

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2000-2001

17 MEI 2001

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 53 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

(Ingediend door de heer René Thissen)

TOELICHTING

Op de aankoop van een onroerend goed zijn registratierechten verschuldigd van 12,5% van de verkoopprijs, behalve wanneer de verkoop een klein landeigendom of een bescheiden woning betreft.

Voor een klein landeigendom of een bescheiden woning bedragen de registratierechten slechts 6% op voorwaarde dat het kadastraal inkomen van het onroerend goed maximum 30 000 frank bedraagt.

Deze begrenzing van het kadastraal inkomen is niet meer geëvalueerd sinds de laatste kadastrale perequatie van 1975, terwijl de prijzen de laatste kwarteeuw meer dan verdubbeld zijn.

Sedertdien zijn vele bescheiden woningen gerenoveerd en aangepast aan de huidige comfortstandaarden, zeer vaak dan nog dankzij het bevorderingsbeleid van de gewesten. Daarom moeten deze nieuwe standaarden worden gehanteerd om te beoordelen of een woning bescheiden is.

Renovatiewerkzaamheden moeten normaliter bij de diensten van het Kadaster worden aangegeven zodat het kadastraal inkomen kan worden herzien.

Om de renovatiewerken niet af te remmen, maar in de grote steden integendeel te bevorderen, moet het kadastraal inkomen voor bescheiden woningen en

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2000-2001

17 MAI 2001

Proposition de loi modifiant l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

(Déposée par M. René Thissen)

DÉVELOPPEMENTS

L'achat d'un bien immobilier entraîne la déduction de droits d'enregistrement fixés en principe à 12,5% du prix de vente sauf lorsque la vente concerne une petite propriété rurale ou une habitation modeste.

En effet, dans le cas d'une petite propriété rurale et d'une habitation modeste, les droits d'enregistrement sont réduits à 6% pour autant que le revenu cadastral de l'immeuble soit inférieur ou égal à 30 000 francs.

Le revenu cadastral de référence n'a plus été évalué depuis la dernière péréquation cadastrale datant de 1975; or durant ce quart de siècle, les pris ont plus que doublé.

Depuis cette époque, nombreuses sont les maisons modestes à avoir été rénovées pour correspondre aux standards de confort actuels et ce grâce, le plus souvent, à des politiques régionales incitant le citoyen à entreprendre une telle action. Le caractère d'habitation modeste doit tenir compte de ces nouveaux standards.

Ces travaux doivent normalement faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration du Cadastre afin de procéder à une réévaluation du revenu cadastral.

Afin de ne pas mettre un frein aux opérations de rénovation et d'inciter cette politique dans les grandes villes, il convient d'adapter la hauteur du revenu

landeigendommen worden verhoogd zodat de koper in aanmerking blijft komen voor de lagere registratierechten.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe in het Wetboek der registratie-, hypotheek-, en griffierechten een nieuw maximaal kadastraal inkomen in te voeren en te indexeren op basis waarvan een vermindering van de registratierechten tot 6% van de verkoopprijs wordt toegekend.

Opdat personen met een bescheiden inkomen niet worden benadeeld door de herwaardering van onroerende goederen, dient tegelijk de drempel voor de verlaagde registratierechten te worden aangepast. Aangezien die niet meer is aangepast sinds 1975, moet hij opnieuw worden geëvalueerd op basis van de stijgende levenskosten.

WETSVORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 53 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 19 juli 1979, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Het eerste lid wordt vervangen als volgt:

«Het bij artikel 44 vastgesteld recht wordt tot 6% verlaagd voor de verkopen van de eigendom:

1° van onroerende langdoederen waarvan het kadastraal inkomen niet meer dan 1 500 EUR bedraagt wanneer het onroerend landgoed uit voor landbouwbedrijf aangewende of bestemde gebouwen en gronden bestaat en wanneer het kadastraal inkomen niet meer dan 650 EUR bedraagt wanneer de verkrijging alleen gronden bevat;

2° van woningen waarvan het gebouwd of ongebouwd kadastraal inkomen niet meer dan 1 500 EUR bedraagt»;

B. Het artikel wordt aangevuld met de volgende leden:

«Wanneer het verkrijgen een onroerend goed betreft dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is

cadastral en matière d'habitations modestes et propriétés rurales dans le but de continuer à faire bénéficier l'acquéreur de la réduction des droits d'enregistrement.

La présente proposition vise à introduire dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe, et à indexer, le revenu cadastral maximum permettant d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement à 6% du prix de vente.

Une mesure de réévaluation des immeubles ne peut se faire dans un souci d'équité vis-à-vis des personnes disposant de faibles revenus, qu'en concomitance avec une adaptation du seuil de taxation réduite. Celui-ci n'ayant pas été renu depuis 1975, il convient de l'évaluer en fonction des augmentations de coût de la vie depuis cette époque.

René THISSEN.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

À l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe, modifié par l'arrêté royal n° 12 du 18 avril 1967 et par la loi du 12 juillet 1979, sont apportées les modifications suivantes:

A. L'alinéa 1^{er} est remplacé par l'alinéa suivant:

«Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 6% pour les ventes de la propriété:

1° d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas 1 500 EUR lorsque l'immeure rural se compose soit de bâtiments et de terrains affectés ou destinés à une exploitation agricole et lorsque le revenu cadastral n'excède pas 650 EUR lorsque l'acquisition ne comprend que des terrains;

2° d'habitations dont le revenu cadastral, bâti et non bâti, n'excède pas 1 500 EUR»;

B. L'article est complété par les alinéas suivants:

«Lorsque l'acquisition a pour objet un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, le montant

bestemd, wordt het in het eerste lid vastgestelde bedrag verhoogd met 200 EUR indien de verkrijger of diens echtgenote drie of vier kinderen ten laste hebben, met 400 EUR indien zij vijf of zes kinderen ten laste hebben en met 600 EUR indien zij zeven of meer kinderen ten laste hebben op de datum van de verkrijging. De kinderen ten laste die voor tenminste 66% getroffen zijn door ontoereikendheid of vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid wegens een of meer aandoeningen, worden voor twee kinderen ten laste geteld.

Als kinderen ten laste in de zin van het derde lid worden beschouwd, de kinderen die deel uitmaken van het gezin van de verkrijger op de datum van de akte van verkrijging en die, gedurende het kalenderjaar dat deze datum voorafgaat, persoonlijk geen bestaansmiddelen hebben genoten waarvan het nettobedrag, bepaald overeenkomstig de artikels 83 en 85 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, hoger is dan het in artikel 82, § 1, van hetzelfde wetboek bedoelde nettobedrag.

De verlaging van het registratierecht is slechts van toepassing op de in de verkrijging begrepen gronden, indien het totaal van de kadastrale inkomens van deze gronden niet meer bedraagt dan 650 EUR.»

Art. 3

Voor de periode tussen de inwerkingtreding van deze wet en 31 december 2001, worden de bedragen «60 000 frank» en «26 000 frank» gebruikt in plaats van de bedragen «1 500 EUR» en «650 EUR» vermeld in artikel 2, A, en worden de bedragen «8 000 frank», «16 000 frank», «24 000 frank» en «26 000 frank» gebruikt in plaats van de bedragen «200 EUR», «400 EUR», «600 EUR» en «650 EUR», vermeld in artikel 2, B.

fixé à l'alinéa 1^{er} est majoré de 200 EUR si l'acquéreur ou son conjoint ont trois ou quatre enfants à charge, de 400 EUR s'ils ont cinq ou six enfants à charge, de 600 EUR s'ils ont sept ou plus enfants à charge, à la date d'acquisition. Les enfants à charge atteints à 66% au moins d'une insuffisance ou diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou de plusieurs affectations, sont comptés pour deux enfants à charge.

Sont considérés comme enfants à charge, au sens de l'alinéa 3, les enfants qui font partie du ménage de l'acquéreur à la date de l'acte d'acquisition et qui pendant l'année civile précédant cette date n'ont pas bénéficié personnellement de ressources dont le montant net, déterminé conformément aux articles 83 et 85 du Code des impôts sur les revenus 1992, est supérieur au montant net visé à l'article 82, § 1^{er}, du même code.

La réduction du droit d'enregistrement n'est applicable aux terrains compris dans l'acquisition que si le total des revenus cadastraux de ces terrains ne dépasse pas 650 EUR.»

Art. 3

Pour la période de l'entrée en vigueur de la présente loi jusqu'au 31 décembre 2001, les montants de «60 000 francs» et «26 000 francs» sont d'application au lieu des montants de «1 500 EUR» et «650 EUR» mentionnés à l'article 2, A, et les montants de «8 000 francs», «16 000 francs», «24 000 francs» et «26 000 francs» sont d'application au lieu des montants de «200 EUR», «400 EUR», «600 EUR» et «650 EUR», mentionnés à l'article 2, B.

René THISSEN.