



CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

avis 72.038/2/V
du 24 août 2022

advies 72.038/2/V
van 24 augustus 2022

sur

over

un avant-projet d'ordonnance
de la Région de
Bruxelles-Capitale 'modifiant
l'abattement sur le droit de
vente et introduisant un
abattement complémentaire sur
le droit de vente en cas
d'amélioration de la
performance énergétique'

een voorontwerp van
ordonnantie van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest 'tot
wijziging van het abattement
op het verkooprecht en tot
invoering van een aanvullend
abattement op het verkooprecht
in geval van verbetering van de
energieprestatie'

Le 25 juillet 2022, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles à communiquer un avis, dans un délai de trente jours prorogé de plein droit * jusqu'au 8 septembre 2022, sur un avant-projet d'ordonnance 'modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique'.

L'avant-projet a été examiné par la deuxième chambre des vacations le 24 août 2022. La chambre était composée de Pierre VANDERNOOT, président de chambre, Bernard BLERO et Christine HOREVOETS, conseillers d'État, Sébastien VAN DROOGHENBROECK, assesseur, et Charles-Henri VAN HOVE, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par Ambre VASSART, auditeur adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de Bernard BLERO.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 24 août 2022.

*

Op 25 juli 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel verzocht binnen een termijn van dertig dagen van rechtswege* verlengd tot 8 september 2022 een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie 'tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie'.

Het voorontwerp is door de tweede vakantiekamer onderzocht op 24 augustus 2022. De kamer was samengesteld uit Pierre VANDERNOOT, kamervoorzitter, Bernard BLERO en Christine HOREVOETS, staatsraden, Sébastien VAN DROOGHENBROECK, assessor, en Charles-Henri VAN HOVE, toegevoegd griffier.

Het verslag is uitgebracht door Ambre VASSART, adjunct-auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Bernard BLERO.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 24 augustus 2022.

*

* Ce délai résulte de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, *in fine*, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973 qui précise que ce délai est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu'il prend cours du 15 juillet au 31 juillet ou lorsqu'il expire entre le 15 juillet et le 15 août.

* Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet[‡], à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations suivantes.

FORMALITÉ PRÉALABLE

L'article 36, paragraphe 4, du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 'relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)', combiné avec l'article 57, paragraphe 1, c), et le considérant 96 de ce règlement, ainsi qu'avec l'article 2, alinéa 2, de la loi du 30 juillet 2018 'relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel', prévoit une obligation de consulter l'autorité de contrôle, en l'occurrence l'Autorité de protection des données visée dans la loi du 3 décembre 2017 'portant création de l'Autorité de protection des données', dans le cadre de l'élaboration d'une proposition de mesure législative devant être adoptée par un parlement national, ou d'une mesure réglementaire fondée sur une telle mesure législative, qui se rapporte au traitement de données à caractère personnel.

L'article 7 de l'avant-projet a pour objet de modifier l'article 2.2.18 du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie qui prévoit que Bruxelles Environnement tient à jour un registre des certificats PEB. L'objectif de cette modification est d'ajouter parmi les finalités permettant la consultation du registre et l'utilisation des données qui y sont inscrites, la vérification du respect de la condition d'amélioration de la classe énergétique visée à l'article 46^{ter} en projet du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Cette vérification permet de s'assurer de l'effective amélioration de la classe PEB du bâtiment pour lequel un abattement complémentaire sur les droits d'enregistrements a été demandé conformément à l'avant-projet.

Le commentaire de l'article expose ce qui suit :

« Ce registre ne contient toutefois pas d'historique (seul le certificat valide à la date de la consultation est repris) ; sa consultation n'est donc en soit pas suffisante pour permettre la vérification complète des conditions requises sans, dans le même temps, demander aux acquéreurs de renseigner à l'administration les certificats PEB concernés.

La consultation de ce registre permet de vérifier que le certificat dont les données sont mentionnées dans l'acte et qui est joint à la demande d'enregistrement était bien le plus récent à la date du compromis de vente. Il reste donc nécessaire de modifier cette disposition afin d'inscrire que la consultation de ce registre peut poursuivre comme finalité le contrôle du respect des conditions d'application de l'article 46^{ter} ».

[‡] S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

Cependant, il n'apparaît pas, dans le dossier transmis à la section de législation, que l'avant-projet ait fait l'objet d'un avis de l'Autorité de protection des données, bien que la note aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait état d'une demande en ce sens auprès de cette autorité.

L'auteur de l'avant-projet veillera au bon accomplissement de cette formalité.

Si cet accomplissement devait encore donner lieu à des modifications du texte soumis au Conseil d'État, autres que de forme ou autres que faisant suite au présent avis, les dispositions modifiées ou ajoutées devraient être soumises à la section de législation conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973.

EXAMEN DE L'AVANT-PROJET

Article 2

1.1. L'article 46*bis*, alinéas 1^{er} à 5, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dispose actuellement comme suit :

« En ce qui concerne les ventes, la base imposable déterminée conformément aux articles 45 et 46 est réduite de 175.000 euros en cas d'acquisition par une personne physique de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, en vue d'y établir la résidence principale de l'acquéreur. Cet abattement ne peut être appliqué que lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles qui précèdent, n'excède pas 500.000 euros.

Le même abattement est applicable en cas d'acquisition par deux ou plusieurs personnes physiques de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir la résidence principale commune des acquéreurs. Cet abattement ne peut être appliqué que lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles qui précèdent, n'excède pas 500.000 euros.

Pour l'application de cet article, est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. La date d'inscription dans ces registres vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, la réduction de la base imposable se limite, en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir, à un montant de 87.500 euros, et ne peut être appliquée que lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé conformément aux articles 45 et 46 n'excède pas 250.000 euros. Pour l'application de cet alinéa, l'acquisition d'une maison ou d'un appartement en construction ou sur plan n'est pas considérée comme l'acquisition d'un terrain à bâtir.

La réduction de la base imposable est subordonnée aux conditions suivantes :

1° l'acquéreur ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ; lorsque l'acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acquéreur doit remplir cette condition et, en outre, les acquéreurs ne peuvent posséder ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

2° dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, les acquéreurs sont tenus de :

- a) déclarer qu'ils remplissent la condition visée au 1° de cet alinéa ;
- b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis :
 - s'il s'agit d'une habitation existante, dans les deux ans :
 - soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;
 - soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;
 - s'il s'agit d'un terrain à bâtir, d'une maison ou d'un appartement en construction ou sur plan, dans les trois ans de la même date ;
- c) s'engager à maintenir leur résidence principale dans l'immeuble acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue ».

1.2. L'article à l'examen a pour objet de modifier les montants prévus aux alinéas 1^{er} et 2 de l'article 46bis afin d'augmenter la réduction de base imposable de 175.000 à 200.000 euros. De même, cet abattement pourra désormais être appliqué, selon l'avant-projet, lorsque le montant sur lequel le droit devrait être liquidé n'excède pas 600.000 euros au lieu de 500 000 euros.

1.3. Le 3° a pour but l'allongement du délai imposé à l'acquéreur pour établir sa résidence principale dans le bien ayant fait l'objet d'une réduction de la base imposable. Aux termes de l'avant-projet, l'alinéa 5, 2°, b), de l'article 46bis précité portera le texte suivant :

- « b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les trois ans ou, en cas de demande d'application de l'article 46ter, dans les cinq ans :
 - soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet ;
 - soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ».

Le commentaire de l'article expose ce qui suit à ce sujet :

« La troisième modification (3°) allonge le délai laissé aux acquéreurs pour se domicilier dans le bien acquis (3 ans au lieu de 2 ans). Le délai pour se domicilier est donc harmonisé, qu'il s'agisse de l'acquisition d'une habitation existante ou d'un terrain à bâtir. En outre, lorsque l'application de l'article 46ter nouveau est demandée, le délai pour se domicilier est allongé à 5 ans ».

2. Le montant de la réduction de la base imposable lié à l'acquisition d'un terrain à bâtir et le montant maximal sur lequel le droit devrait être liquidé pour pouvoir bénéficier de la réduction, qui sont consacrés à l'article 46bis, alinéa 4, ne sont pas modifiés par l'avant-projet.

Or, l'exposé des motifs fournit l'explication suivante sur ce point :

« Dans sa déclaration de politique générale pour la législature 2019-2024, le Gouvernement avait fait part de son intention d'adapter l'abattement. Les lignes directrices inscrites dans la déclaration de politique générale étaient les suivantes :

- adapter le régime de l'abattement à l'évolution des prix de l'immobilier ;
- inciter, au moyen d'instruments fiscaux innovants, les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leur bien immobilier ».

Par ailleurs, l'exposé des motifs précise également ce qui suit :

« Lors de la révision du régime de l'abattement en 2016, les prix moyens de l'immobilier en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale étaient de (chiffres : Fédération royale du notariat belge, Analyse du marché immobilier – année 2016 – Région de Bruxelles-Capitale) :

- pour les maisons (à l'exception des villas) : 455.824 € ;
- pour les appartements : 231.843 €.

Toujours selon la Fédération royale du notariat belge, les prix moyens de l'immobilier en 2021 en Région de Bruxelles-Capitale étaient de :

- pour les maisons (à l'exception des villas) : 528.057 € ;
- pour les appartements : 284.488 €.

Soit une augmentation d'environ 16% pour les maisons et 23 % pour les appartements. Pour les maisons, la hausse des prix empêche également de plus en plus de propriétaires d'obtenir l'abattement, celui-ci étant actuellement exclu pour les biens de plus de 500.000 €.

À cette hausse des prix s'ajoutent les difficultés toujours plus grandes à obtenir un crédit hypothécaire auprès des banques, dont les conditions d'octroi de crédit se durcissent. Pensons notamment aux exigences de fonds propres des emprunteurs et à l'absence de couverture des 'frais d'acte', et donc des droits d'enregistrement ».

Si les raisons justifiant une augmentation du montant de la réduction de la base imposable sur les immeubles et du montant maximal sur lequel le droit devrait être liquidé pour bénéficier de la réduction apparaissent clairement dans l'exposé des motifs de l'avant-projet, celui-ci ne contient pas de justification pour la différence de traitement résultant de la non-augmentation des montants mentionnés à l'article 46bis, alinéa 4, relatif aux terrains à bâtir.

L'auteur de l'avant-projet doit être en mesure de justifier ce choix au regard du principe d'égalité et de non-discrimination.

L'exposé des motifs sera utilement complété à ce propos.

3. Le 5° tend à remplacer, à l'alinéa 8 de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les mots « les mêmes droits complémentaires sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, c), de l'alinéa 5 » par les mots « des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé à l'alinéa 5, 2°, c). Ces droits complémentaires sont réduits en proportion du nombre d'années ininterrompues écoulées durant lesquelles l'engagement précité a été respecté ».

La proportion dans laquelle les droits complémentaires dus seront réduits est explicitée comme suit dans le commentaire de l'article :

« Dorénavant, les droits complémentaires seront proratisés en tenant compte du nombre d'années complètes ininterrompues durant lesquelles la condition a été respectée. Le principe actuel ne change pas : les droits complémentaires ne sont dus que si aucun des acquéreurs n'a respecté l'obligation de maintien de la résidence principale. De même, il n'est pas tenu compte de l'éventuelle durée d'établissement de la résidence principale dans l'immeuble précédant l'acquisition.

Par exemple, lorsque (au moins un des) les acquéreurs ont (a) maintenu leur (sa) résidence principale dans l'immeuble :

- pendant 7 mois : le montant à payer sera de 5/5 des droits complémentaires calculés sur le montant de l'abattement ;
- pendant 1 an et 6 mois : le montant à payer sera de 4/5 des droits supplémentaires calculés sur le montant de l'abattement ;
- pendant 4 ans et 11 mois : le montant à payer sera de 1/5 des droits supplémentaires calculés sur le montant de l'abattement ».

Compte tenu des explications fournies et pour éviter toute ambiguïté, il sera précisé qu'il doit s'agir d'années « ininterrompues complètes ». En conséquence, le mot « écoulées », qui ne figure que dans la version française, en sera omis.

Article 3

Il est peu heureux de se référer dans un texte de niveau législatif à un texte réglementaire pour préciser un des éléments du régime normatif qu'il met en place. En cas de modification ou de remplacement du texte réglementaire, la disposition législative doit en effet être alors adaptée.

Il y a donc lieu, à l'article 46ter, alinéa 1^{er}, 1°, en projet du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe de remplacer les mots « au sens de l'article 2.1.1, 1°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maitrise de l'Énergie, telle(s) que déterminée(s) en application de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités PEB Habitations individuelles » par les mots « au sens de l'article 2.1.1, 1°, du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maitrise de l'Énergie, telle(s) que déterminée(s) par l'arrêté du Gouvernement pris en exécution de l'article 2.2.2 du même Code ».

Article 4

Dans la phrase liminaire du 5°, l'adjectif « ancien », qui est inutile, sera omis.

Article 8

Les mots « alinéa 4, 2°, c) » seront remplacés par les mots « alinéa 5, 2°, c) ».

*

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten ‘op de Raad van State’, gecoördineerd op 12 januari 1973, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het voorontwerp,[‡] de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat die drie punten betreft, geeft het voorontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

VOORAFGAAND VORMVEREISTE

Artikel 36, lid 4, van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 ‘betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’, gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 van die verordening en met artikel 2, tweede lid, van de wet van 30 juli 2018 ‘betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens’, schrijft voor dat de toezichthoudende autoriteit, *in casu* de Gegevensbeschermingsautoriteit bedoeld in de wet van 3 december 2017 ‘tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit’, moet worden geraadpleegd bij het opstellen van een voorstel voor een door een nationaal parlement vast te stellen wetgevingsmaatregel, of een daarop gebaseerde regelgevingsmaatregel, in verband met de verwerking van persoonsgegevens.

Artikel 7 van het voorontwerp strekt tot wijziging van artikel 2.2.18 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, waarin wordt bepaald dat Leefmilieu Brussel een register van EPB-certificaten bijhoudt. Doel van die wijziging is de doeleinden die de raadpleging van het register en het gebruik van de daarin opgenomen gegevens mogelijk maken, aan te vullen met het doeleinde van controle op de naleving van de voorwaarde van verbetering van de energieklassering bedoeld in het ontworpen artikel 46ter van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Dankzij die controle kan men toezien op de effectieve verbetering van de EPB-klasse van het gebouw waarvoor, overeenkomstig het voorontwerp, om een aanvullend abattement op de registratierechten is verzocht.

In de commentaar op het artikel wordt het volgende uiteengezet:

“Dit register bevat echter niet de historiek (enkel het certificaat dat geldig is op de consultatiedatum is opgenomen); de raadpleging ervan is dus op zich niet voldoende om een volledige controle van de vereiste voorwaarden te waarborgen zonder, tegelijkertijd, aan de verkrijgers te verzoeken de administratie over de betrokken EPB-certificaten in te lichten.

[‡] Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

De raadpleging van dit register laat toe om te kunnen nagaan of het certificaat waarvan de gegevens zijn vermeld in de akte en dat bijgevoegd is aan de aanvraag tot registratie wel degelijk het meest recente was op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst. Het blijft dus noodzakelijk om deze bepaling te wijzigen om in te schrijven dat de raadpleging van dit register de controle van de naleving van de toepassingsvoorwaarden van artikel 46^{ter} tot doel kan nastreven.”

Uit het dossier dat aan de afdeling Wetgeving is overgezonden, kan echter niet worden opgemaakt dat de Gegevensbeschermingsautoriteit een advies over het voorontwerp heeft uitgebracht, hoewel de nota aan de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering melding maakt van een aanvraag in die zin bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

De steller van het voorontwerp moet erop toezien dat dit vormvereiste naar behoren wordt vervuld.

Als de tekst die aan de Raad van State is voorgelegd, naar aanleiding van de vervulling van dat vormvereiste nog wijzigingen zou ondergaan die niet louter vormelijk zijn of niet uit het voorliggende advies voortvloeien, moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd, overeenkomstig artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten ‘op de Raad van State’, gecoördineerd op 12 januari 1973.

ONDERZOEK VAN HET VOORONTWERP

Artikel 2

1.1. Artikel 46^{bis}, eerste tot vijfde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten luidt momenteel als volgt:

“Voor wat betreft de verkopeningen, wordt de belastbare grondslag bepaald overeenkomstig de artikelen 45 en 46, verminderd met 175.000 euro in geval van verkrijging door een natuurlijke persoon van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot hoofdverblijfplaats van de verkrijger. Dit abattement kan slechts worden toegepast indien het bedrag waarop het recht, overeenkomstig de voorgaande artikelen, moet worden vereffend 500.000 euro niet te boven gaat.

Hetzelfde abattement is van toepassing in geval van verkrijging door meerdere natuurlijke personen van de geheelheid in volle eigendom van een geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed dat zal dienen tot gemeenschappelijke hoofdverblijfplaats van de verkrijgers. Dit abattement kan slechts worden toegepast indien het bedrag waarop het recht, overeenkomstig de voorgaande artikelen, moet worden vereffend de 500.000 euro niet te boven gaat.

Voor de toepassing van dit artikel wordt, verstaan onder hoofdverblijfplaats, tenzij tegenbewijs, het adres waarop de verkrijgers zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Als datum van vestiging van de hoofdverblijfplaats geldt de datum van inschrijving in die registers.

In afwijking van het eerste en het tweede lid, is de vermindering van de belastbare grondslag bij de aankoop van een bouwgrond beperkt tot een bedrag van 87.500 euro wanneer het bedrag waarop het recht vereffend zou moeten worden overeenkomstig de artikelen 45 en 46 niet hoger is dan 250.000 euro. Voor de toepassing van dit lid, wordt de aankoop van een huis of een appartement in aanbouw of op plan niet beschouwd als de aankoop van een bouwgrond.

Aan de vermindering van de belastbare grondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1° de verkrijger mag op de datum van de overeenkomst tot verkrijging niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd; indien de verkrijging geschiedt door meer dan één persoon, moet elke verkrijger deze voorwaarde vervullen, en mogen de verkrijgers bovendien gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

2° in of onderaan het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig registratierecht of in een bij dat document gevoegd en ondertekend geschrift moeten de verkrijgers:

a) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid;

b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed:

- indien het een bestaande woning betreft, binnen twee jaar na:

- ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden;

- ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn;

- indien het een bouwgrond, een huis of een appartement in aanbouw of op plan betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum;

c) zich ertoe verbinden hun hoofdverblijfplaats in het verkregen onroerend goed te behouden gedurende een ononderbroken periode van minstens vijf jaar vanaf het tijdstip waarop ze hun hoofdverblijfplaats gevestigd hebben in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen.”

1.2. Het voorliggende artikel strekt ertoe de bedragen waarin het eerste en het tweede lid van artikel 46*bis* voorzien, te wijzigen zodat de vermindering van de belastbare grondslag wordt verhoogd van 175.000 tot 200.000 euro. Evenzo zal dat abattement volgens het voorontwerp voortaan kunnen worden toegepast wanneer het bedrag waarop het recht zou worden vereffend, niet hoger is dan 600.000 euro, in plaats van 500.000 euro.

1.3. De bedoeling van de bepaling onder 3° is dat aan de verkrijger een langere termijn wordt verleend om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het goed waarvan de belastbare grondslag is verminderd. Volgens het voorontwerp zal het vijfde lid, 2°, b), van het voornoemde artikel 46*bis* als volgt luiden:

“b) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed binnen drie jaar of, in geval van aanvraag om toepassing van artikel 46ter, binnen vijf jaar na:

- ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden;

- ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer dat document ter registratie wordt aangeboden na het verstrijken van de ervoor bepaalde termijn.”

De commentaar op het artikel zegt hierover het volgende:

“De derde wijziging (3°) verlengt de termijn waarbinnen de verkrijgers zich dienen te vestigen in het aangekochte goed (3 jaar in plaats van 2 jaar). De termijn van vestiging wordt dus geharmoniseerd, ongeacht of het gaat om de aankoop van een bestaande woning of een bouwgrond. Daarnaast wordt, wanneer de toepassing van het nieuwe artikel 46ter wordt gevraagd, de termijn om zich te vestigen verlengd tot 5 jaar.”

2. Het voorontwerp wijzigt niet het bedrag van de vermindering van de belastbare grondslag bij de aankoop van een bouwgrond, noch het maximumbedrag waarop het recht zou moeten worden vereffend om voor de vermindering in aanmerking te komen, beide vastgelegd in artikel 46bis, vierde lid.

Hierover wordt in de memorie van toelichting echter het volgende gesteld:

“In haar algemene beleidsverklaring voor de legislatuur 2019-2024, had de Regering haar intentie aangekondigd om het abattement aan te passen. De ingeschreven richtlijnen in de algemene beleidsverklaring waren de volgende:

- het stelsel van het abattement in lijn met de evolutie van de vastgoedprijzen herzien;

- de eigenaars, via stimulerende fiscaliteit, aanmoedigen om de energieprestatie van hun onroerend goed te verbeteren.”

Voorts staat in de memorie van toelichting ook het volgende te lezen:

“Op het ogenblik van de herziening van het abattement in 2016 bedroegen de gemiddelde vastgoedprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (cijfers: Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, Analyse van de vastgoedmarkt – jaar 2016 – Brussels Hoofdstedelijk Gewest):

- voor de huizen (met uitzondering van de villa's): 455.824 €;

- voor de appartementen: 231.843 €.

Volgens de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat bedroegen de gemiddelde vastgoedprijzen in 2021 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- voor de huizen (met uitzondering van de villa's): 528.057 €;

- voor de appartementen: 284.488 €.

Dit is een stijging van ongeveer 16% voor de huizen en 23% voor de appartementen. Door de stijgende prijzen van de huizen komen steeds minder kopers in

aanmerking voor het verkrijgen van het abattement daar dit nu uitgesloten is voor woningen boven de 500.000 €.

Naast deze prijsstijging dient ook rekening te worden gehouden met de steeds grotere moeilijkheid om een hypothecair krediet te verkrijgen daar de banken almaar strengere voorwaarden opleggen voor een kredietverlening. Denk in het bijzonder aan de vereisten van eigen middelen van de kredietnemers en het niet dekken van de 'aktekosten', en dus de registratierechten."

De memorie van toelichting vermeldt weliswaar duidelijk de redenen voor de verhoging van zowel het bedrag waarmee de belastbare grondslag voor onroerende goederen wordt verminderd als het maximumbedrag waarop het recht zou moeten worden vereffend om voor de vermindering in aanmerking te komen. Maar er wordt geen rechtvaardiging gegeven voor het verschil in behandeling dat voortvloeit uit het feit dat de bedragen vermeld in artikel 46bis, vierde lid, betreffende de bouwgronden niet worden verhoogd.

De steller van het voorontwerp moet die keuze kunnen rechtvaardigen ten aanzien van het beginsel inzake gelijkheid en non-discriminatie.

Het verdient aanbeveling de memorie van toelichting dienaangaande aan te vullen.

3. De bepaling onder 5° strekt ertoe in het achtste lid van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten de woorden "zijn dezelfde aanvullende rechten ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2°, c), van het vijfde lid, bedoelde verbintenis naleeft" te vervangen door de woorden "zijn aanvullende rechten op het bedrag waarmee de belastbare grondslag werd verminderd ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in het vijfde lid, 2°, c), bedoelde verbintenis naleeft. Deze aanvullende rechten worden verminderd in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren tijdens welke de voornoemde verbintenis werd nageleefd".

De mate waarin de verschuldigde aanvullende rechten worden verminderd, wordt als volgt geëxpliciteerd in de commentaar op het artikel:

"Voortaan zullen de aanvullende rechten pro rata worden berekend in verhouding tot het aantal ononderbroken jaren tijdens welke de voorwaarde werd gerespecteerd. Het huidige principe verandert niet: de aanvullende rechten zijn pas verschuldigd indien geen van de verkrijgers heeft voldaan aan de verplichting van behoud van de hoofdverblijfplaats. Evenmin wordt er geen rekening gehouden met de eventuele vestigingsduur van de hoofdverblijfplaats in het goed voorafgaandelijk aan de verkrijging.

Bijvoorbeeld, wanneer de hoofdverblijfplaats enkel werd behouden (door minstens 1 verkrijger) in het goed:

- gedurende 7 maanden: het te betalen bedrag zal 5/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement;
- gedurende 1 jaar en 6 maanden: het te betalen bedrag zal 4/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement;
- gedurende 4 jaar en 11 maanden: het te betalen bedrag zal 1/5 zijn van de aanvullende rechten berekend over het bedrag van het abattement."

Gelet op de vershafte toelichting en om elke onduidelijkheid te voorkomen, moet nader worden bepaald dat het moet gaan om “ononderbroken volledige” jaren. Het woord “écoulée”, dat enkel in de Franse tekst voorkomt, moet dan worden weggelaten.

Artikel 3

Het is niet raadzaam om in een wetgevende tekst een element van de normatieve regeling die ze invoert te omschrijven onder verwijzing naar een verordenende tekst. Ingeval die verordenende tekst zou worden gewijzigd of vervangen, moet men de wetgevende bepaling dan immers aanpassen.

In het ontworpen artikel 46ter, eerste lid, 1°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten dienen de woorden “in de zin van artikel 2.1.1, 1° van het Brussels Wetboek Lucht, Klimaat en Energiebeheer, zoals bepaald in toepassing van artikel 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden” dus te worden vervangen door de woorden “in de zin van artikel 2.1.1, 1°, van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, zoals die is of zijn vastgesteld bij het besluit van de Regering genomen ter uitvoering van artikel 2.2.2 van hetzelfde Wetboek”.

Artikel 4

Het woord “vroegere” in de inleidende zin van de bepaling onder 5° is nutteloos en moet dus worden weggelaten.

Artikel 8

De woorden “vierde lid, 2°, c)” moeten worden vervangen door de woorden “vijfde lid, 2°, c),”.

LE GREFFIER – DE GRIFFIER

LE PRÉSIDENT – DE VOORZITTER

Charles-Henri VAN HOVE

Pierre VANDERNOOT