au Royaume-Uni, où ils sont le plus élevés, ces droits de timbre sont fixés à 1 %.

Les droits de transmission élevés constituent un obstacle considérable à la vente de biens immobiliers, d'autant plus qu'ils ne peuvent être financés par des emprunts hypothécaires ordinaires dans le chef de l'acquéreur.

Une diminution du taux aurait donc une incidence sociale directe, puisqu'elle permettrait en particulier aux moins riches d'acheter leur propre habitation. Ce sont précisément eux qui ne disposent pas des réserves nécessaires pour payer ces droits.

On notera en outre que la distorsion entre le taux de la T. V. A., qui a été réduit à 6 % pour la construction d'habitations, et celui des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'immeubles existants aura des conséquences très défavorables, notamment la taudisation dans les villes, avec tout ce que cela implique sur le plan de l'écologie et de l'urbanisme.

Une diminution des droits d'enregistrement inciterait les futurs propriétaires à ne pas négliger les immeubles existants et à faire exécuter, lors de l'acquisition, divers travaux de réparation et de modernisation, ce qui stimulerait le secteur de la construction et présenterait un intérêt considérable au point de vue de l'urbanisme.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

9 JUNI 1982

WETSVOORSTEL

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

(Ingediend door de heer T. Delahaye)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Met uitzondering van Frankrijk waar de registratierechten op onroerende verhandelingen 16 % bedragen, maar waar een zeer groot aantal afwijkingen voorzien zijn, is België het land waar de gewone verkoop van een onroerend goed zowat het zwaarste belast is. In Duitsland bedraagt de « Grunderwerbsteuer » 7 %, in Nederland bedraagt de « overdrachtbelasting » 5 %, terwijl in de Angelsaksische landen dit recht eigenlijk niet bestaat en deze verhandelingen alleen onderworpen zijn aan onbeduidende zegelrechten. In het Verenigd Koninkrijk, waar ze het hoogst liggen, bereiken deze rechten 1 %.

Hoge overdrachtsrechten zijn een zeer belangrijke rem op de verhandeling van onroerende goederen, omdat zij bovendien niet kunnen gefinancierd worden door gewone hypotheekleningen in hoofde van de koper.

De vermindering heeft dan ook een rechtsstreeks sociaal gevolg die in 't bijzonder aan minder kapitaalkrachtige de aankoop van een eigen woning toelaat. Zij zijn het precies die niet over de nodige reserves beschikken om deze rechten te betalen.

Bovendien mag erop gewezen worden dat een distorsie tussen de B. T. W. aanslagvoet op de nieuwbouw die op 6 % werd gebracht voor de woningbouw, en de registratierechten op bestaande gebouwen, voor de bestaande gebouwen zeer nadelig zal uitvallen, wat meer bepaald in de steden een verkrotting zal tot gevolg hebben, met alle ecologische en stedenbouwkundige gevolgen van dien.

Een vermindering van de registratierechten zou de toekomstige eigenaars ertoe aanzetten de bestaande gebouwen niet te verwaarlozen en bij de aankoop allerlei herstellings- en moderniseringswerken te laten uitvoeren wat de bouwsector zou stimuleren en bovendien een aanzienlijke aanwinst zou zijn op stedenbouwkundig gebied.

Nous proposons de soumettre les nouvelles constructions résidentielles et les immeubles existants au même régime et de réduire le droit d'enregistrement de 12,5 % à 6 %.

Cette mesure permettrait d'abroger, par la même occasion, l'ensemble complexe de la législation relative aux biens qui sont déjà soumis au droit de 6 % et de simplifier ainsi considérablement la législation.

Enfin, il y a lieu de supprimer le droit d'enregistrement de 5 % sur les ventes d'immeubles à des promoteurs immobiliers. En fait, ce droit ne se justifie pas étant donné qu'il n'existe en l'occurrence aucune différence entre les immeubles et les machines ou les marchandises. De même que les machines et les marchandises, ils ne doivent être taxés au taux normal que lorsqu'ils parviennent au stade du consommateur final.

Cette diminution n'aurait pratiquement aucune incidence financière pour le Trésor. Le produit des droits d'enregistrement était estimé à 20,5 milliards dans le budget de 1982. Aucune modification n'est apportée en ce qui concerne les droits sur les donations, les apports en sociétés, les locations, etc., ni les cas où un droit de 6 % est déjà applicable. Le solde serait donc réduit de moitié, mais il y a lieu d'apporter également une correction sur ce plan, compte tenu du fait que les droits d'enregistrement dus pour les ventes d'immeubles aux entreprises constituent des charges professionnelles déductibles et sont donc financés à près de 50 % par l'Etat.

Par ailleurs, cette mesure permettrait d'augmenter le nombre de ventes et, en stimulant les travaux de construction, de transformation et de réparation, elle entraînerait la perception d'une série de recettes fiscales, ainsi qu'une économie sur le plan des allocations de chômage.

Il n'est donc pas exclu que la mesure proposée rapporte plus à l'Etat qu'elle ne lui coûtera.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Dans l'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, « 12,50 p.c. » est remplacé par « 6 p.c. ».

Art. 2

L'article 51 du même Code est abrogé.

Art. 3

Les articles 53 à 61, 2, du même Code sont abrogés.

Art. 4

L'article 62 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 62. — Sont exemptées du droit proportionnel et soumises au droit fixe, les ventes faites de gré à gré et par acte authentique, à des personnes exerçant la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente. »

Er wordt voorgesteld de residentiele nieuwbouw en de bestaande gebouwen op de zelfde manier te behandelen en het registratierecht van 12,5 % tot 6 % te brengen.

Meteen kan de gehele ingewikkelde wetgeving betreffende de goederen die nu reeds onder het recht van 6 % vallen afgeschaft worden, wat een aanzienlijke vereenvoudiging van de wetgeving als gevolg heeft.

Eindelijk moet tevens het registratierecht van 5 % op de verhandeling van onroerende goederen aan vastgoed handelaars afgeschaft worden. Dit recht heeft eigenlijk geen zin want er is in dit geval geen eigenlijk verschil tussen onroerende goederen en machines of koopwaren. Zoals machines en koopwaren dienen ze enkel belast te worden aan het gewoon tarief wanneer zij de eindverbruiker bereiken.

De kostprijs voor de schatkist van deze vermindering zou waarschijnlijk nul zijn. In de begroting van 1982 worden de registratierechten samen geschat op 20,5 miljard. Daarvan blijven ongewijzigd de rechten op schenkingen, inbrengen in vennootschappen, verhueringen enz., alsmede de reeds bestaande gevallen waarin een recht van 6 % toepasselijk is. Wat overblijft zou dus gehalveerd moeten worden, maar ook hierop dient een correctie te moeten worden toegepast aangezien de registratierechten op de verkopen van gebouwen aan ondernemingen aftrekbare bedrijfslasten vormen en die rechten dus bijna voor de helft door de staat gefinancierd worden.

Anderzijds zou deze maatregel een groter aantal verkopen in de hand werken, moet rekening gehouden worden met de stimulering van de bouw, de verbouwingen en herstellingen die een cascade van belastingen opbrengen enerzijds en werkloosheidsuitkeringen sparen anderzijds.

Het is dus zelfs niet uitgesloten dat ten lange laatste deze maatregel de staat meer zou opbrengen dan ze eigenlijk kost.

T. DELAHAYE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In artikel 44 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt « 12,50 t.h. » vervangen door « 6 t.h. ».

Art. 2

Artikel 51 van hetzelfde Wetboek wordt opgeheven.

Art. 3

De artikelen 53 tot 61, 2, van hetzelfde Wetboek worden opgeheven.

Art. 4

Artikel 62 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 62. — Zijn vrijgesteld van het evenredig recht en onderworpen aan het vast recht, de verkopen die uit de hand en bij authentieke akte gedaan worden aan personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende goederen. »

Art. 5

Dans l'article 63, 1, du même Code le mot « réduction » est remplacé par le mot « exemption ».

Art. 6

L'article 63, 1, dernier alinéa, du même Code est abrogé.

Art. 7

L'article 63, 2, du même Code est abrogé.

Art. 8

Dans l'article 72, deuxième alinéa, « 6 p.c. » est remplacé par « 3 p.c. ».

10 mai 1982.

Art. 5

In artikel 63, 1, van hetzelfde Wetboek wordt het woord « vermindering » vervangen door het woord « vrijstelling ».

Art. 6

Artikel 63, 1, laatste lid, van hetzelfde Wetboek wordt opgeheven.

Art. 7

Artikel 63, 2, van hetzelfde Wetboek wordt opgeheven.

Art. 8

In artikel 72, tweede lid, wordt « 6 t.h. » vervangen door « 3 t.h. ».

10 mei 1982.

T. DELAHAYE
R. HENDRICK
P. DEROUBAIX

