Stuk **1438** (2002-2003) – Nr. 3

V L A A M S P A R L E M E N T

Zitting 2002-2003

19 november 2002

ONTWERP VAN DECREET

houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003

AMENDEMENTEN

Zie :

1438 (2002-2003)

– Nr. 1 : Ontwerp van decreet

– Nr. 2 : Verslag van het Rekenhof

LEGENDE :

Commissies

FIN	Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
BUI	Commissie voor Buitenlandse en Europese Aangelegenheden
WER	Commissie voor Economie, Landbouw, Werkgelegenheid en Toerisme
WEL	Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid en Gelijke Kansen
OND	Commissie voor Onderwijs, Vorming en Wetenschapsbeleid
OPE	Commissie voor Openbare Werken, Mobiliteit en Energie
LEE	Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
BIN	Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
CUL	Commissie voor Cultuur, Media en Sport
BRU	Commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand
IBH	Commissie voor Institutionele en Bestuurlijke Hervorming en Ambtenarenzaken
VER	Commissie voor de Vervolgingen
REG	Commissie voor Reglement en Samenwerking

C-BIN

AMENDEMENT Nr. 1

voorgesteld door mevrouw Dominique Guns, mevrouw Anne-Marie Baeke, mevrouw Ann de Martelaer en de heer Dirk De Cock

HOOFDSTUK V

Huisvesting

Artikel 19bis (nieuw)

Een artikel 19bis invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 19bis

Artikel 78 van hetzelfde decreet wordt als volgt gewijzigd :

1° Het eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2000 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2001, wordt vervangen door wat volgt :

"Het Vlaamse Gewest waarborgt, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interest en de extra kosten van sociale leningen toegestaan door :

1° de kredietmaatschappijen die, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, door de Vlaamse regering of door de VHM erkend zijn ;

2° elke kredietinstelling, hiertoe erkend bij besluit van de Vlaamse regering.

2° In het derde lid wordt de tweede zin vervangen door wat volgt :

"De Vlaamse regering stelt de overige voorwaarden vast, onder meer inzake de maximumverkoopwaarde van de woning, de minimum- en maximumnormen voor de woningen en de eigendomsvoorwaarden in hoofde van de ontlener.".".

VERANTWOORDING

De Vlaamse Wooncode voorziet in artikel 78 de mogelijkheid dat het Vlaamse Gewest onder bepaalde voorwaarden de terugbetaling waarborgt van hypothecaire leningen die toegestaan worden door kredietmaatschappijen, erkend door de Vlaamse regering of door de VHM, en door private kredietinstellingen.

De gewestwaarborg heeft als rechtstreeks voordeel dat de risico's in hoofde van de kredietverstrekker op niet-terugbetaling van de geleende sommen, drastisch verminderen waardoor de interestvoet die aan de ontlener wordt aangerekend gevoelig lager kan zijn. Dit voordeel voor de ontlener kan oplopen tot ruim 50 basispunten.

Op heden is er echter geen enkele private kredietinstelling die deze mogelijkheid aanbiedt aan zijn cliënteel. Nochtans blijkt uit recent wetenschappelijk onderzoek in opdracht van de Vlaamse Gemeenschap dat zich ook onder dit cliënteel verschillende begunstigden bevinden die voldoen aan de door de Vlaamse regering gestelde voorwaarden en die aldus een hogere rentevoet betalen dan de Vlaamse decreetgever beoogd heeft (de voorwaarden worden thans geregeld bij besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 1995, een besluit dat trouwens dringend aan actualisatie toe is).

Een belangrijke doelstelling van het huidige woonbeleid is het eigen woningbezit beter toegankelijk te maken voor de gewone inkomens. Hoge inkomens zullen immers ofwel geen lening moeten afsluiten, ofwel

voor een lager bedrag dan de verkoopwaarde van de te belenen woning, waardoor ze reeds dikwijls lagere tarieven krijgen omdat het risico minder groot is.

Dankzij de gewestwaarborg kan een kredietinstelling door de geboden zekerheid van aflossing, gemakkelijker ontlenen tot 100% van de geschatte verkoopwaarde zonder hiervoor een hogere rentevoet aan te rekenen. De combinatie van een lagere rentevoet met een 100% belening zal ongetwijfeld ook meer modale inkomens de mogelijkheid bieden om over te gaan tot eigendomsverwerving.

Met bijgaand amendement wordt beoogd eventuele beperkende randvoorwaarden die thans nog in het decreet zijn opgenomen, te schrappen en desbetreffend artikel te herleiden tot het essentiële, zijnde een decretaal kader voor leningen met gewestwaarborg. Een ons inziens belangrijke beperkende bepaling is bijvoorbeeld de verplichting voor een kredietinstelling om met de Vlaamse regering overeen te komen een bepaald gedeelte van haar deposito's bij voorrang te gebruiken voor deze leningen. Een dergelijke bepaling is volkomen overbodig.

Ook de bepaling dat de Vlaamse regering de verhouding moet vaststellen van de maximuminterestvoet voor de sociale leningen ten opzichte van de interestvoeten voor gewone hypothecaire leningen, wordt overbodig geacht. Meer zelfs, gelet op de talrijke en onderling zeer verschillende tariefformules die op de private leningenmarkt aangeboden worden, is deze bepaling in de praktijk ook gewoon onuitvoerbaar gebleken. Uiteraard moet de Vlaamse regering er wel over waken dat het verlenen van de gewestwaarborg effectief leidt tot een lagere interestvoet dan in vergelijkbare omstandigheden zonder gewestwaarborg.

De verdere uitwerking van de praktische voorwaarden waaronder de gewestwaarborg kan verleend worden, wordt overgelaten aan de Vlaamse regering, met dien verstande dat het conform de algemene filosofie van de Vlaamse Wooncode uiteraard wel om een hypothecaire lening moet gaan voor de enige, eigen woning van een particulier.

Van de gelegenheid wordt eveneens gebruik gemaakt om het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet als afzonderlijk opgesomde instelling te schrappen, gelet op de privatisering ervan.

C-FIN

AMENDEMENT Nr. 2

voorgesteld door de heren André Denys en Marc van den Abeelen

HOOFDSTUK XV

Financiën

AFDELING 4bis

Registratierechten (nieuw)

Aan Hoofdstuk XV een afdeling 4bis, bestaande uit de artikelen 57bis, 57ter, 57quater, 57quinquies en 57sexies toevoegen, die luidt als volgt :

"AFDELING 4bis

Registratierechten

Artikel 57bis

In artikel 46bis van het wetboek der registratie- , hypotheek – en griffierechten , ingevoegd bij decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij decreet van 5 juli 2002, wordt het derde lid vervangen als volgt :

"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 volle 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 volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd. Een perceel grond, stedenbouwkundig bestemd tot woningbouw wordt beschouwd als een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd ;

2° in of onderaan op het document, dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, moeten de verkrijgers :

a) uitdrukkelijk vermelden 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 :

– indien het een woning betreft, binnen twee jaar na :

– ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;

– *ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft wordt aangeboden na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn ;*

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

Artikel 57ter

Het artikel 61[4] van hetzelfde wetboek , ingevoegd bij decreet van1 februari 2002 en gewijzigd bij decreet van 5 juli 2002, wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Artikel 61[4]

Aan de in artikel 61[3] bepaalde verrekening zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° de toepassing van artikel 61[3] wordt uitdrukkelijk gevraagd in of onderaan op het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig recht op de nieuwe aankoop ;

2° het in 1° bedoelde document bevat een afschrift van het registratierelaas dat is aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de 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 61[3] dan moet het in 1° bedoelde document bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de documenten die betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen aanleiding hebben gegeven tot het heffen van de evenredige rechten en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekende of teruggegeven rechten vermelden ;

3° in het in 1° bedoelde document of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan op dat document, 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 :

– *indien het een woning betreft, binnen twee jaar na :*

– *ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;*

– *ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft wordt aangeboden na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn ;*

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

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 ver-

zoek, dat het ter registratie aangeboden en tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding gevend document, vergezelt.

Indien één van de voorwaarden bepaald in het eerste lid niet is vervuld, wordt het tot de heffing van het evenredig recht aanleiding gevend document betreffende de nieuwe aankoop geregistreerd zonder toepassing van artikel 61[3].".

Artikel 57quater

De zesde alinea van het artikel 212 bis van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij decreet van 5 juli 2002, wordt vervangen door wat volgt :

"Aan de teruggave zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° het verzoek tot teruggave, ondertekend door de natuurlijke persoon, wordt gedaan in of onderaan op het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het evenredig recht op de verkoop ;

2° het in 1° bedoelde document bevat :

a) een afschrift van het registratierelaas dat is aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de 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 registratierelaas dat is aangebracht op het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de 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 het in 1° bedoelde document bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de documenten die betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen aanleiding hebben gegeven tot het heffen van de evenredige rechten en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekende of teruggegeven rechten vermelden ;

3° in het in 1° bedoelde document of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan op dat document, 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 :

– indien het een woning betreft, binnen twee jaar na :

– ofwel de datum van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, wanneer dat document binnen de ervoor bepaalde termijn ter registratie wordt aangeboden ;

– ofwel de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft wordt aangeboden na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn ;

– *indien het een bouwgrond betreft, binnen drie jaar na dezelfde datum.".*

Artikel 57quinquies

Het artikel 212ter van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij het decreet van 1 februari 2002, wordt vervangen als volgt :

"*Artikel 212ter*

Ingeval de in artikel 46bis bepaalde vermindering van de heffingsgrondslag niet werd gevraagd of niet werd bekomen naar aanleiding van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de overeenkomst tot koop, kunnen de teveel geheven rechten nog worden teruggegeven op een verzoek in te dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 217[2] binnen zes maanden te rekenen van de datum van de registratie van dat document.

Ingeval het voordeel van de meeneembaarheid van voorheen betaalde registratierechten als bedoeld in de artikelen 61/3 en 212bis niet werd gevraagd of niet werd bekomen naar aanleiding van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop of de verkoop kunnen de meeneembare rechten nog worden teruggegeven op een verzoek in te dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 217[2] binnen zes maanden te rekenen van de datum van de registratie van dat document.

Het verzoek tot teruggave bedoeld in het eerste of tweede lid bevat, naar gelang van het geval, de vermeldingen en verklaringen vereist bij het artikel 46bis, derde lid, 2°, b en c ; bij het artikel 61[4] , eerste lid ; of bij het artikel 212bis, zesde lid , 2° en 3 °. Het verzoek vermeldt in voorkomend geval ook het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort.".

Artikel 57sexies

Het artikel 212quater van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij decreet van 1 februari 2002, wordt opgeheven.".

VERANTWOORDING

Het decreet van 1 februari 2002 tot wijziging van het wetboek op de registratie – , hypotheek -, en griffierechten, heeft, voor wat het Vlaams Gewest betreft, het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel grondig hervormd.

Niet alleen werd een algemene tariefverlaging doorgevoerd, maar ook werd een geheel nieuw systeem van meeneembaarheid van in het verleden betaalde registratierechten ingesteld en werd een abattement voorzien voor zogenaamde onroerend-goed-starters.

Het spreekt voor zich dat bij het opmaken van de teksten van een decreet houdende een hervorming van een dergelijke omvang niet alle situaties en moeilijkheden konden worden voorzien. Daarom is het van het grootste belang dat de decreetgever voortdurend de teksten evalueert en bijstelt waar nodig , in nauw overleg met de actoren die het decreet moeten toepassen. Zo heeft een eerste evaluatieronde geleid tot een aantal technische aanpassingen en verbeteringen, opgenomen in het programmadecreet van 5 juli 2002. Het voorliggende amendement strekt ertoe de resultaten van een nieuwe evaluatieronde in de decretale teksten op te nemen. Zoals dit ook bij de eerste evaluatie het geval is geweest werden de wijzigingen opgemaakt in overleg met het notariaat en met de federale administratie AKRED, gelast met de invordering van deze rechten.

1) Het abattement

Het decreet van 1 februari 2002 heeft voor de zogenaamde "onroerend-goed-starters" voorzien dat de heffingsgrondslag wordt verminderd met 12.500 euro in geval van zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

Met "onroerend-goed-starters" heeft de decreetgever die belastingplichtigen bedoeld die een woning aankopen op een ogenblik dat zij geen eigenaar zijn of geen eigenaar meer zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.

In zijn huidige opmaak legt de tekst van het decreet uitdrukkelijk als voorwaarde op dat het abattement enkel kan genoten worden wanneer de belastingplichtige de geheelheid volle eigendom aankoopt van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed. Het abattement kan dus niet genoten worden indien de aankoop enkel slaat op het vruchtgebruik of op de blote eigendom van het onroerend goed.

Bij de omschrijving van de uitsluitingsregel, de verkrijger mag op datum van de koopovereenkomst niet voor de geheelheid eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, geeft het decreet echter geen nadere precisering bij de aard van dat eigendomsrecht.

Het is duidelijk dat enkel de volle eigendom als uitsluitingsgrond kan gelden. Inderdaad , wanneer de belastingplichtige enkel de naakte eigendom van een onroerend goed bezit, kan hij ten aanzien van dit onroerend goed geen aanspraak maken op effectieve bewoning ervan. Bijgevolg zou het onbillijk zijn hem het recht op het abattement te ontzeggen.

Met de voorliggende wijziging aan artikel 46bis wordt elke mogelijke twijfel hieromtrent uitgesloten.

Ingevolge de huidige libellering van de voorwaarden vermeld onder 2° van het derde lid van artikel 46bis kan een verkrijger enkel het voordeel van het abattement genieten wanneer de opgelegde formele verklaringen zijn gesteld in de authentieke koopakte of in een verklaring onderaan die akte. Bij gebreke aan deze vermeldingen in de authentieke akte is het voordeel van het abattement definitief verloren. Dit betekent dat wanneer bijvoorbeeld een onderhandse verkoopovereenkomst (compromis) ter registratie wordt aangeboden, hetzij door de koper, hetzij door de verkoper, en het evenredige registratierecht wordt geheven, de koper nooit aanspraak zal kunnen maken op het abattement. Dit wordt als zeer onrechtvaardig ervaren, te meer omdat de koper vaak niets kan worden verweten dat het verlies van het abattement zou kunnen rechtvaardigen. Bijgevolg is het aangewezen in de tekst te voorzien dat het voordeel van het abattement kan worden genoten naar aanleiding van de registratie van elk document (en dus niet alleen van de authentieke akte) dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft.

Bovendien is het aangewezen om, naar analogie met het vangnet dat werd voorzien binnen het systeem van de meeneembaarheid van in het verleden betaalde registratierechten, een ultieme mogelijkheid van regularisatie te voorzien voor het geval de vereiste vermeldingen niet werden opgenomen in het document dat tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding geeft. Het is namelijk mogelijk dat dit document ter registratie wordt aangeboden door de verkoper van het onroerend goed, soms zelfs zonder medeweten van de koper. Het zou dan ook onrechtvaardig zijn de koper voor het voldongen feit te plaatsen van het onherroepelijk verlies van het fiscaal voordeel. Om die reden wordt in het nieuwe artikel 212ter een bijkomende paragraaf ingevoegd die parallel met het vangnet van de meeneembaarheid, een vangnet voor het abattement invoert. In het verzoekschrift dat hem alsnog de terugbetaling van het voordeel kan opleveren dient de koper uiteraard alle engagementen en vermeldingen op te nemen die worden opgelegd door het artikel 46bis, derde lid, 2 °.

2) De meeneembaarheid

Het decreet van 1 februari 2002 heeft, wat het Vlaams Gewest betreft, een systeem ingevoerd van meeneembaarheid van in het verleden betaalde registratierechten. Aan deze meeneembaarheid werden een aantal voorwaarden gekoppeld. Zo geldt de meeneembaarheid enkel wanneer een belastingplichtige – natuurlijk persoon – een onroerend goed aankoopt dat hij tot zijn hoofdverblijfplaats zal aanwenden en tevens moet hij zijn vorige hoofdverblijfplaats verkopen. De meeneembaarheid kan twee vormen aannemen al naargelang de volgorde van de verrichtingen . De in het verleden betaalde rechten kunnen onmiddellijk worden verrekend wanneer de wederverkoop van de oude hoofdverblijfplaats plaatsvindt vóór de aankoop van de nieuwe (artikel 61^3 , 61^4 , en 61^5). De in het verleden betaalde rechten kunnen worden teruggegeven wanneer de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats plaatsvindt vóór de wederverkoop van de oude hoofdverblijfplaats (artikel 212bis).

Het is steeds de bedoeling geweest van de decreetgever dat de volgorde van de elementen van de verrichting, d.i. de verkoop van de oude woning vóór of ná de nieuwe aankoop enkel van technisch belang (onmiddellijke verrekening of terugvordering) zou zijn, maar geen effect zou hebben op het voordeel dat door de maatregel tot stand komt.

Nochtans stelt zich in de huidige praktijk een probleem m.b.t. de toepassing van het artikel 212ter, waar dit een verbod oplegt van cumulatie van de teruggaven bepaald in artikel 212 en 212bis.

Het artikel 212 voorziet in geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 44 vastgestelde recht is voldaan, een moge-

lijkheid van teruggave van drie vijfden van dat recht aan de wederverkoper indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging.

Het is vanzelfsprekend dat enkel die rechten voor meeneembaarheid in aanmerking komen die niet worden teruggegeven krachtens artikel 212. Inderdaad, wat men op grond van een fiscaal voordeel heeft teruggekregen kan men niet via een andere fiscale maatregel nogmaals recupereren. Men kan, per slot van rekening, nooit meer terugkrijgen of verrekenen dan wat men werkelijk ooit aan rechten betaald heeft.

Dit principe levert in de praktijk geen problemen op voor de toepassing van de meeneembaarheid-type verrekening. Enkel een eventueel saldo na toepassing van artikel 212 komt voor de verrekening in aanmerking.

Voor wat de meeneembaarheid–type teruggave betreft, stelt er zich wel een probleem. Artikel 212ter bepaalt dat de teruggaven bepaald in het artikel 212 en 212bis niet mogen gecumuleerd worden. De bedoeling van deze bepaling was eigenlijk enkel om een evidentie te bevestigen : dezelfde rechten kunnen niet tweemaal worden teruggegeven. Dit blijkt ook uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet zoals dit bij het Vlaams Parlement werd ingediend (stuk 963 nr. 1 van 2001–2002).

In de praktijk blijkt dat de administratie en ook de rechtsleer deze bepaling zo begrijpt en toepast dat, wanneer zich een mogelijke cumul voordoet van het artikel 212 en 212bis, de belastingplichtige gedwongen wordt een keuze te maken tussen ofwel de toepassing van artikel 212, ofwel de toepassing van het artikel 212bis, waarbij de keuze voor de ene of de andere teruggaveregeling het verlies van de toepassing van de andere teruggaveregeling tot gevolg heeft. (Zie bijvoorbeeld : “De nieuwe verminderde registratierechten bij aankoop van een onroerend goed in het Vlaams Gewest“, door Jan Grillet in het Tijdschrift voor Notarissen van mei 2002) . Door het artikel 212ter op die manier te interpreteren wordt afbreuk gedaan aan het oorspronkelijk opzet, de neutraliteit van de volgorde van de verrichtingen van aankoop en wederverkoop. Bovendien is de opgelegde keuze voor de belastingplichtige geen evidentie.

Met het notariaat en met de federale administratie AKRED werd overlegd hoe het best aan deze anomalie kan worden verholpen. Uiteindelijk bleek de beste oplossing erin te bestaan dat het bestaande artikel 212ter waar het een cumulatieverbod oplegt, best wordt geschrapt.

Dit betekent echter geenszins dat beide teruggaveregelingen in de toekomst kunnen gecumuleerd worden. Wel is het voortaan toegestaan dat beide teruggaveregelingen naast elkaar worden toegepast, zonder dat er meer kan worden teruggegeven dan er ooit betaald is, en uiteraard rekening houdend met de begrenzingen die eigen zijn aan elk van beide regelingen.

3) algemeen

Tenslotte wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de teksten, ingevoegd bij decreet van 1 februari 2002 en die de vormvereisten omschrijven tot het bekomen van het voordeel van abattement of van de meeneembaarheid, te verduidelijken en beter op elkaar af te stemmen.

Met de oorspronkelijke versie van het ontwerp van decreet dat door de Vlaamse regering bij het Vlaams Parlement werd ingediend was het de bedoeling dat aan alle vormvoorwaarden moest voldaan zijn in of onderaan op de authentieke akte hetzij van de aankoop (abattement of meeneembaarheid–type verrekening), hetzij van de verkoop (meeneembaarheid-type teruggave).

De Koninklijke Federatie van de Notarissen wees er in een hoorzitting in de bevoegde commissie van het Vlaams Parlement op dat dit strenge voorschrift praktische moeilijkheden kon opleveren. Daarom werd een amendement ingediend door een aantal leden van het Vlaams Parlement waardoor ook aan de vormvoorschriften kan voldaan worden door middel van een separaat verzoekschrift dat alle nodige vermeldingen bevat en dat door de natuurlijke persoon wordt ondertekend. Dat separaat verzoekschrift moet gevoegd worden bij het document (authentieke akte, compromis, verklaring bedoeld in artikel 31 W. Reg.) dat tot de heffing van het evenredig recht op de nieuwe aankoop of op de verkoop van de oude hoofdverblijfplaats aanleiding geeft (zie tweede lid van artikel 61^4 en zevende lid van artikel 212bis). De administratie staat het voordeel van de meeneembaarheid bijgevolg ook toe, indien aan alle andere vereisten voldaan is, ter gelegenheid van de registratie van het document dat tot de heffing van het evenredig recht aanleiding geeft (authentieke akte, compromis, verklaring van artikel 31). Omdat het voordeel van het abattement voortaan ook kan genoten worden ter gelegenheid van de registratie van het document dat tot de heffing van de evenredige rechten aanleiding geeft, is het aangewezen deze mogelijkheid in alle gevallen ook uitdrukkelijk in de tekst op te nemen.

Waar de huidige teksten de opname opleggen van een aantal gegevens en verklaringen vanwege de belastingplichtige hetzij in de authentieke akte (artikel 61^4), hetzij in de authentieke akte of in een verklaring onderaan op de akte (artikel 46bis), hetzij onderaan de authentieke akte (artikel 212 bis), wordt dit met het voorliggend amendement geüniformiseerd door in alle vermelde bepalingen steeds de eenvormige terminologie “ in of onderaan het document dat tot de heffing van het evenredig recht aanleiding geeft “ te hanteren. Zo worden onnodige formele verschillen in de opgelegde vormvoorwaarden vermeden.