# Parlementaire vraag nr. 35 van de heer Lamotte dd 12.10.2011 (Waals Gewest)

* Datum : 12-10-2011
* Taal : Nederlands
* Sectie : Regelgeving
* Type : Parliamentary questions
* Subdomein : FISCAL DISCIPLINE

Contact | Disclaimer | FAQ
 
 
Quick search :
Fisconet
plus Version 5.9.23
Service Public Federal
Finances
Home
Executed
searches
Advanced
search
News
Home >
Advanced search >
Search results > Parlementaire vraag nr. 35 van de heer Lamotte dd 12.10.2011 (Waals Gewest)
Parlementaire vraag nr. 35 van de heer Lamotte dd 12.10.2011 (Waals Gewest)
Document
Content exists in : nl fr
Search in text:
Print    E-mail    Show properties
Properties
Document type : Parliamentary questions
Title : Parlementaire vraag nr. 35 van de heer Lamotte dd 12.10.2011 (Waals Gewest)
Document date : 12/10/2011
Keywords : Wallonië / Waals Gewest / overdracht onder bezwarende titel / onroerend goed / verlaagd recht / tarief / verkooprecht / verkoop / handelaar in onroerende goederen / beroepspersoon / authentieke akte / vormvoorwaarden / beroepsverklaring / wederverkoop
Document language : NL
Version : 1
Question asked by : Lamotte Michel
Question parlementaire n° 35 de Monsieur Lamotte du 12.10.2011
Parlement Wallon - Session : 2011-2012 (Année : 2011)
Conditions à remplir pour bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement pour les marchands de biens
(Deze tekst bestaat enkel in het Frans)
QUESTION
Les articles 62 et suivants du Code des droits d'enregistrement prévoient la réduction à 5% des droits d'enregistrement en cas de vente immobilière intervenue de gré à gré ou par acte authentique à des personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente.
Il s'agit du régime des marchands d'immeubles ou marchands de biens.
Sont visés les immeubles acquis par des professionnels en tant que marchandises et non pas pour être conservés.
Le bénéfice de ce régime suppose que soit souscrite une déclaration selon laquelle l'opérateur économique déclare revêtir la qualité de marchand de biens. En outre, une garantie destinée à permettre le recouvrement des sommes pouvant devenir exigibles si le professionnel perd l'avantage du tarif réduit doit être souscrite.
Par ailleurs, le maintien du bénéfice du taux réduit de droits d'enregistrement est soumis au respect d'une double condition :
- en application de l'article 63 du Code des droits d'enregistrement, il appartient aux marchands de biens de pouvoir justifier, à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la déclaration de profession, qu'ils exercent effectivement la profession déclarée, ce qui suppose que puisse être établie une succession de reventes ;
- en vertu de l'article 64 du Code des droits d'enregistrement, les biens acquis en application du taux réduit de l'article 62 doivent être aliénés, dans le cadre d'une vente ou d'un échange, au plus tard le 31 décembre de la 10ème année suivant la date de l'acte d'achat.
L'objectif de ces deux délais était, en ce qui concerne le premier, de pouvoir vérifier que le professionnel présente effectivement la qualité de marchand de biens et, pour ce qui concerne le deuxième, d'éviter que l'immeuble ne soit intégré de manière permanente dans le patrimoine de l'acheteur en faisant en sorte qu'il soit aliéné à titre onéreux après un laps de temps plus ou moins court.
Depuis l'introduction de ce régime dans le code de 1939, il est indéniable que la profession de marchand de biens a évolué et que les opérateurs sont désormais soumis à une série de contraintes nouvelles influençant sensiblement l'exercice de leurs activités
Ainsi, ces professionnels sont confrontés à un nombre conséquent de contraintes d'urbanisme, à des exigences sans cesse croissantes en matière d'environnement (assainissement des sols, traitement des eaux usées?) et à des recours de plus en plus fréquents de riverains, procédures de contestation administratives dont le délai de traitement par le Conseil d'Etat atteint fréquemment plusieurs années?
Ces difficultés sont encore plus prégnantes lorsque le marchand de biens souhaite mettre en place un projet d'envergure impliquant plusieurs dizaines voire plusieurs centaines de lots, projet dont la réalisation, de l'acquisition des terrains à la vente effective de l'intégralité des lots, nécessite fréquemment plus de 10 ans compte tenu de l'importance des études préalables à réaliser, du délai d'obtention des permis requis, du retard subi en cas de contestation de la validité de ces permis devant la juridiction administrative, du temps nécessaire à la phase de construction elle-même et du temps requis pour aliéner l'ensemble des lots.
Dans ces circonstances, ne serait-il pas opportun de modifier les articles 71 et 64 du Code des droits d'enregistrement en vue :
- d'une part, d'adopter, pour vérifier la qualité de marchand de biens, un critère autre que celui de la succession de revente dans un délai de 5 ans ;
- d'autre part, de prolonger le délai de 10 ans au cours duquel les biens acquis en application du tarif réduit de l'article 62 doivent être aliénés à titre onéreux ?
Monsieur le Ministre peut-il nous faire part de son opinion et de celle du gouvernent à l'égard d'une telle proposition ?
 
REPONSE (d’Antoine André, Ministre du Budget, des Finances, de l'Emploi, de la Formation et des Sports du 08.11.2011)
Pour ce qui concerne les dispositions et leurs objectifs poursuivis, je ne pourrai certainement pas apporter de plus amples explications, ceux-ci étant clairement reproduits et explicités dans l'exposé introductif à la question.
Par contre, si, comme cela est avancé par l'honorable membre, la profession de marchand de biens a évolué et que les opérateurs sont désormais soumis à une série de contraintes nouvelles, il n'en est pas moins vrai de l'évolution des législations applicables aux ventes de biens immeubles.
L'honorable membre n'ignore en effet pas que, outre la revente avec application de la TVA soit en cas de rénovation soit en cas de construction, l'arrêt Breitsohl, dont les principes ont été introduits dans la législation fédérale, impose dorénavant l'application de la TVA également sur la valeur du terrain attenant lors d'une vente simultanée sous régime TVA.
Cette disposition constitue donc un coût non négligeable, en termes de moindres recettes, pour la Région wallonne.
Concernant la nature des activités des marchands de biens, je pense qu'une distinction générale peut être faite, à savoir les activités qui consistent en achats et reventes sans d'importants travaux intermédiaires et les activités qui consistent en achats et revente après d'importants travaux de rénovation et/ou construction.
Pour les premières, on peut décemment convenir que les délais contenus dans les dispositions concernées du Code des droits d'enregistrement n'engendrent pas de difficultés.
Pour les secondes, dès lors que la Région wallonne ne peut, en termes de recettes, et s'agissant d'un avantage accordé sur le budget des recettes générales de la Région wallonne, en obtenir un quelconque retour, il ne me paraît pas opportun d'envisager une quelconque extension des conditions relatives à l'octroi de cet avantage.
Dans le même ordre d'idée, la question pourrait même être posée quant à l'opportunité de maintenir un tel avantage, à savoir l'application d'un taux réduit, dans les situations où la revente de l'ensemble immobilier se réalise sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, dès lors que ces recettes fiscales n'appartiennent pas à la Région.
En conclusion, compte tenu de la situation budgétaire actuelle, il ne me paraît pas opportun de modifier les articles 64 et 71 du Code des droits d'enregistrement dans un tel contexte.
Pour le surplus, je ne peux prétendre répondre pour l'ensemble des membres du gouvernement.