

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1999-2000

2 DÉCEMBRE 1999

Proposition de loi modifiant l'article 45 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

(Déposée par M. Olivier de Clippele)

DÉVELOPPEMENTS

Le droit de mutation est perçu en ce qui concerne les ventes sur le montant du prix et des charges stipulés.

Il en est ainsi si, en plus du prix, l'acquéreur s'engage à laisser le vendeur occuper gratuitement les biens vendus. Il s'agit là d'un avantage manifeste octroyé par l'acquéreur au profit du vendeur.

Bien que selon la définition unanimement admise de droits d'enregistrement, il faut entendre par «charges» toutes les stipulations accessoires imposées à l'acquéreur en sus du prix et dont le vendeur profite directement ou indirectement, l'article 45 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ne règle pas complètement le sort des frais pris en charge par l'acquéreur et qui ne profitent pas au vendeur.

On peut citer à titre d'exemples la rédaction d'un acte de base, la commande d'un procès verbal de mesurage ou la prise en charge des frais liés à la délivrance d'un permis d'urbanisme.

Dans certains cas, les receveurs de l'enregistrement réclament des droits d'enregistrement complémentaires, dans d'autres cas, les receveurs estiment qu'il n'y a pas de base pour une taxation complémentaire.

En outre, certains receveurs réclament des droits d'enregistrement sur la TVA que l'acquéreur

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1999-2000

2 DECEMBER 1999

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 45 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

(Ingediend door de heer Olivier de Clippele)

TOELICHTING

Bij verkopeningen wordt het mutatierecht geheven op het bedrag van de bedongen prijs en lasten.

Dat is zo wanneer de verkrijger, bovenop de betaling van de prijs, zich ertoe verbindt de verkoper het verkochte goed gratis te laten bewonen. Het gaat hier om een kennelijk voordeel dat de verkrijger toekent aan de verkoper.

Hoewel volgens de algemeen aanvaarde definitie inzake registratierechten onder «lasten» alle aanvullende bedingen moeten worden verstaan die aan de verkrijger bovenop de prijs worden opgelegd en die de verkoper direct of indirect ten goede komen, zegt artikel 45 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten niet wat er moet gebeuren met de kosten die de verkrijger ten laste neemt en die de verkoper niet ten goede komen.

Voorbeelden daarvan zijn het opstellen van een basisakte, het bestellen van een opmetingsplan of de kosten verbonden aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

In sommige gevallen vorderen de registratieontvangers aanvullende registratierechten, in andere gevallen zijn zij van mening dat er geen grondslag is voor een aanvullende heffing.

Daarenboven vorderen sommige ontvangers registratierechten op de BTW die de verkrijger betaalt op

supporte sur les charges. Dans ce dernier cas, il s'agit d'une double taxation sur le même fait générateur de l'impôt (enregistrement + TVA) encore amplifié par une taxation sur un autre impôt.

Cette jurisprudence administrative est dès lors fort variée et souvent contradictoire. Une simple précision mettrait tous les contribuables sur le même pied d'égalité. C'est cette précision qui est visée par la présente proposition.

Olivier de CLIPPELE.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 45 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par la loi du 30 mars 1994, est complété par l'alinéa suivant :

«Aucun droit n'est dû sur les charges supportées par l'acquéreur qui ne sont pas stipulées au bénéfice du vendeur.»

Olivier de CLIPPELE.

de lasten. In dit laatste geval gaat het om een dubbele heffing op hetzelfde feit dat aanleiding geeft tot de belasting (registratie + BTW) die nog wordt uitgebreid met een heffing op een andere belasting.

De administratieve jurisprudentie is derhalve niet eenvormig en vaak contradictorisch. Een kleine verduidelijking zou alle belastingplichtigen op dezelfde manier behandelen. Dat is wat dit wetsvoorstel beoogt.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 45 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij de wet van 30 maart 1994, wordt aangevuld met het volgende lid :

«Geen enkel recht is verschuldigd op de door de verkrijger gedragen lasten die niet bedongen zijn ten voordele van de verkoper.»