

Rolnummer 4807
Arrest nr. 127/2010 van 4 november 2010

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 62, eerste lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gesteld door het Hof van Cassatie.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij arrest van 30 oktober 2009 in zake de nv « Sotrinvest » tegen de Belgische Staat, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 20 november 2009, heeft het Hof van Cassatie de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 62, eerste lid, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, in combinatie met artikel 44 van dat wetboek, indien het aldus wordt uitgelegd dat het uitsluitend van toepassing is op de bij authentieke akte vastgestelde verkopen, de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet door tussen de personen die er hun beroep van maken onroerende goederen te kopen om ze te verkopen, een onderscheid in behandeling in te voeren naargelang de onderhandse overeenkomst waarbij zij een onroerend goed kopen al dan niet ter registratie wordt aangeboden voor het verlijden van de authentieke koopakte ? ».

Memories zijn ingediend door :

- de nv « Sotrinvest », waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te 7181 Arquennes, chaussée de Nivelles 121;

- de Ministerraad;

- de Vlaamse Regering.

De nv « Sotrinvest » en de Vlaamse Regering hebben memories van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 15 september 2010 :

- zijn verschenen :

. Mr. J. Kirkpatrick, advocaat bij het Hof van Cassatie, voor de nv « Sotrinvest »;

. Mr. J. Van Rossum, advocaat bij de balie te Brussel, *loco* Mr. A. De Bruyn, advocaat bij het Hof van Cassatie, voor de Ministerraad;

. Mr. T. Lauwers, advocaat bij de balie te Gent, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers R. Henneuse en E. Derycke verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

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

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschied

De nv « Sotrinvest » kocht, bij onderhandse overeenkomst van 28 februari 2000, een stuk grond tegen de prijs van 53 000 000 frank; de overeenkomst bepaalde dat de ondertekening van de notariële verkoopakte uiterlijk op 22 december 2000 zou plaatsvinden. Om de vermindering van de registratierechten waarin artikel 62 van het Wetboek der registratierechten voorziet, te genieten, verklaarde de voornoemde vennootschap in die overeenkomst dat zij haar beroep maakt van het kopen en verkopen van onroerende goederen, hetgeen haar activiteit is.

De overeenkomst, die op 22 juni 2000 ter registratie werd aangeboden, werd geregistreerd tegen betaling van het verminderde recht van 5 pct., waarin het voormelde artikel 62 voorziet. Vervolgens heeft de ontvanger der registratie niettemin de betaling geëist van een bijkomend bedrag van 3 975 000 frank, dat het overdrachtsrecht vertegenwoordigde dat werd berekend tegen het gewone tarief van 12,5 pct., verminderd met het reeds betaalde recht van 5 pct. Die eis werd gehandhaafd hoewel de authentieke verkoopakte, die op 22 december 2000 werd verleden, tegen het vaste recht werd geregistreerd, gelet op het feit dat het recht reeds was betaald bij de registratie van de verkoopovereenkomst.

Nadat de ontvanger aan de nv « Sotrinvest » een dwangbevel had uitgevaardigd tot betaling van het voormelde aanvullende recht, is die laatste tegen dat dwangbevel in verzet gekomen. Het arrest van het Hof van Beroep te Brussel, dat de beslissing van de eerste rechter hervormt, verklaart het verzet tegen het dwangbevel niet-gegrond; dat arrest maakt het voorwerp uit van een voorziening in cassatie voor de verwijzende rechter, die de bovenvermelde prejudiciële vraag stelt.

III. In rechte

- A -

A.1. De nv « Sotrinvest » beschrijft in de eerste plaats, in haar memorie, de feiten en procedures die hebben geleid tot de saisine van het Hof; die partij wijst meer bepaald erop dat de reden waarom de verkoopovereenkomst bepaalde dat de notariële akte niet binnen vier maanden – zoals gebruikelijk – moest worden verleden, maar uiterlijk binnen een termijn van tien maanden, was dat zij die termijn nodig had om zich de geldmiddelen te verschaffen die nodig zijn voor de betaling van het resterende bedrag van de prijs.

A.2. Wat vervolgens de grond van de zaak betreft, stelt de nv « Sotrinvest » dat, indien artikel 62, eerste lid, van het Wetboek der registratierechten letterlijk wordt geïnterpreteerd, het de toepassing van het verminderde tarief doet afhangen van de voorwaarde dat de verkoop uit de hand « bij authentieke akte » wordt gedaan, en het die partij de mogelijkheid ontzegt om het verminderde tarief te genieten.

Zulk een interpretatie zou niettemin een onverantwoorde discriminatie invoeren onder de personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende goederen, naargelang de onderhandse overeenkomst waarbij zij een onroerend goed kopen, al dan niet vóór het verlijden van de authentieke verkoopakte ter registratie wordt aangeboden. In tegenstelling tot hetgeen het openbaar ministerie voor de verwijzende rechter heeft beweerd, zou artikel 62, eerste lid, in die interpretatie, zonder redelijke verantwoording personen die zich in eenzelfde situatie bevinden verschillend behandelen - wat, overeenkomstig de rechtspraak van het Hof, wel degelijk binnen het toepassingsgebied van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet valt.

A.3. Vervolgens wordt in de memorie opgemerkt dat het doel van artikel 62, eerste lid, van het Wetboek der registratierechten duidelijk blijkt uit het verslag aan de Koning voorafgaand aan het koninklijk besluit nr. 64 van 30 november 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, dat die bepaling heeft ingevoerd; in dat verslag wordt volgens de memorie onder meer opgemerkt dat « indien de tusschenpersoon de hoge rechten moet betalen welke op de verkrijgingen met patrimoniaal karakter slaan, [...] alle mogelijkheid om zaken te doen aan dezen tusschenpersoon praktisch wordt ontnomen en dat hem niets anders overblijft dan zich te onthouden ofwel, buiten de fiscale wet om, hun bedrijf uit te oefenen » en dat, gelet op de « economische rol van deze beroepspersonen », het « aanbeveling [verdient] degenen die er een beroep van maken [het onroerend goederenverkeer] te vergemakkelijken en te bespoedigen, [...] billijk te behandelen.

Het komt er dus op aan [...] een stelsel van heffing in te voeren dat de tweevoudige verdienste zal hebben de Schatkist nieuwe middelen te verschaffen en het de beroepspersonen in zake onroerende verrichtingen mogelijk te maken in volle vrijheid en openbaarheid te handelen en van een praktijk af te zien, die op burgerlijk en fiscaal gebied vol gevaar is, en erin bestaat een verkoop onder verschillende vormen te bewimpelen, inzonderheid onder het voorkomen van een lastgeving tot verkoop hun door den eigenaar gegeven, of onder den vorm van inbreng in een vennootschap ».

De nv « Sotrinvest » voegt eraan toe dat het verslag aan de Koning evenwel geen enkele verantwoording biedt met betrekking tot de vereiste van een authentieke akte, die geen verband houdt met het doel dat met het verminderde tarief wordt nagestreefd. Volgens die partij zou de wetgever niet hebben gedacht aan het uitzonderlijke geval waarin de partijen verplicht zijn, zoals te dezen, de onderhandse verkoopovereenkomst ter registratie aan te bieden omdat de authentieke akte niet kan worden verleden vóór het verstrijken van de termijn van vier maanden.

Diezelfde partij betwist vervolgens de verantwoordingen die door verschillende auteurs werden gegeven voor de vereiste van een authentieke akte : zij zouden geen enkele grondslag vinden in het voormelde verslag aan de Koning, en zouden op zich niet pertinent zijn ten opzichte van het doel van de maatregel, zoals dat uit dat verslag blijkt. Zo kan niet worden aangevoerd dat de latere koper van het goed moet worden beschermd : de vastgoedhandelaar die het verminderde tarief zou hebben genoten bij de registratie van de onderhandse overeenkomst waarbij hij het onroerend goed heeft gekocht, kan dat immers pas verder verkopen na het verlijden van de authentieke verkoopakte en de overschrijving ervan. Wat betreft de bekommernis om een einde te maken aan de praktijken die erin zouden bestaan, teneinde de toepassing van een onbetaalbaar registratierecht te voorkomen, een verkoop te verhullen in de vorm van een schijnbare lastgeving tot verkoop die door de eigenaar wordt gegeven, onder het voorwendsel van een inbreng in een vennootschap of op enige andere manier, antwoordt de nv « Sotrinvest » dat zij niet ziet in welk opzicht de toepassing van het verminderde tarief bij de registratie van een onderhandse verkoopovereenkomst strijdig zou zijn met dat streven naar transparantie. Wat ten slotte het argument betreft dat is afgeleid uit de niet-inachtname van de voorschriften van de hypotheekwet, wordt geantwoord dat het niet is omdat de vastgoedhandelaar een verkoopovereenkomst zou laten registreren vóór het verlijden van de authentieke akte, dat hij zich niet zou conformeren aan de voorschriften van de hypotheekwet, vermits deze de partijen bij een verkoopovereenkomst niet verplicht om de authentieke akte binnen een bepaalde termijn te verlijden.

A.4.1. Na een overzicht van de feiten stelt de Ministerraad dat het in het geding zijnde artikel 62 het voordeel van het verminderde tarief niet alleen afhankelijk maakt van de voorwaarde dat het moet gaan om een verkrijging uit de hand, maar ook van het feit dat die verkrijging bij authentieke akte wordt vastgesteld. Die authentieke akte kan een notariële akte zijn, die in België of in het buitenland wordt verleden, een administratieve akte of een rechterlijke beslissing. Volgens die partij zou het verminderde tarief van toepassing zijn : op de notariële akte waarbij de verkoop van een onroerend goed wordt vastgesteld, zelfs indien hij werd voorafgegaan door een niet-geregistreerde onderhandse akte (verkoopovereenkomst); op de (niet vooraf geregistreerde) verkoopovereenkomst, wanneer de akte als minuut wordt neergelegd bij een notaris door alle personen die partij zijn bij de overeenkomst, zodat de akte kan worden overgeschreven; op de onderhandse akte van verkrijging, gevolgd door een authentieke akte van commandverklaring, op voorwaarde dat die commandverklaring regelmatig is op fiscaalrechtelijk vlak; en, ten slotte, bij de registratie van het vonnis waarbij het bestaan van de verkoop wordt erkend, wanneer de verkoper weigert de notariële akte te ondertekenen van verkoop aan een makelaar die een onroerend goed uit de hand heeft gekocht, en de koper de onderhandse akte waarbij de verkoop wordt vastgesteld, niet heeft laten registreren.

A.4.2. In de memorie worden vervolgens eveneens de doelstellingen van het koninklijk besluit nr. 64 van 30 november 1939 uiteengezet. Wat in het bijzonder de bekommernis betreft om het onroerend goederenverkeer te bespoedigen, doet de Ministerraad opmerken dat de wens van de nv « Sotrinvest » om tweemaal een verminderd registratietarief te genieten, en zichzelf daarbij de mogelijkheid te geven het verlijden van de authentieke akte uit te stellen, niet zou stroken met het bespoedigen van het onroerend goederenverkeer, dat de wetgever beoogde bij het uitvaardigen van artikel 62 van het Wetboek der registratierechten. In haar memorie van antwoord werpt de nv « Sotrinvest » tegen dat de bekommernis om het onroerend goederenverkeer te bespoedigen, in die zin moet worden begrepen dat het optreden van de vastgoedhandelaars het onroerend goederenverkeer vergemakkelijkt en bijgevolg bespoedigt.

Dezelfde partij voegt eraan toe dat de wetgever, bij de wet van 3 februari 1959, de verkopen van gebouwde of ongebouwde landeigendommen waarvan de verkoopwaarde een veelvoud van het kadastraal inkomen niet te boven gaat, heeft uitgesloten van het toepassingsgebied van het voormelde artikel 62. In dat verband wordt

opgemerkt dat de Commissie voor de Financiën van de Kamer in haar verslag opnieuw verwees naar het doel dat in 1939 werd nagestreefd, door te onderstrepen dat het erom ging de vastgoedmakelaars in staat te stellen in volle vrijheid en op transparante wijze te handelen, door middel van een relatief laag recht; het was eveneens de bedoeling een bescherming van de rechten van de Schatkist te waarborgen en de risico's die verbonden zijn aan een niet-overschrijving te voorkomen.

A.4.3. De Ministerraad onderstreept vervolgens dat de rechtsleer op haar beurt het door de wetgever van 1939 nagestreefte doel heeft weergegeven, uitgaande van artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851. Volgens een van de geciteerde auteurs zou de vereiste van een authentieke akte verantwoord zijn door de bekommernis van de wetgever om de activiteit van de vastgoedmakelaars in alle duidelijkheid te laten verlopen en ertoe bij te dragen dat de latere contractanten van die makelaars hun verkrijgingen kunnen vastleggen in titels die aan derden tegenstelbaar zijn; tot aan de vaststelling van de verkoop bij authentieke akte is de verkoop uit de hand van onroerende goederen immers niet tegenstelbaar aan derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben. Volgens de Ministerraad volgt daaruit dat de tegenstelbaarheid van de verkoop aan derden, en meer in het bijzonder aan de toekomstige kopers van het onroerend goed, veronderstelt dat de verkoop bij authentieke akte wordt vastgesteld, en bijgevolg op zich rechtvaardigt dat het verminderde tarief van 5 pct. niet wordt toegepast op de onderhandse verkoopovereenkomsten; ook al geldt de verkoopovereenkomst als een verkoop tussen de partijen, toch neemt dat niet weg dat, zolang de authentieke akte niet is verleden, het goed onbeschikbaar is : van de uitvoering van de overschrijving hangt het nuttige effect van de verkoop af tegenover derden; ook al heeft de registratie van een verkoopakte tot gevolg dat aan de akte een vaste dagtekening wordt toegekend in de zin van artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek – vermits die registratie wordt vastgesteld door middel van een gedateerde vermelding die de ontvanger aanbrengt op de hem aangeboden akte -, toch maakt zij de tariefvermindering niet toepasselijk omdat de akte niet tegenstelbaar is aan derden.

A.4.4. De Ministerraad wijst eveneens erop dat het voordeel van een verminderd registratietarief niet denkbaar is zonder het verlijden van een authentieke akte, rekening houdend met artikel 64 van het Wetboek der registratierechten : de termijn van tien jaar « na de datum van de koopakte » zou verwijzen naar de koopakte vermeld in artikel 44, dat wil zeggen de aankoop « bij authentieke akte », met het gevolg dat, indien de aankoop niet bij authentieke akte gebeurt of, zoals te dezen, wordt uitgesteld, de termijn van tien jaar waarbinnen de wederverkoop dient plaats te vinden, eveneens verschuift en, in het uiterste geval, geen aanvang zou nemen; indien de partijen een onderhandse akte die werd opgesteld om de verkoop vast te stellen (en die niet vooraf geregistreerd werd), als minuut hebben neergelegd bij een notaris, is het de notariële akte die het aanvangspunt van de termijn zou zijn, en niet de onderhandse akte.

In haar memorie van antwoord betwist de nv « Sotrinvest » die redenering. Volgens haar zou niets zich verzetten tegen het standpunt dat de koopakte die krachtens artikel 64 het aanvangspunt vormt van de termijn van tien jaar, de onderhandse akte is, geregistreerd tegen het verminderde tarief; overigens zwijgt artikel 44 van het Wetboek der registratierechten over de vorm van de akte die tegen dat tarief moet worden geregistreerd en over de termijn waarbinnen die akte moet worden geregistreerd, vermits die kwesties worden geregeld door de artikelen 19 en 32 van het Wetboek der registratierechten; uit die laatste bepalingen volgt dat indien, zoals te dezen, de notariële akte van verkoop van een onroerend goed niet binnen vier maanden kan worden verleden, het de onderhandse verkoopakte is die binnen die termijn moet worden geregistreerd.

A.4.5. Tot besluit oordeelt de Ministerraad dat alle personen die hun beroep maken van de aankoop van onroerende goederen met het oog op wederverkoop, aan dezelfde regels worden onderworpen bij de artikelen 44 en 62, eerste lid, van het Wetboek der registratierechten, naargelang zij ervoor kiezen een onderhandse verkoopbelofte of een authentieke akte tot overdracht van onroerende zakelijke rechten ter registratie aan te bieden. Het verschil in behandeling dat voortvloeit uit de niet-toepassing van het verminderde tarief op de onderhandse overeenkomsten die ter registratie worden aangeboden, berust op een objectief criterium dat redelijk verantwoord is en evenredig met het doel van de bepaling, namelijk een vaste dagtekening verlenen aan de geregistreerde akte en hem tegenstelbaar maken aan derden.

A.5.1. Ook de Vlaamse Regering verwijst – naast de bekommernis om de activiteit van de beroepsverkopers van onroerende goederen en het verkeer van die onroerende goederen te vergemakkelijken – naar artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851, als verantwoording voor de vereiste van een authentieke akte : die voorwaarde, die helemaal niet te wijten is aan onachtzaamheid vanwege de wetgever, zou beantwoorden aan het feit dat authenticiteit de grondslag is van het eigendomsstelsel, en aan de bekommernis dat

de toekomstige contractanten van de beroepsverkopers van onroerende goederen hun aankopen kunnen vastleggen in titels die aan derden tegenstelbaar zijn. In de memorie wordt eraan toegevoegd dat artikel 62 van het Wetboek der registratierechten niet erop gericht is dat gekochte onroerende goederen in het vermogen van de beroepsverkopers van onroerende goederen blijven.

A.5.2. Dezelfde partij stelt vervolgens dat alle beroepsverkopers van onroerende goederen, voor een verkoop, onderworpen zijn aan dezelfde regels van de artikelen 44 en 62, eerste lid, van het Wetboek der registratierechten, volgens welke zij kiezen om hetzij een verkoopbelofte in de vorm van een onderhandse overeenkomst, hetzij een authentieke akte tot overdracht van zakelijke rechten te laten registreren. De advocaat-generaal bij het Hof van Cassatie zag bijgevolg geen enkele reden om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof; op haar beurt oordeelde de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel dat, wanneer een beroepsverkoper van onroerende goederen over verschillende mogelijkheden beschikt en ervoor kiest om de onderhandse overeenkomst eerst te laten registreren, hij daardoor de toekenning uitsluit, door de administratie, van het verminderde tarief of, overeenkomstig artikel 208 van hetzelfde Wetboek, de latere teruggave van het verschil tussen het gewone en het verminderde tarief. Vermits het ogenblik waarop een (onderhandse of authentieke) akte door een beroepsverkoper wordt geregistreerd, in de praktijk steeds zou afhangen van een persoonlijke, bewuste en vrije keuze van de beroepsverkoper zelf, zou er volgens de Vlaamse Regering geen sprake kunnen zijn van schending van het gelijkheidsbeginsel.

In haar memorie van antwoord betwist de nv « Sotrinvest » een dergelijke keuzevrijheid : vermits de partijen, in de onderhandse overeenkomst van 28 februari 2000, een definitieve verkoop sloten, maar bepaalden dat de notariële verkoopakte tot 22 december 2000 kon worden verleden – een volgens die partij « klaarblijkelijk gewettigd » beding -, was de nv « Sotrinvest » verplicht, krachtens het Wetboek der registratierechten, de overeenkomst te laten registreren binnen de wettelijke termijn van vier maanden, die op 22 juni 2000 verstreek. Zij voegt eraan toe – deze keer in antwoord op de Ministerraad – dat zij om diezelfde reden van inachtneming van de artikelen 19, 2°, en 32, 4°, van het Wetboek der registratierechten, de verkoopovereenkomst heeft laten registreren, en niet « om een vaste dagtekening eraan te geven tegenover derden ».

A.5.3. De Vlaamse Regering stelt eveneens dat de betrokken categorieën van beroepsverkopers niet vergelijkbaar zijn, zodat evenmin sprake zou kunnen zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel binnen de categorie van de beroepsverkopers : de aangevoerde discriminatie zou strikt genomen geen discriminatie kunnen zijn omdat zij betrekking heeft op verschillende situaties die verschillend worden behandeld.

A.6. In haar memorie van antwoord vult de Vlaamse Regering haar argumentatie aan door te stellen dat de gelijklopendheid tussen een onderhandse overeenkomst en een authentieke akte niet volkomen is. Het Wetboek der registratierechten behandelt die akten « zonder onderscheid » naargelang zij in authentieke of in onderhandse vorm zijn opgesteld en, indien het gaat om een louter mondelinge overdragende of aanwijzende overeenkomst, dan dient deze het voorwerp van een verklaring uit te maken (artikel 31 van het Wetboek der registratierechten); de hypotheekwet verleent enkel aan authentieke akten openbaarheid en verklaart dat de akten die niet behoorlijk zijn overgeschreven, niet tegenstelbaar zijn aan derden. De registratie van een onderhandse overeenkomst verleent die akte niettemin, krachtens artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek, een vaste dagtekening, maar maakt hem niet tegenstelbaar aan derden. Een onderhandse overeenkomst biedt dus niet dezelfde waarborgen als een authentieke akte : bijgevolg kan de stelling van de nv « Sotrinvest », volgens welke een onderhandse overeenkomst dezelfde waarde zou hebben als een authentieke akte, niet worden gevolgd. Volgens de Vlaamse Regering zou de overdracht van onroerende goederen alleen maar worden vertraagd indien de beroepsverkoper de mogelijkheid zou hebben om een onroerend goed bij onderhandse overeenkomst aan te kopen, deze te laten registreren en op die manier het verlijden van de authentieke akte uit te sluiten.

A.7. Overigens blijkt uit het voormelde artikel 64 van het Wetboek der registratierechten dat de wederverkoop of enige andere overdracht onder bezwarende titel, andere dan de inbreng in vennootschap, bij authentieke akte dient te worden vastgesteld, uiterlijk verleden op 31 december van het tiende jaar na de datum van de koopakte. Volgens de Vlaamse Regering volgt daaruit dat de termijn van tien jaar om het goed verder te verkopen geen aanvang neemt wanneer de oorspronkelijke koopakte niet bij authentieke akte werd vastgelegd, met als gevolg dat « de circulatie van de onroerende goederen nog verder [wordt] bemoeilijkt ».

- B -

B.1. Aan het Hof wordt een vraag gesteld over artikel 62 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (hierna : het Wetboek der registratierechten).

Die bepaling – waarvan alleen het eerste lid in het geding is – luidt als volgt :

« Het in artikel 44 bepaalde recht wordt tot 5 pct. verminderd voor de verkopen die uit de hand en bij authentieke akte gedaan worden aan personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende goederen.

Deze vermindering is echter niet van toepassing op de verkopen van landeigendommen waarvan de verkoopwaarde het bedrag niet te boven gaat dat verkregen wordt bij vermenigvuldiging van het kadastraal inkomen met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt ».

Artikel 44 van hetzelfde Wetboek bepaalt :

« Het recht wordt gesteld op 12,50 pct. voor de verkopen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel waarbij de eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen wordt overgedragen ».

B.2. De verwijzende rechter vraagt het Hof of artikel 62, eerste lid, « indien het aldus wordt uitgelegd dat het uitsluitend van toepassing is op de bij authentieke akte vastgestelde verkopen », bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, « door tussen de personen die er hun beroep van maken onroerende goederen te kopen om ze te verkopen, een onderscheid in behandeling in te voeren naargelang de onderhandse overeenkomst waarbij zij een onroerend goed kopen al dan niet ter registratie wordt aangeboden voor het verlijden van de authentieke koopakte ».

Het Hof beperkt zijn onderzoek tot het geval dat door de prejudiciële vraag wordt beoogd, namelijk het geval waarin een onderhandse akte van aankoop van een onroerend goed ter registratie wordt aangeboden en op een later tijdstip wordt gevolgd door de authentieke verkoopakte.

B.3.1. Het voordeel van een verlaagd tarief voor de personen die hun beroep maken van het kopen en verkopen van onroerende goederen (hierna : de vastgoedmakelaars), werd

oorspronkelijk ingevoerd door de artikelen 62 en volgende van het koninklijk besluit van 30 november 1939 « houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten ».

In het verslag aan de Koning voorafgaand aan dat koninklijk besluit worden de doelstellingen van die maatregel als volgt toegelicht :

« Artikel 62. Vooralsnog bleek de wet op de registratierechten den handel in onroerende goederen niet te kennen.

Verkrijging van een onroerend goed werd door haar slechts onder één uitzicht beschouwd : namelijk het voorzeker meest gewoon geval waarin de verkrijging een uiting van rijkdom is, die op een duurzame verrichting neerkomt, waarbij voor vrij langen tijd een privaat patrimonium in zijn omvang wordt bestendigd.

Zij kende geenszins de onroerende verkrijging met beroepskarakter, het onroerend goed dat, evenals al andere koopwaar, wordt gekocht, niet om behouden maar om voortverkocht te worden, het onroerend goed dat in handen van een tusschenpersoon overgaat alvorens zijn definitieven verkrijger te bereiken.

Welnu, het is duidelijk dat, indien de tusschenpersoon de hoge rechten moet betalen welke op de verkrijgingen met patrimoniaal karakter slaan, zegge thans 11 t.h. onverminderd de notarieele honoraria, alle mogelijkheid om zaken te doen aan dezen tusschenpersoon praktisch wordt ontnomen en dat hem niets anders overblijft dan zich te onthouden ofwel, buiten de fiscale wet om, hun bedrijf uit te oefenen.

Inderdaad, het is, normaal genomen, niet mogelijk van een soortgelijke verrichting een winst te verwachten, waarvan zulke onkosten zouden worden afgetrokken.

De economische rol van deze beroepspersonen is onder sommig oogpunt die van een koopman die, met het oog op voortverkoop in 't klein, domeinen verkrijgt welke moeilijk voort te verkoopen zijn, hetzij wegens hun omvang, hetzij wegens overvoering van de markt, hetzij omdat wegens het bestaan van een nog lange pacht, de kleine landbouwers, die anders veel om grond geven, in de onmiddellijke verkrijging geen belang kunnen stellen.

In de verschillende gevallen is tegeldemaking van het verkregen complex slechts na een met de plaatselijke behoeften strookende verkaveling mogelijk en kan zij slechts langzaam en naarmate van het ontstaan dier behoeften geschieden. Trouwens wordt het verkregen goed soms door den beroepspersoon productief gemaakt en – zulks is voornamelijk het geval voor om de stedenagglomeratie liggende gronden – in bouwgrond, ja zelfs in gebouwde onroerende goederen wordt herschapen alvorens in het patrimonium van den gebruiker te worden opgenomen.

Indien men beseft dat het grootste deel van de door de registratiewet verstrekte middelen uit het onroerend goederenverkeer voortkomt, dan verdient aanbeveling degenen die er een beroep van maken dat verkeer te vergemakkelijken en te bespoedigen, zooniet gunstig dan toch billijk te behandelen.

Het komt er dus op aan een bestaande economische bedrijvigheid te erkennen en de belasting welke haar billijk kan worden gevraagd behoorlijk vast te stellen, kortom een stelsel van heffing in te voeren dat de tweevoudige verdienste zal hebben de Schatkist nieuwe middelen te verschaffen en het de beroepspersonen in zake onroerende verrichtingen mogelijk te maken in volle vrijheid en openbaarheid te handelen en van een praktijk af te zien, die op burgerlijk en fiscaal gebied vol gevaar is, en erin bestaat een verkoop onder verschillende vormen te bewimpelen, inzonderheid onder het voorkomen van een lastgeving tot verkoop hun door den eigenaar gegeven, of onder den vorm van inbreng in een vennootschap » (*Belgisch Staatsblad*, 1 december 1939, pp. 8010-8011).

B.3.2. Die doelstellingen werden in herinnering gebracht en uitvoerig beschreven tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 3 februari 1959, die de verkoop van bepaalde landeigendommen van de toepassing van dat verlaagde tarief uitsloot. In het verslag van de Commissie voor de Financiën van de Kamer van volksvertegenwoordigers wordt immers uiteengezet :

« Het ontwerp (Stuk Kamer nr. 928, 1957-1958) werd ons overgemaakt door de Senaat [en] heeft ten doel, aan de handelaars in onroerende doch landelijke goederen, het voordeel te ontnemen dat hun door artikel 62 van het koninklijk besluit van 30 november 1939 werd gegeven.

Ten einde de draagwijdte van de besproken tekst goed te begrijpen is het nodig de huidige toestand even te beschrijven.

Men weet dat bij verhandeling van onroerende goederen een evenredig recht van 11 % op de waarde van de verkochte goederen geheven wordt.

Deze beschikking die reeds zwaar kon lijken voor de koper welke voor eigen gebruik een huis of een grond koopt, scheen dubbel zwaar en economisch nadelig voor de handelaar in onroerende goederen : wij bedoelen de man wiens beroep er in bestaat onroerende goederen aan te kopen om dezelve, na korten tijd terug van de hand te doen.

Indien men op dergelijke verkopen het recht van 11 % zou toepassen, dan zou men de koopprijs der onroerende goederen op onbillijke wijze doen stijgen en bovendien het beroep van handelaar in onroerende goederen onnodig bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken.

Anderzijds werd vastgesteld dat de handelaars in onroerende goederen – ten einde aan de onbillijkheid van deze belasting te ontsnappen – hun toevlucht namen tot onderhandse acten of aankoopoptie's op langen termijn waarop dan geen enkel registratierecht betaald werd.

Deze handelwijze had niet alleen een nadeel voor de schatkist maar stelde kopers en verkopers bloot aan grote alea's vermits de alzo afgesloten overeenkomsten niet overgeschreven werden.

Ten laatste maakte men de berekening dat de handelaars in onroerende goederen grote economische diensten aan de gemeenschap kunnen bewijzen vermits hun taak er niet enkel in bestaat goederen te kopen en te verkopen, doch wel domeinen te kopen om ze tot bouwgronden om te werken : zij verzorgen het plan van aanleg, trekken straten of gaan ten overstaan van de openbare besturen dienaangaande verbintenissen aan. Kortom zij kunnen bij de uitbreiding van onze steden en gemeenten en nl. bij de opening van nieuwe wijken zeer grote diensten bewijzen.

Om al deze redenen had het koninklijk besluit van 30 november 1939 het recht van 11 % - ten voordele van de hierboven beschreven verkopeningen, tot op 2,50 % herleid onder de voorwaarden er in beschreven.

Het doel van de huidige tekst is dit gunsttarief te behouden voor de verkopeningen van bouwgronden alsmede voor de verkopeningen van landeigendommen van grote waarde (nl. 250 maal het kadastraal inkomen), maar het gunsttarief af te schaffen voor de verkopeningen van landeigendommen van kleinere waarde, nl. deze waarvan de waarde niet meer bedraagt dan 250 maal het kadastraal inkomen » (*Parl. St.*, Kamer, 1958-1959, nr. 81-2, pp. 1-2).

B.3.3. Uit het voorgaande volgt dat het verlaagde tarief dat ten gunste van de vastgoedmakelaars werd ingevoerd, tegelijkertijd ertoe strekt de rechten van de Schatkist te vrijwaren, de handel in de betrokken onroerende goederen te vergemakkelijken en de transparantie van die handel te waarborgen – en dat zowel in het voordeel van die makelaars als van de latere kopers van die onroerende goederen.

B.4.1. De vereiste van een authentieke akte is pertinent ten opzichte van de voormelde doelstellingen, en meer bepaald ten opzichte van het streven naar transparantie van de handel in onroerende goederen, waarbij tegelijkertijd de kopers worden beschermd aan wie de vastgoedmakelaars het goed dat zij zelf hebben verworven, verder verkopen.

Een verkoop is immers een overeenkomst op grond waarvan de verkoper tegen een prijs de eigendom van een zaak of van een recht aan de koper overdraagt. Het gaat om een consensuele overeenkomst : zij bestaat tussen partijen enkel door een wederzijdse instemming, los van de wijze waarop die instemming is uitgedrukt - en meer bepaald ongeacht of gebruik werd gemaakt van een onderhandse akte of van een authentieke akte.

Niettemin is de verkoop, wanneer hij een onroerend goed betreft, krachtens artikel 1 van de hypotheekwet (de wet van 16 december 1851) slechts tegenstelbaar aan derden voor zover

hij werd overgeschreven, formaliteit waarvoor enkel authentieke akten – naast de in rechte erkende onderhandse akten en de vonnissen bedoeld in artikel 2 van de voormelde wet – worden aangenomen.

Bijgevolg zal de onderhandse verkoop van een onroerend goed – ook al is hij volkomen rechtsgeldig tussen de partijen - pas vanaf de overschrijving van de authentieke akte aan derden tegenstelbaar zijn.

De wetgever heeft zich ervan willen vergewissen dat de persoon die een onroerend goed van een makelaar koopt, over alle waarborgen beschikt met betrekking tot de eigendomstitel van die laatste, wat veronderstelt dat de koopakte werd overgeschreven en dus in authentieke vorm werd verleden.

B.4.2. De wetgever kon eveneens oordelen dat het feit dat de overschrijving en de eraan verbonden tegenstelbaarheid wordt voorbehouden voor « vonnissen, authentieke akten en in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten » (artikel 2, eerste lid, van de hypotheekwet), van die aard was, door de hoedanigheid van de auteurs van die akten, dat het de transparantie van de handel in onroerende goederen zou waarborgen, wat de wetgever eveneens wenste toen hij het verlaagde tarief invoerde.

B.4.3. Uit het voorgaande volgt dat de wetgever, door het voordeel van het verlaagde registratierecht dat ten gunste van de vastgoedmakelaars werd ingevoerd, afhankelijk te stellen van het verlijden van een authentieke akte, een maatregel heeft genomen die redelijk verantwoord is.

Het Hof moet echter onderzoeken of het redelijk verantwoord is om dat verlaagde tarief niet toe te passen wanneer de onderhandse verkoopakte van het onroerend goed ter registratie werd aangeboden vóór het verlijden van de authentieke akte.

B.5.1. Zoals in B.3.3 werd opgemerkt, strekt het verlaagde tarief dat ten gunste van de vastgoedmakelaars werd ingevoerd, tegelijkertijd ertoe de rechten van de Schatkist te vrijwaren, de handel in de betrokken onroerende goederen te vergemakkelijken en de transparantie van die handel te verzekeren, en dat zowel in het voordeel van die makelaars als in het voordeel van de latere kopers van die onroerende goederen.

Gelet op die doelstellingen, is het niet klaarblijkelijk onverantwoord het voordeel van het verlaagde tarief voor te behouden voor de authentieke akten, en meer bepaald voor die waarmee, zoals te dezen, een vastgoedmakelaar zulk een goed koopt.

B.5.2. Enerzijds, kon de wetgever oordelen dat de hoedanigheid waarmee de personen en autoriteiten die de auteur zijn van authentieke akten zijn bekleed, de transparantie van de handel in onroerende goederen kon waarborgen, wat de wetgever eveneens wenste bij de invoering van het in het geding zijnde verlaagde tarief.

Anderzijds, kon de wetgever eveneens rekening houden met het feit dat, zoals in B.4.1 werd opgemerkt, de verkoop van een onroerend goed, krachtens artikel 1 van de hypotheekwet (de wet van 16 december 1851), slechts aan derden tegenstelbaar is voor zover hij werd overgeschreven – formaliteit waarvoor in principe alleen de authentieke akten worden aangenomen. Door in het in het geding zijnde artikel 62 het voordeel van het verlaagde tarief afhankelijk te stellen van het verlijden van een authentieke akte en tegelijkertijd de registratietermijnen die bij artikel 32 van het Wetboek der registratierechten zijn vastgesteld, voor te schrijven, verzekert de wetgever zich ervan dat de persoon die een onroerend goed wenst te kopen van een makelaar, binnen een korte termijn over alle garanties beschikt betreffende de tegenstelbaarheid van de eigendomstitel van die laatste.

Ten slotte, in de veronderstelling dat de authentieke koopakte van een onroerend goed vanuit legitieme overwegingen niet kan worden verleden binnen de in artikel 32, 4°, vastgestelde termijn, kan geen abstractie worden gemaakt van het feit dat de onderhandse koopakte van zulk een onroerend goed als minuut kan worden neergelegd bij een notaris door alle personen die partij waren bij de overeenkomst, wat de weg opent voor de overschrijving ervan en voor de registratie ervan, binnen de voormelde termijn, tegen het verlaagde tarief van het in het geding zijnde artikel 62.

B.5.3. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 62, eerste lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten schendt de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 4 november 2010.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior