

1 FEBRUARI 2002. - Decreet houdende wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (1)

Het Vlaams Parlement heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :
Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Artikel 44 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 30 maart 1994, wordt, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, vervangen als volgt :

« Artikel 44. Het recht bedraagt 10 ten honderd voor de verkoop, de ruiling en iedere overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen. »

Art. 3. In artikel 53, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 19 juli 1979, worden, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, de woorden "Het bij artikel 44 vastgesteld recht wordt tot 6 pct. verlaagd voor de verkopen van de eigendom" vervangen door de woorden "Het bij artikel 44 vastgestelde recht wordt tot 5 ten honderd verminderd in geval van verkoop van de eigendom".

Art. 4. In artikel 57, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 22 juli 1960, worden, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, de woorden "Onder voorbehoud der door artikel 54 voorziene beperkingen, wordt het bij artikel 44 vastgestelde recht verlaagd tot 6 pct. voor de verkopen van de eigendom van een grond welke tot bouwplaats van een woning moet dienen, op voorwaarde" vervangen door de woorden "Behoudens toepassing van artikel 54 wordt het in artikel 44 vastgestelde recht verminderd tot 5 ten honderd in geval van verkoop van de eigendom van een stuk grond bestemd om er een woning op te bouwen, op voorwaarde".

Art. 5. In Titel I, Hoofdstuk IV, Afdeling 1, van hetzelfde Wetboek wordt, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een als volgt luidende § 4bis, bestaande uit de artikelen 61³, 61⁴ en 61⁵, ingevoegd :

« § 4bis. Verrekening.

Artikel 61³. In geval van zuivere en eenvoudige aankoop van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een natuurlijke persoon om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig de artikelen 44, 53, 2°, of 57 verschuldigd waren op de aankoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, verrekend met zijn wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd op de nieuwe aankoop, mits de nieuwe aankoop vaste datum heeft gekregen binnen twee jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van de zuivere en eenvoudige wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend. Van de verrekening overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zijn uitgesloten de rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Vlaamse Gewest is gelegen. De verrekening overeenkomstig de bepalingen van dit artikel levert in geen geval grond voor een teruggave op.

In geval een verrichting als bedoeld in het eerste lid is voorafgegaan door een of meer zulke verrichtingen en/of door een of meer verrichtingen als bedoeld in het eerste lid van artikel 212bis, worden, in voorkomend geval, de bij die voorgaande verrichtingen ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van dit artikel nog niet verrekende rechten en/of de ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van artikel 212bis nog niet teruggegeven rechten, gevoegd bij het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de overeenkomstig de artikelen 44, 53, 2°, of 57 verschuldigde rechten op de voorlaatste aankoop, om het verrekenbaar bedrag bij de laatste aankoop te bepalen.

Het te verrekenen bedrag, bekomen met toepassing van het eerste of het vierde lid kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit maximum te verrekenen bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon bekomt in het nieuw aangekochte goed.

Artikel 61⁴. Aan de in artikel 61³ bepaalde verrekening zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° de toepassing van artikel 61³ wordt uitdrukkelijk gevraagd in de authentieke akte van de nieuwe aankoop;

2° de authentieke akte van de nieuwe aankoop bevat een afschrift van het registratiereelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die vorige aankoop.

Indien de verrekening wordt gevraagd met toepassing van het vierde lid van artikel 61³ dan moet die akte bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de akten betreffende de

in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekenende of teruggegeven rechten vermelden.

3° in de authentieke akte van de nieuwe aankoop of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan op de akte, vermeldt de natuurlijke persoon uitdrukkelijk :

a) dat de verkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de verkoop;
b) dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed zal vestigen :
- binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, indien het een woning betreft;

- binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

Aan de voorwaarden van het eerste lid wordt ook geacht voldaan te zijn als het verzoek en de vermeldingen het voorwerp uitmaken van een door de natuurlijke persoon ondertekend verzoek, dat het ter registratie aangeboden en tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding gevend document, vergezelt.

Indien een van de voorwaarden bepaald in het eerste lid niet is vervuld, wordt de authentieke akte van de nieuwe aankoop geregistreerd zonder toepassing van artikel 61³.

Artikel 61⁵. In geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 61⁴, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van het verschil tussen het gewone recht en het geïnde recht, alsook van een boete ten bedrage van dat verschil.

De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer de niet-nakoming van de verbintenis die wordt opgelegd door artikel 61⁴, eerste lid, 3°, b, het gevolg is van overmacht. »

Art. 6. In hetzelfde Wetboek wordt, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 46bis ingevoegd luidende :

« Artikel 46bis. De heffingsgrondslag ten aanzien van de verkopeningen, zoals bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 12.500 euro in geval van zuivere en eenvoudige aankoop van de geheelheid volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

Het voordeel van de vermindering van de heffingsgrondslag overeenkomstig dit artikel kan niet gecombineerd worden met het voordeel van de verrekening bedoeld in § 4bis van deze afdeling of met het voordeel van de teruggave bedoeld in artikel 212bis.

Aan de vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden.

1° Geen van de verkrijgers mag op de datum van de overeenkomst tot koop voor de geheelheid eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd; indien de aankoop geschiedt door meerdere personen mogen zij bovendien op vermelde datum gezamenlijk niet voor de geheelheid eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

2° In de authentieke koopakte of in een verklaring onderaan op die akte gesteld moeten de verkrijgers :

a) uitdrukkelijk vermelden, op straffe van definitief verlies van het eraan verbonden voordeel, dat zij de toepassing van dit artikel vragen;

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

c) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed :
- binnen de twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop indien het een woning betreft;

- binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

In geval de verklaring bedoeld in 2°, b), van het derde lid onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten over het bedrag waarmee de heffingsgrondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2° c) van het derde lid bedoelde verbintenis naleeft. Komen sommige verkrijgers die verbintenis niet na dan worden de aanvullende rechten en de boete, waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel in de aankoop. Evenwel is de boete niet verschuldigd indien de niet-naleving van de bedoelde verbintenis het gevolg is van overmacht. ».

Art. 7. In hetzelfde Wetboek wordt, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 212bis ingevoegd luidende :

« Artikel 212bis. In geval van zuivere en eenvoudige verkoop door een natuurlijke persoon van een als zijn hoofdverblijfplaats aangewende woning, na de zuivere en eenvoudige aankoop van een onroerend goed dat hij als nieuwe hoofdverblijfplaats aanwendt of bestemt, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig de artikelen 44, 53, 2°, of 57 verschuldigd waren op de aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, teruggegeven mits de verkoop vaste datum heeft gekregen binnen twee jaar, of drie jaar in geval van aankoop van een bouwgrond, te rekenen van de datum van de authentieke akte van de nieuwe aankoop.

Van de teruggave overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zijn uitgesloten de rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Vlaamse Gewest is gelegen.

De teruggave overeenkomstig de bepalingen van dit artikel kan in geen geval meer bedragen dan het bedrag van het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op de nieuwe aankoop.

In geval een verrichting als bedoeld in het eerste lid is voorafgegaan door een of meer zulke verrichtingen en/of door een of meer verrichtingen als bedoeld in het eerste lid van artikel 61³, worden, in voorkomend geval, de bij die voorgaande verrichtingen ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van dit artikel nog niet teruggegeven rechten en/of de ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van artikel 61³ nog niet verrekenende rechten, gevoegd bij het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de overeenkomstig de artikelen 44, 53, 2^o, of 57 verschuldigde rechten op de voorlaatste aankoop, om het teruggeefbaar bedrag bij de wederverkoop ervan te bepalen.

Het terug te geven bedrag, bekomen met toepassing van het eerste of het vierde lid kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit maximum terug te geven bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon bekomt in het nieuw aangekochte goed.

Aan de teruggave zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1^o het verzoek tot teruggave, ondertekend door de natuurlijke persoon en de instrumenterende notaris, wordt gedaan onderaan de authentieke akte van de verkoop;

2^o de authentieke akte van de verkoop bevat

a) een afschrift van het registratierechtsaandrag dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop;

b) een afschrift van het registratierechtsaandrag dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop.

Indien de teruggave wordt gevraagd met toepassing van het vierde lid van dit artikel dan moet die akte bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de akten betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekenende of teruggegeven rechten vermelden;

3^o in de authentieke akte van wederverkoop of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan de akte, verklaart de natuurlijke persoon uitdrukkelijk :

a) dat de wederverkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de nieuwe aankoop;

b) dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed heeft gevestigd of zal vestigen :

- binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, indien het een woning betreft;

- binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

Aan de voorwaarden van het zesde lid wordt ook geacht voldaan te zijn als het verzoek en de vermeldingen het voorwerp uitmaken van een door de natuurlijke persoon ondertekend verzoek tot teruggave dat het ter registratie aangeboden en tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding gevend document vergezelt.

In geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij het zesde lid, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van de onrechtmatig teruggegeven rechten en van een boete gelijk aan die rechten. De boete is evenwel niet verschuldigd indien de niet-nakoming van de verplichting opgelegd door het zesde lid, 3^o, b, het gevolg is van overmacht.

Het verzoek tot teruggave heeft dezelfde gevolgen als het met redenen omkleed verzoek ingevolge artikel 217². Het verzoek vermeldt in voorkomend geval het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort. »

Art. 8. In hetzelfde Wetboek wordt, wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 212ter ingevoegd luidende :

« Artikel 212ter. De teruggaven bepaald in de artikelen 212 en 212bis mogen niet gecumuleerd worden. »

Art. 9. In hetzelfde Wetboek wordt, wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 212quater ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Artikel 212quater. Ingeval het voordeel van de meeneembaarheid van voorheen betaalde registratierechten als bedoeld in de artikelen 61³ en 212bis niet werd gevraagd of niet werd bekomen naar aanleiding van de registratie van de akte van aankoop of van verkoop, kunnen de meeneembare rechten nog worden teruggegeven op een verzoek in te dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 217² binnen zes maanden te rekenen van de datum van de registratie van die akte.

In de akte van aankoop of verkoop dient de natuurlijke persoon die van deze teruggave gebruik wenst te maken de vermeldingen op te nemen voorgeschreven bij, naargelang van het geval,

artikel 61⁴, eerste lid, 3^o, of bij artikel 212bis, zesde lid, 3^o.

Het verzoek tot teruggave bevat, naargelang van het geval, de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 61⁴, eerste lid, 2^o, of bij artikel 212bis, zesde lid, 2^o. Het verzoek vermeldt in voorkomend geval ook het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort. »

Art. 10. Dit decreet heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2002.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het Belgisch Staatsblad zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 1 februari 2002.

De minister-president van de Vlaamse regering,

P. DEWAELE

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening,

D. VAN MECHELEN

Nota

(1) Zitting 2001-2002.

Stukken. - Ontwerp van decreet, 963 - Nr. 1. - Amendementen, 963 - Nrs. 2 en 3. - Verslag, 963 - Nr. 4. - Amendementen, 963 - Nrs. 5 en 6. - Tekst aangenomen door de plenaire vergadering, 963 - Nr. 7.

Handelingen. - Bespreking en aanneming : vergaderingen van 16 januari 2002.