

Rolnummer 4065
Arrest nr. 155/2007 van 19 december 2007

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 27 april 2006 tot wijziging van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, ingesteld door de « Beroepsvereniging van de Vastgoedsector ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en M. Bossuyt, en de rechters E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, E. Derycke en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 6 november 2006 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 7 november 2006, heeft de « Beroepsvereniging van de Vastgoedsector », met zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, beroep tot vernietiging ingesteld van het decreet van het Waalse Gewest van 27 april 2006 tot wijziging van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 15 mei 2006).

De Waalse Regering heeft een memorie ingediend, de verzoekende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de Waalse Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 7 november 2007 :

- zijn verschenen :

. Mr. P. De Bandt, tevens *loco* Mr. B. Schutyser, advocaten bij de balie te Brussel, voor de verzoekende partij;

. Mr. R. Samii *loco* Mr. S. Depré en Mr. C. Dubois, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Waalse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en L. Lavrysen verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van het belang

A.1.1. De verzoekende partij verantwoordt haar belang bij het vorderen van de vernietiging van het decreet van 27 april 2006 « tot wijziging van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten » door uiteen te zetten dat zij een beroepsvereniging is « voor de vastgoedsector » die vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en investeerders groepeert die optreden als handelsvennootschappen of natuurlijke personen.

Zij voert aan dat het bestreden decreet van dien aard is dat het de activiteit en de situatie van haar leden kan raken, enerzijds, in zoverre het hun een ernstig « concurrentieel nadeel berokkent », vermits de personen die bij hen een goed kopen niet het tarief van nul procent zullen kunnen genieten waarin wordt voorzien voor het registratierecht dat verschuldigd is ten gevolge van die aankoop en, anderzijds, in zoverre het de verkoop van een onroerend goed, door een lid van de verzoekende partij, aan een persoon die een aankooppremie kan genieten

minder voordelig maakt dan de verkoop die wordt afgesloten tussen die persoon en alle publiekrechtelijke rechtspersonen. Zij verwijst ook naar B.5.3 van het arrest nr. 112/2004.

A.1.2. De Waalse Regering betwist het belang om in rechte te treden van de verzoekende partij.

Zij is in de eerste plaats van oordeel dat het bestreden decreet niet van toepassing is op de leden van die partij. Zij onderstreept dat met toepassing van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 « tot invoering van een premie voor de aankoop van een woning » de verkopen die worden gesloten door de leden van de verzoekende partij niet de aankooppremie genieten - die in dat besluit wordt voorbehouden aan de verkopen gesloten door publiekrechtelijke rechtspersonen - en bijgevolg evenmin het nultarief van het registratierecht. Zij voegt daaraan toe dat de verzoekende partij heeft veronachtzaamd bij de Raad van State de vernietiging te vorderen van die reglementaire tekst waaruit het bekritiseerde onderscheid voortvloeit. Zij merkt voor het overige op dat, indien de decreetgever het nultarief niet had voorbehouden aan de verkopen toegestaan door de publiekrechtelijke rechtspersonen, de leden van de verzoekende partij niettemin dat tarief niet hadden kunnen genieten, rekening houdend met het voormelde besluit.

In de tweede plaats is de Waalse Regering van mening dat de verzoekende partij niet het « concurrentieel nadeel » bewijst waarvan ze gewag maakt. Zij merkt in dit verband op dat de toekenning van aankooppremies en de toepassing van een nultarief voor de berekening van het registratierecht slechts betrekking hebben op een klein aantal situaties die vanuit sociaal oogpunt aandacht verdienen. Zij preciseert dat er jaarlijks slechts enkele honderden premieaanvragen zijn en dat de Inspectie van Financiën het jaarlijkse verlies aan fiscale inkomsten dat voortvloeit uit de overgang van het tarief van anderhalf procent naar het nultarief op tweehonderdduizend euro raamt. De Waalse Regering besluit daaruit dat het bestreden decreet niet van dien aard is dat de vastgoedmarkt wordt verstoord of dat het door de verzoekende partij aangevoerde « concurrentieel nadeel » inhoudt.

A.1.3. De verzoekende partij brengt daartegen in dat het bestreden decreet zich niet ertoe beperkt het tarief van het registratierecht van anderhalf procent terug te brengen tot nul procent.

Zij zet uiteen dat vóór de aanneming van het genoemde decreet de koper van een onroerend goed dat aan een publiekrechtelijke rechtspersoon toebehoorde en die een premie kon verkrijgen bij aankoop van een woning enkel het verlaagde tarief van anderhalf procent kon genieten, indien dat goed werd aangekocht van één van de publiekrechtelijke rechtspersonen die exhaustief werden opgesomd in artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. De verzoekende partij merkt op dat, indien dat goed werd aangekocht van een andere publiekrechtelijke rechtspersoon, voor de verkoper het enige voordeel om een verkoop met een dergelijke rechtspersoon te verkiezen boven een verkoop met een lid van de verzoekende partij de aankooppremie was die, rekening houdend met het lage bedrag ervan, de situatie van de leden van de verzoekende partij niet ernstig kon raken.

De verzoekende partij leidt bovendien uit artikel 3, 2°, van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 en artikel 1, 31°, van de Waalse Huisvestingscode af dat de toekenning van een premie voor de aankoop van een woning een publiek met middelgrote inkomens beoogt, dus een publiek dat ook geïnteresseerd is in het aanbod van de private vastgoedsector.

De verzoekende partij merkt vervolgens op dat door het bestreden decreet elke persoon die een dergelijke premie geniet, voortaan het verlaagd tarief van het registratierecht kan genieten, wat een aanzienlijk « concurrentieel nadeel » vormt voor de private actoren in de vastgoedsector. Zij onderstreept dat het verlaagd tarief voortaan betrekking heeft op een groter aantal woningen en zich niet langer beperkt tot « de sociale woningen »; dat, hierdoor, dat tarief een toereikende motivering zal vormen om de zware administratieve formaliteiten te vervullen die verbonden zijn aan de toekenning van de voormelde premie en dat het publiekrechtelijke rechtspersonen (intercommunales, autonome overheidsbedrijven, enz.) ertoe zal aanzetten vastgoedactiviteiten te ontplooiën.

De verzoekende partij is ten slotte van mening dat de Inspectie van Financiën het bedrag van het verlies van de fiscale ontvangsten die de toepassing van het bestreden decreet zal veroorzaken, heeft onderschat. Zij betoogt dat bij die raming geen rekening werd gehouden met het feit dat, voor de verkoop van woningen toegestaan door publiekrechtelijke rechtspersonen die niet werden beoogd in de vorige versie van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, het tarief van het registratierecht van twaalf en een half procent naar nul procent daalt. Het totale verlies aan fiscale ontvangsten zou ongeveer tien maal meer bedragen dan het bedrag waarin de Inspectie van Financiën voorziet.

A.1.4. De Waalse Regering repliceert dat artikel 1 van het decreet van 27 april 2006 enkel de uitvoeringsmodaliteiten van de regeling van tariefvermindering van het registratierecht wijzigt. Zij beweert dat de nieuwe regel geen nieuw verschil in behandeling in het leven roept, maar het bestaande verschil handhaaft tussen diegenen die het verlaagd tarief genieten en diegenen die een onroerend goed aankopen van een natuurlijk persoon of een privaatrechtelijke rechtspersoon.

De Waalse Regering betreurt het feit dat de verzoekende partij geen statistieken voorlegt waarin de reële impact wordt aangetoond op de omzet van de maatschappijen die lid zijn van de verzoekende partij, teneinde het door haar aangevoerde « concurrentieel nadeel » te bewijzen.

Zij betwist bovendien de relevantie van de door de verzoekende partij aangevoerde cijfers teneinde de raming van de Inspectie van Financiën tegen te spreken en onderstreept dat de verkoop van onroerende goederen geen deel uitmaakt van het maatschappelijk doel van de publiekrechtelijke rechtspersonen die niet werden beoogd in de voorgaande versie van artikel 52 van het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten. Zij besluit daaruit dat de verzoekende partij niet aantooft dat de nieuwe goederen die zouden worden verkocht de potentiële kopers van de private markt dreigen af te wenden.

Ten aanzien van het enig middel afgeleid uit de schending van de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet

A.2. De verzoekende partij voert aan dat het bestreden decreet twee categorieën van personen die vastgoedtransacties verrichten op verschillende wijze behandelt : enerzijds, de publiekrechtelijke rechtspersoon en, anderzijds, de privaatrechtelijke rechtspersoon. Zij merkt op dat de aankopers van een woning bij laatstgenoemde niet het nultarief van het registratierecht kunnen genieten, zodat de verkoop van een onroerend goed aan een particulier door een dergelijke rechtspersoon duurder zal zijn dan de verkoop die wordt afgesloten door een publiekrechtelijke rechtspersoon.

A.3.1. Volgens de verzoekende partij wordt de in het bestreden decreet nagestreefde doelstelling - « de aankoop ondersteunen van een woning die toebehoort aan een publiekrechtelijk persoon » - onderbouwd door de negatieve weerslag die de stijging van de vastgoedprijzen zou hebben op de mobiliteit van de werknemers en door het idee dat een huurder die eigenaar van zijn woning wordt « een bijkomende conciërge is, die nauwgezet zorg zal dragen voor zijn woning en zich daarbij meer betrokken zal voelen ».

A.3.2. De Waalse Regering brengt daartegen in dat de vorige versie van artikel 52 van het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten, de titel die aan die tekst voorafgaat, alsmede de tekst van de bestreden bepaling aantonen dat de originele doelstelling erin bestond het verlaagd tarief te verbinden aan het voordeel van de aankooppremie en dat de doelstelling van de Waalse decreetgever erin bestaat de regeling van het registratierecht tegen verlaagd tarief nog meer af te stemmen op die van de aankooppremie. Zij voegt daaraan toe dat zowel die premie als het verlaagd tarief ertoe strekken de eigendom van vastgoed te bevorderen « in het bijzonder voor de bescheiden inkomens, en, bijvoorbeeld in het raam van de aankoop van hun woning, voor de huurders van sociale woningen ».

A.3.3. De verzoekende partij repliceert dat de bestreden maatregel enkel tot doel heeft de toegang tot de huisvesting en tot de eigendom van een woning te vergemakkelijken en dat het afstemmen van de regeling van het registratierecht tegen verlaagd tarief op die van de aankooppremie geen doel op zich mag vormen.

A.4.1. De verzoekende partij onderstreept dat de beide voormelde categorieën van personen vergelijkbaar zijn omdat, enerzijds, zij vastgoedtransacties van hetzelfde type verrichten en, anderzijds, de personen die « middelgrote inkomens hebben » zich op de vastgoedmarkt zowel tot publiekrechtelijke rechtspersonen als tot privaatrechtelijke rechtspersonen wenden en, ten slotte, omdat de uitbreiding van de toepassingsfeer van het verlaagd tarief tot alle publiekrechtelijke rechtspersonen niet kan worden verantwoord.

A.4.2. De Waalse Regering is daarentegen van mening dat de situatie van de privaatrechtelijke rechtspersonen niet vergelijkbaar is met die van de publiekrechtelijke rechtspersonen, omdat de verkoop van onroerende goederen ten aanzien van de eerstgenoemden voortvloeit uit bekommernissen van sociale aard terwijl die, wat de laatstgenoemden betreft, wordt ingegeven door winstbejag. Zij voegt in dat verband daaraan toe dat het maatschappelijk doel van de leden van de verzoekende partij steeds de verkoop van gebouwen beoogt, terwijl zulks niet de hoofdactiviteit is van alle publiekrechtelijke rechtspersonen.

De Waalse Regering die aanvoert dat de voornaamste begunstigde van het nieuwe artikel 52 van het Wetboek van het registratie-, hypotheek- en griffierechten niet de verkoper maar de koper is, vraagt zich bovendien af waarop de discriminatie berust waarvan de verzoekende partij het slachtoffer zou zijn.

Zij merkt in dat verband op dat de in de bestreden maatregel gemaakte verwijzing naar alle publiekrechtelijke rechtspersonen tot doel heeft de kring van de kopers, begunstigten van het verlaagd registratierecht, uit te breiden, in het raam van de verkoop van onroerende goederen.

A.5.1. Volgens de verzoekende partij is het aangeklaagde verschil in behandeling noch relevant, noch evenredig met de nagestreefde doelstelling.

Zij betwist het feit dat de bestreden maatregel niet de verkoop van woningen door privaatrechtelijke rechtspersonen betreft en onderstreept daarbij dat, wat betreft de verkoop van woningen door alle publiekrechtelijke rechtspersonen, de bestreden maatregel talrijke entiteiten beoogt die optreden in verschillende contexten en inzonderheid ondernemingen zoals De Post, Belgacom en de Nationale Loterij waarvan een aanzienlijk deel van hun activiteiten onder privaat beheer en strikt commerciële activiteiten valt.

De verzoekende partij betwist ook de relevantie en de evenredigheid van het bekritiseerde verschil in behandeling door te verwijzen naar de wil van de decreetgever om de kostprijs van de vastgoedtransacties, die een rem op de mobiliteit van de werknemer vormt, te drukken, naar de inkomens van de personen die de aankooppremie voor een woning genieten en naar het feit dat de toepassing van de betwiste maatregel verder zal reiken dan het geval van de huurders die de openbare huurwoning die zij betrekken wensen aan te kopen.

A.5.2. De Waalse Regering brengt daartegen in dat de doelstelling van het bekritiseerde pertinente verschil in behandeling moet worden onderzocht in het licht van de doelstelling die wordt nagestreefd met het premiestelsel voor de aankoop van woningen.

Zij merkt op dat het verkrijgen van een dergelijke premie de inachtneming veronderstelt van zeer strikte voorwaarden, die niets te maken hebben met de commerciële logica van een private actor die enkel winst nastreeft. Zij onderstreept met verwijzing naar de artikelen 3, 3°, 7 en 8 van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999, dat de toekenning van die premie gepaard gaat met een inzagerecht van de overheden vóór en na de aankoop, teneinde dat instrument van het huisvestingsbeleid in de hand te houden en te controleren of de premie wel degelijk ten goede komt aan de koper.

Zij voert aan dat het voormelde verschil in behandeling wordt verantwoord door dezelfde wil om het huisvestingsbeleid in de hand te houden en door dezelfde controleprocedures. Zij verwijst ook naar de arresten nrs. 8/2004, 14/2004 en 166/2004 waaruit zou blijken dat de wetgever voor maatschappijen die zijn opgericht met een doel van algemeen belang het vervullen van hun taken kan vergemakkelijken, desnoods door belastingverminderingen.

De Waalse Regering merkt ten slotte op dat het onderscheid hoe dan ook evenredig is met de nagestreefde doelstelling, gelet op de kleine tariefvermindering die door de bestreden maatregel wordt teweeggebracht en het feit dat die verlaging enkel betrekking heeft op de aankoop van een eerste woning. Zij voegt daaraan toe dat de verkopers die niet werden opgesomd in het vroegere artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten geen professionelen uit de vastgoedsector zijn, zodat hun aanbod van goederen sterk beperkt zal zijn. Zij merkt ook op dat de verzoekende partij geen enkel precies en becijferd gegeven aanreikt waaruit blijkt dat het bestreden decreet afbreuk zal doen aan het concurrentievermogen van haar leden.

A.5.3. De verzoekende partij repliceert dat in de door de Waalse Regering aangevoerde rechtspraak van het Hof precies wordt onderstreept dat het niet verantwoord is om de toepassingsfeer van het verlaagd registratierecht uit te breiden tot de aankoop van een woning bij elke publiekrechtelijke rechtspersoon, zonder rekening te houden met de aard van zijn activiteiten.

De verzoekende partij merkt bovendien op dat de weerslag van de maatregel op de concurrentiepositie van haar leden bijzonder groot zal zijn. In dat verband merkt zij op dat voor de verkopen door een publiekrechtelijke rechtspersoon die niet werd beoogd in de vorige versie van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, de bestreden maatregel het tarief van het registratierecht van twaalf en een half procent verlaagt tot nul procent.

De bestreden maatregel zou des te minder evenredig zijn daar de verlaging van het registratierecht tot het nultarief dat gunstig is voor de privaatrechtelijke rechtspersonen niet wordt gecompenseerd door een « reële stimulans ten voordele van de private actoren van de vastgoedsector », zoals diegenen bedoeld in artikel 46bis van het Wetboek van de registratie-, hypotheek- en griffierechten, dat van toepassing is in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en het Vlaamse Gewest.

- B -

B.1. Het in het verzoekschrift uiteengezette middel is niet gericht tegen artikel 2 van het decreet van 27 april 2006 « tot wijziging van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten ».

Het Hof beperkt bijgevolg zijn onderzoek tot artikel 1 van dat decreet.

Ten aanzien van de bestreden bepaling

B.2.1. De verkoop van een in het Waalse Gewest gelegen onroerend goed is in principe onderworpen aan de betaling van een proportioneel registratierecht dat is vastgesteld op twaalf en een half procent (artikel 44 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals het werd gewijzigd bij artikel 15, 2°, van het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 « tot wijziging van het Wetboek der successierechten, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van het Wetboek der zegelrechten » en bij artikel 40 van de wet van 30 maart 1994 « tot uitvoering van het globaal plan op het stuk van de fiscaliteit »).

Artikel 52 van het voormelde Wetboek - zoals het was geformuleerd na de opeenvolgende wijzigingen ervan bij artikel 3 van de wet van 30 mei 1949 « houdende wijzigingen van sommige bepalingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten », bij artikel 2 van het koninklijk besluit van 12 september 1957 « waardoor het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, het Wetboek der successierechten, het Wetboek der zegelrechten, het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taksen en de door het besluit van de Regent van 15 januari 1948 samengeordende wetten betreffende de inkomstenbelastingen, in overeenstemming worden gebracht met de bepalingen van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging en aanvulling van de wetgeving betreffende de huisvesting »,

bij artikel 55, tweede lid, van de wet van 22 juli 1970 « op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet » en bij artikel 146 van de wet van 22 december 1989 « houdende fiscale bepalingen » - bepaalde :

« Het recht wordt tot 1,50 t.h. verlaagd voor de verkopen van woningen toegestaan door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij, de door hen of door de Gewestelijke Maatschappijen opgericht in uitvoering van de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut erkende maatschappijen, de openbare besturen of de openbare instellingen, aan personen wie de door de Staat verleende aankooppremie ten goede komt.

Het gebeurlijk intrekken van die premie brengt voor den verkrijger de verplichting mede het verschuldigde recht tot het bij artikel 44 vastgesteld percentage te zuiveren ».

B.2.2. Artikel 1 van het decreet van 27 april 2006 vervangt het eerste lid van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten door wat volgt :

« Het recht wordt teruggebracht tot 0 % voor de verkopen van woningen toegestaan door een publiekrechtelijke rechtspersoon aan een natuurlijke persoon die in aanmerking komt voor de aankooppremie bedoeld in de Waalse Huisvestingscode ».

De premie waarvan sprake is in die bepaling is de « premie voor natuurlijke personen die voor hun rekening een woning kopen die is gebouwd of moet worden gebouwd en die toebehoort aan een publiekrechtelijk persoon », een premie die in het leven is geroepen bij artikel 2, § 1, van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 « tot invoering van een premie voor de aankoop van een woning », dat zelf inzonderheid is gebaseerd op artikel 14, 1^o, van de Waalse Huisvestingscode (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2005-2006, nr. 337/1, p. 2).

Ten aanzien van het belang

B.3. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt, doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

B.4.1. De verzoekende partij is een erkende Beroepsvereniging wier leden, volgens artikel 8 van haar statuten, in twee categorieën zijn onderverdeeld.

De « werkende leden » zijn handelsvennootschappen en natuurlijke personen waarvan de beroepsactiviteit bestaat in de ontwikkeling en verwezenlijking van urbanisatieplannen van gronden en plannen voor het optrekken van gebouwen en gedeelten van gebouwen of het investeren in zulke programma's of gebouwen. De « steunende leden, of ereleden » zijn handelsvennootschappen en natuurlijke personen die een beroepsactiviteit uitoefenen die verwant is met die van de werkende leden.

B.4.2. Een erkende beroepsvereniging heeft, krachtens artikel 10 van de wet van 31 maart 1898 op de beroepsverenigingen, de vereiste hoedanigheid om bepalingen aan te vechten die de collectieve belangen van haar leden rechtstreeks en ongunstig kunnen raken.

B.4.3. De verzoekende partij doet dus blijken van het vereiste belang om de vernietiging te vorderen van artikel 1 van het decreet van 27 april 2006, doordat de beroepsactiviteit en de financiële situatie van haar leden rechtstreeks en ongunstig kunnen worden geraakt door die bepaling, in zoverre ze de toekenning van een fiscaal voordeel uitsluit in geval van verkoop van een woning waarvan de bouw deel uitmaakt van de beroepsactiviteit van die leden, wanneer die verkoop geschiedt door een privaatrechtelijk rechtspersoon.

Ten gronde

B.5. Uit de uiteenzetting van het enig middel blijkt dat het Hof wordt verzocht uitspraak te doen over de bestaanbaarheid met de artikelen 10, 11 en 172, eerste lid, van de Grondwet, van artikel 1 van het decreet van 27 april 2006, in zoverre het een verschil in behandeling zou invoeren tussen twee categorieën van rechtspersonen die een woning verkopen aan een natuurlijk persoon die de premie voor aankoop van een woning kan genieten bedoeld in artikel 2, § 1, van het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999.

Elke publiekrechtelijke rechtspersoon zou een dergelijke verkoop kunnen sluiten, zonder dat die aanleiding geeft tot de inning van een proportioneel registratierecht, terwijl een privaatrechtelijk rechtspersoon een dergelijke verkoop niet tegen die voorwaarden zou kunnen sluiten.

B.6. Op het vlak van het huisvestingsbeleid, dat een centrale rol speelt in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving, dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die wetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is.

B.7. Het fiscale voordeel waarin de bestreden bepaling voorziet bij de verkoop van bepaalde woningen en dat neerkomt op een vrijstelling van het registratierecht, is afhankelijk van de voorwaarde dat de koper in aanmerking komt voor de aankooppremie bedoeld in het besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999. De bestreden maatregel streeft derhalve dezelfde doelstelling na als die premie, die in essentie erin bestaat de kans op het verwerven van een eigen woning te verhogen, met name voor de personen met een bescheiden inkomen en inzonderheid wanneer zij reeds huurder zijn van die woning. Enkel natuurlijke personen, met een inkomen dat een bepaald bedrag niet overschrijdt en die in de regel nog niet over een eigen woning beschikken, komen immers voor de aankooppremie, en bijgevolg ook voor de fiscale vrijstelling, in aanmerking.

De decreetgever vermocht te oordelen dat, om zijn doelstelling inzake huisvestingsbeleid te kunnen verwezenlijken, aan de financiële ondersteuning bestaande uit een aankooppremie een fiscale stimulans door middel van een vrijstelling van het registratierecht diende te worden toegevoegd.

Het behoort trouwens tot de beoordelingsbevoegdheid van de decreetgever om die financiële en fiscale stimuli op alle onroerende transacties toepasselijk te maken dan wel, zoals te dezen, ze tot een bepaald segment van de vastgoedmarkt, dat van de verkopen door een publiekrechtelijke rechtspersoon, te beperken.

B.8. Het enig middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 19 december 2007.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior