



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 78/2022
van 9 juni 2022
Rolnummer : 7609**

In zake : het beroep tot vernietiging van de artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van het Waalse Gewest van 17 december 2020 « houdende de algemene ontvangstenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2021 », ingesteld door de nv « Envisager ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters P. Nihoul en L. Lavrysen, en de rechters T. Giet, J. Moerman, M. Pâques, D. Pieters en S. de Bethune, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter P. Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 25 juni 2021 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 28 juni 2021, heeft de nv « Envisager », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M.-P. Donéa, advocaat bij de balie van Waals-Brabant, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van het Waalse Gewest van 17 december 2020 « houdende de algemene ontvangstenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2021 » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 31 december 2020).

De Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. A. Hirsch en Mr. V. Delcuve, advocaten bij de balie te Brussel, heeft een memorie ingediend.

Bij beschikking van 23 maart 2022 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers T. Giet en S. de Bethune te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 20 april 2022 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 20 april 2022 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. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

A.1. Het verzoekschrift tot vernietiging is ingediend door een vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in verkopen tegen lijfrente. Ingevolge de opheffing van het verlaagde registratietarief heeft de vennootschap haar activiteit zien dalen. De bestreden bepalingen belemmeren dus rechtstreeks en duidelijk haar activiteit. De verzoekende partij verklaart daarnaast in onzekerheid te zijn gehouden over het lot dat voor het jaar 2021 is voorbehouden aan de opheffing van het verlaagde tarief vanaf 1 januari 2020, daar in die opheffing was voorzien door een budgettaire bijbepaling.

A.2. De Waalse Regering voert aan dat het beroep niet ontvankelijk is, daar, in tegenstelling tot hetgeen waarin de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof voorziet, de verzoekende partij geen bewijs voorlegt van de beslissing die is genomen door de organen van de vennootschap die ertoe zijn gemachtigd het beroep in te stellen. Dat beroep moet bijgevolg onontvankelijk worden verklaard. Ook al zou zij een dergelijke beslissing kunnen doen gelden, toch is haar belang te hypothetisch en onzeker om haar vordering te verantwoorden. Het maatschappelijk doel van de verzoekende vennootschap is immers veel te ruim geformuleerd om in die zin te worden geïnterpreteerd dat het enkel de verkopen tegen lijfrente omvat. De loutere niet-gestaafde vermelding van een risico van winstverlies volstaat dus niet om het belang om in rechte te treden te verantwoorden. De Waalse Regering merkt daarnaast op dat de markt van de verkoop tegen lijfrente niet is aangetast door de eerste opheffing van het verlaagde tarief op 1 januari 2020, zodat er geen reden is dat dit het geval zou zijn na de inwerkingtreding van de tweede opheffing, waarin de bestreden bepalingen voorzien, op 1 januari 2021.

Ten gronde

Wat het eerste middel betreft

A.3.1. De verzoekende partij leidt een eerste middel af uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de beginselen van rechtszekerheid en van niet-retroactiviteit van de wetten, door de artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van 17 december 2020 «houdende de algemene ontvangstenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2021» (hierna: het decreet van 17 december 2020). Die bepalingen heffen het verlaagde registratierecht van 6 % op dat van toepassing was op de verkopen van onroerende goederen tegen lijfrente (het vroegere artikel 44 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten) en de minimale belastbare grondslag die van toepassing is op dezelfde verkopen (het vroegere artikel 48 van hetzelfde Wetboek). Tegelijkertijd voert het decreet van 17 december 2020 een overgangsregeling in. Die opheffing was reeds bepaald bij de artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van 19 december 2019 «houdende de algemene ontvangstenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2020» (hierna: het decreet van 19 december 2019). Daarin moest opnieuw worden voorzien voor het begrotingsjaar 2021 wegens de door het Waalse Gewest gebruikte wetgevingstechniek, namelijk het gebruik van een budgettaire bijbepaling.

A.3.2. De verzoekende partij voert aan dat de bestreden bepalingen terugwerkende kracht hebben in zoverre zij vroegere situaties die definitief zijn voltrokken in burgerlijke zaken, de verhoging van het tarief doen ondergaan, daar zij van toepassing zijn op voorlopige verkoopovereenkomsten tegen lijfrente die zijn ondertekend in 2020, terwijl zij in werking zijn getreden op 1 januari 2021. Bijgevolg kon de verzoekende partij

haar cliënten niet op nuttige wijze adviseren over de fiscale gevolgen van de overwogen transacties. Gelet op de beperkte levensduur van de budgettaire bijbepalingen kon de verzoekende partij op wettige wijze aannemen dat de opheffing van het tarief van 6 % slechts tijdelijk was, temeer daar het Waalse Gewest die opheffing niet heeft opgenomen in een « gewoon » decreet in het jaar 2020, hetgeen de verzoekende partij op wettige wijze had kunnen verwachten indien het Waalse Gewest dat tarief definitief had willen opheffen. De bestreden bepalingen, die de opheffing van het tarief van 6 % voor het begrotingsjaar 2021 bevestigen, zijn echter bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* op 31 december 2020. Die bepalingen zijn van toepassing op de voorlopige verkoopovereenkomsten die zijn ondertekend in 2020, maar waarvoor de authentieke akte pas in 2021 zou moeten worden opgemaakt. Zij hebben derhalve een terugwerkende werking, die voortvloeit uit het gebruik van de techniek van de budgettaire bijbepaling. Voor het overige merkt de verzoekende partij op dat de parlementaire voorbereiding van de bestreden bepalingen geen enkele verantwoording bevat ten aanzien van de opheffing van het tarief van 6 % voor de reeds ondertekende voorlopige verkoopovereenkomsten, behoudens toepassing van de overgangsbepaling, maar uitsluitend gebaseerd is sommige krantenartikels.

A.3.3. Het gebruik van twee opeenvolgende budgettaire bijbepalingen belemmert de rechtszekerheid van de transacties die worden uitgevoerd door de cliënten van de verzoekende partij, die zich in de onmogelijkheid bevinden om te bepalen welke belastingregeling op die transacties van toepassing is. Op algemene wijze ontnemt de techniek van de budgettaire bijbepaling de grondwettigheidscontrole voor het Hof elke doeltreffendheid, daar dat laatste regelmatig de gevolgen handhaaft van de wetsbepalingen die het in fiscale zaken vernietigt. Dat zet het Waalse Gewest dus ertoe aan veelvuldig gebruik te maken van budgettaire bijbepalingen. Volgens de verzoekende partij, hoewel het Hof niet bevoegd is om de totstandkoming van een norm te controleren, eist het dat een verantwoording wordt gegeven voor de aanneming van een bepaling wanneer die afbreuk doet aan de wettige verwachtingen van de rechtzoekenden. Bovendien kan een fiscale wet, zelfs wanneer die niet retroactief is, geen afbreuk doen aan de rechtszekerheid, tenzij zij ertoe strekt een oneigenlijk gebruik van de geldende wetgeving te bestrijden en de transacties alleen door dat gebruik kunnen worden verklaard. Te dezen geeft de decreetgever geen enkele verantwoording. Het retroactieve karakter van de bestreden bepalingen voert overigens een discriminatie in tussen de personen die rechtszekerheid genieten en diegenen die deze niet genieten.

A.4.1. De Waalse Regering voert in de eerste plaats aan dat de categorieën van personen die het Hof dient te vergelijken, niet voldoende precies geïdentificeerd zijn. Het is vaste rechtspraak dat de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet zijn geschonden om de enkele reden dat een nieuwe bepaling de berekeningen in de war zou sturen van diegenen die op het behoud van de vroegere regelgeving hadden gerekend. Het verschil tussen twee wetgevingen die elkaar volgen in de tijd, volstaat niet. Bijgevolg dient het beroep ongegrond te worden verklaard.

A.4.2. Zo niet voert de Waalse Regering aan dat de bestreden bepalingen voldoende verantwoord zijn. Het is allereerst van belang te beklemtonen dat de wetgever volgens het Grondwettelijk Hof over een ruime beoordelingsbevoegdheid in fiscale zaken beschikt om belastingverminderingen en -verlagingen vast te stellen.

Vervolgens betwist de Waalse Regering de argumentatie volgens welke het bestreden decreet een retroactief aspect zou bevatten. Er dient immers een onderscheid te worden gemaakt tussen de directe belastingen en de indirecte belastingen. Die laatste, waarvan de registratierechten deel uitmaken, zijn van toepassing op een alleenstaande en specifieke verrichting. Een regel is evenwel enkel retroactief wanneer die van toepassing is op situaties waarvan de voorwaarden voor belastingheffing definitief waren bepaald op het ogenblik van de inwerkingtreding ervan. Bijgevolg kan het decreet niet retroactief zijn omdat het in werking is getreden op 1 januari 2021, dus na de aanneming ervan. De inning van die indirecte belasting vindt bovendien slechts plaats op het ogenblik van de formaliteit van de registratie (artikel 1 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten). Het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten voorziet overigens in verschillende voorwaarden die de overeenkomstsluitende partijen toelaten zich te beschermen tegen de onzekerheid die voortvloeit uit de voorwaarden inzake de verkoop en het verlijden van de authentieke akte, met name ten aanzien van het bedrag van de verschuldigde registratierechten.

A.4.3. Voor het overige merkt de Waalse Regering op dat de verwijten met betrekking tot het gebrek aan verantwoording van de bestreden bepalingen en het gebruik van een budgettaire bijbepaling ongegrond zijn. De wil om een einde te maken aan een fiscaal voordeel dat werd geacht tekort te schieten en vatbaar te zijn voor misbruik, blijkt duidelijk uit de parlementaire voorbereiding. Aldus is de decreetgever uitgegaan van de vaststelling dat de wetgeving die in het verlaagde tarief voorziet, technische en juridische lacunes bevatte die risico's op misbruik met zich meebrengen, die worden bevestigd in een aantal persartikelen of reclameadvertenties.

Wat het tweede middel betreft

A.5. De verzoekende partij leidt een tweede middel af uit de schending van artikel 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, door de bestreden bepalingen. Die bepalingen vormen een belasting die per definitie een inmenging in het recht op het ongestoord genot van de eigendom uitmaakt en die zodoende redelijk evenredig dient te zijn met het nagestreefde doel. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is immers van oordeel dat een belasting onverenigbaar kan zijn met het voormelde Protocol indien zij een buitensporige last op de belastingplichtige doet rusten. De verzoekende partij is evenwel van mening dat de aanzienlijke en retroactieve verhoging van het belastingtarief tegen een legitieme verwachting in, duidelijk kan worden gelijkgesteld met een buitensporige last. Die laatste wordt geenszins verantwoord in de parlementaire voorbereiding, zoals uit de in het eerste middel uiteengezette argumenten is gebleken.

A.6. De Waalse Regering weerlegt het tweede middel door aan te voeren dat het aan de verzoekende partij staat aan te tonen dat de bestreden bepalingen daadwerkelijk een buitensporige last op haar doen rusten of fundamenteel afbreuk doen aan haar financiële situatie. Zij levert dat bewijs evenwel niet, aangezien alleen de verhoging van een belasting geen buitensporige last kan uitmaken. Het argument van de verzoekende partij dat erin bestaat te beweren dat haar activiteit drastisch zou kunnen worden ingeperkt, moet worden geweerd omdat de verzoekende partij die rechten niet zelf dient te betalen. Bovendien was het verlaagde tarief maar een zeer kort leven beschoren, nauwelijks twee jaar. Er kan moeilijk een verworvenheid voor de eeuwigheid van worden gemaakt.

- B -

Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de context ervan

B.1. De verzoekende partij vordert de vernietiging van de artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van het Waalse Gewest van 17 december 2020 « houdende de algemene ontvangstenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2021 » (hierna : het decreet van 17 december 2020). Die bepalingen hebben betrekking op de wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Zij beogen meer bepaald het systeem van registratie tegen het verlaagd tarief van 6 %, dat sedert 1 januari 2018 van kracht is, en van toepassing is op de verkopen van onroerende goederen tegen lijfrente onder bepaalde voorwaarden, vanaf 1 januari 2021 op te heffen. Dat systeem is reeds opgeheven voor het begrotingsjaar 2020 bij het decreet van het Waalse Gewest van 19 december 2019 « houdende de algemene ontvangstenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2020 ».

B.2. Bij artikel 19 van het decreet van 17 december 2020 wordt het verlaagde tarief van 6 % opgeheven dat van toepassing is op de verkopen van onroerende goederen tegen lijfrente onder bepaalde voorwaarden. Het bepaalt :

« In artikel 44 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt het tweede lid, [ingevoerd] bij het decreet van 13 december 2017, opgeheven.

Artikel 44, lid 2, van hetzelfde Wetboek, ingevoerd bij het decreet van 13 december 2017, blijft evenwel van toepassing in [geval] van een verkoop vastgesteld bij een onderhandse akte die voor 21 december 2019 van een vaste datum is voorzien in de zin van artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek.

Onderworpen aan de teruggave zijn de proportionele rechten, geïnd op de onderhandse akte waarvan sprake in vorig lid, wanneer de verkoop bij authentieke akte wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 44, lid 2, van hetzelfde Wetboek, ingevoerd bij het decreet van 13 december 2017, ter hoogte van het verschil tussen de geïnde proportionele rechten en de proportionele rechten berekend op grond van de toepassing van artikel 44, lid 2, van hetzelfde Wetboek ».

B.3. Artikel 20 van het decreet van 17 december 2020 heft de minimale belastbare grondslag op die van toepassing is op de verkopen van onroerende goederen tegen lijfrente onder bepaalde voorwaarden. Het bepaalt :

« In artikel 48 van hetzelfde Wetboek wordt het tweede lid, [ingevoerd] bij het decreet van 13 december 2017, opgeheven.

Artikel 48, lid 2, van hetzelfde Wetboek, ingevoerd bij het decreet van 13 december 2017, blijft echter van toepassing in het geval van een verkoop vastgesteld bij een onderhandse akte die voor 21 december 2019 van een vaste datum is voorzien in de zin van artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek.

Onderworpen aan de teruggave zijn de proportionele rechten, geïnd op de onderhandse akte waarvan sprake in vorig lid, wanneer de verkoop bij authentieke akte wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 48, lid 2, van hetzelfde Wetboek, ingevoerd bij het decreet van 13 december 2017, ter hoogte van het verschil tussen de geïnde proportionele rechten en de proportionele rechten berekend op grond van de toepassing van artikel 48, lid 2, van hetzelfde Wetboek ».

B.4. Artikel 21 van het decreet van 17 december 2020 bepaalt :

« Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2021 ».

B.5.1. De bewoordingen van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 17 december 2020 zijn respectievelijk identiek aan die van de artikelen 19 en 20 van het decreet van het Waalse Gewest van 19 december 2019 « houdende de algemene ontvangstenbegroting van het Waalse Gewest voor het begrotingsjaar 2020 » (hierna : het decreet van 19 december 2019).

B.5.2. In het ontwerp dat ten grondslag ligt aan het decreet van 19 december 2019 was enkel voorzien in het eerste lid van elk van de voormelde artikelen 19 en 20. Op 28 november 2019 worden die opheffingsbepalingen in de parlementaire voorbereiding dan als volgt verantwoord :

« Die twee artikelen beogen de bijzondere gunstige regeling voor de verkopen tegen lijfrente die bij het decreet van 13 december 2017 is ingevoerd, af te schaffen. Uit diverse analyses blijkt dat de ingevoerde bepalingen technische en juridische lacunes inhouden, en het risico op misbruiken openen. Het blijkt ingewikkeld om de noodzakelijke verbeteringen erin aan te brengen en daarbij tevens een bruikbare en toegankelijke tekst te behouden.

De gunstige regeling wordt dus afgeschaft voor alle akten die vanaf 1 januari 2020 zijn verleden » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2019-2020, nrs. 81/1 en 82/1, bijlage 6, p. 10).

De draagwijdte van het risico op misbruik dat in die parlementaire voorbereiding wordt vermeld, werd op 13 december 2019 vervolgens in die zin gepreciseerd dat die hoofdzakelijk betrekking heeft op het minimaliseren van de verkoopprijs, het niet voorzien in enige rente of het minimaliseren ervan, of nog het realiseren van de verkoop van de blote eigendom en vervolgens die van het vruchtgebruik op korte termijn, met als enig doel het fiscale voordeel te genieten (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2019-2020, nrs. 81/5 en 82/3, p. 8). De bevoegde minister voegt in hetzelfde document eraan toe dat dat zeer recente mechanisme weinig werd gebruikt en dat de afschaffing ervan beantwoordt aan een doel van sociale rechtvaardigheid (*ibid.*, p. 29).

B.5.3. Het tweede lid van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 19 december 2019, dat een overgangsmaatregel gepaard laat gaan met de opheffing bij het eerste lid, werd ingevoerd bij een amendement van 13 december 2019 met de volgende verantwoording :

« Bij het beëindigen van de toepassing van een fiscale maatregel moet rekening worden gehouden met de voorzienbaarheid ervan ten aanzien van de Waalse belastingsschuldigen die reeds zijn betrokken bij het toepassingsgebied van de bepalingen. Zulks betreft het beginsel van gewettigd vertrouwen.

In het precieze geval van het einde van de regeling die gunstig is voor de verkopen tegen lijfrente, die is ingevoerd bij het decreet van 13 december 2017, hebben sommigen zich reeds sterk verbonden bij een verkoop aan dit einde van het jaar 2019, door een voorlopige verkoopovereenkomst (onderhandse akte) te sluiten.

Die belastingschuldigen beschikken niet over de mogelijkheid om de verkoop te annuleren wegens een wijziging van de belastingregeling, met als gevolg van de afschaffing van de twee gecombineerde gunstige maatregelen voor de lijfrente dat zij een sterke stijging van de verschuldigde rechten kunnen vaststellen.

Bovendien, in geval van een banklening, zijn de aanbiedingen van de bank dan vaak reeds gedaan en zal het vaak niet mogelijk zijn om ook die niet-geplande verhoging van de fiscaliteit te financieren.

Om elk financieel risico te vermijden en rechtszekerheid te bieden aan de personen die zich reeds hebben verbonden, wordt tot een specifieke overgangsmaatregel beslist, door het mogelijk te maken het voordeel van de twee gunstige bepalingen over de verkopen tegen lijfrente te genieten voor de authentieke akten die zijn verleden na 1 januari 2020, onder de strikte voorwaarde dat die het voorwerp uitmaken van een voorlopige verkoopovereenkomst die is voorzien van een vaste datum tot en met vrijdag 20 december 2019.

Een registratie van de voorlopige verkoopovereenkomst volstaat dus. Dit waarborgt de belastingschuldige dat hij de voordelen geniet en waarborgt de overheid dat elke mogelijkheid van misbruik via een vorm van antidatering is uitgesloten.

De datum van 20 december 2019 wordt in aanmerking genomen en redelijk geacht gezien de publieke kennisname van de noodzaak van een registratie van de onderhandse akte op vrijdag 13 december 2019 » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2019-2020, nr. 81/4, p. 2).

Tijdens de parlementaire voorbereiding werd eraan toegevoegd dat de maatregel bestemd is voor « diegenen die zich geheel te goeder trouw en met volle vertrouwen ten aanzien van de Waalse Regering hebben verbonden » en dat de « datum van 20 december het minimum is dat kon worden gedaan » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2019-2020, nrs. 81/5 en 82/3, p. 36).

B.5.4. Het derde lid van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 19 december 2019, dat strekt tot het preciseren van de voorwaarden voor teruggave van de reeds geïnde proportionele rechten, werd ingevoerd bij twee amendementen van 19 december 2019 met de volgende verantwoording :

« Om elke dubbelzinnigheid weg te nemen die nadelig kan zijn voor de belastingschuldigen en met inachtneming van de bedoeling van de wetgever om behoorlijk bestuur en gewettigd vertrouwen te verzekeren, wordt in een specifieke teruggave voorzien wanneer men wordt geconfronteerd met de registratie van een onderhandse akte zonder opschortende voorwaarde [...].

[...] Het terug te geven bedrag stemt in dat geval dus overeen met het verschil tussen het recht dat is geïnd op de overeenkomst bij onderhandse akte en het recht dat zou zijn geïnd indien het in artikel 44, tweede lid, bedoelde tarief en de belastbare grondslag van artikel 48, tweede lid, waren toegepast » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2019-2020, nr. 81/6, pp. 2-3).

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

B.6. De Waalse Regering is van mening dat het beroep onontvankelijk is, met name om reden dat de verzoekende partij, rechtspersoon, de beslissing om het beroep in te stellen niet heeft voorgelegd en dat zij niet voldoende bewijst dat de bestreden bepalingen haar rechtstreeks en ongunstig raken.

B.7. Artikel 7, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof voorziet erin dat het bewijs van de beslissing om het beroep in te stellen « op het eerste verzoek » moet worden voorgelegd. Die formulering laat het Hof toe om af te zien van een dergelijk verzoek, met name wanneer de rechtspersoon door een advocaat wordt vertegenwoordigd, zoals te dezen het geval is.

Die interpretatie belet niet dat een partij opwerpt dat de beslissing om het beroep in te stellen niet is genomen door de bevoegde organen van de rechtspersoon, op voorwaarde dat zij haar opwerping aannemelijk maakt, wat zij kan doen met alle middelen van recht. Zulks is te dezen niet het geval.

B.8.1. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof 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; bijgevolg is de *actio popularis* niet toelaatbaar.

B.8.2. De verzoekende partij, in haar hoedanigheid van naamloze vennootschap wier maatschappelijk doel met name bestaat in het geven van advies bij vastgoedtransacties tegen lijfrente, kan rechtstreeks en ongunstig worden geraakt door bepalingen die het gunsttarief afschaffen dat tot dusver van toepassing was op de verkopen tegen lijfrente onder bepaalde voorwaarden, zoals dat het geval is voor de bestreden bepalingen, hetgeen zodoende het risico van een daling van de activiteit in die sector met zich meebrengt.

B.9. De excepties worden verworpen.

*Ten gronde**Wat het eerste middel betreft*

B.10. Het eerste middel is afgeleid uit de schending, door de bestreden bepalingen, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de beginselen van rechtszekerheid en niet-retroactiviteit van de wetten.

Volgens de verzoekende partij verlenen de bestreden bepalingen, zonder redelijke verantwoording, terugwerkende kracht aan de afschaffing van het verlaagde tarief van 6 % dat van toepassing is op de verkopen tegen lijfrente onder bepaalde voorwaarden, en doen zij afbreuk aan het gewettigd vertrouwen van de partijen bij een voorlopige koopovereenkomst die is gesloten vóór de inwerkingtreding van die bepalingen.

B.11.1. De artikelen 44 en 48 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalden, vóór de opheffing ervan bij de bestreden bepalingen :

« Art. 44. Het recht bedraagt 12,50 ten honderd voor de verkoop, de ruiling en iedere overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen.

Dat recht wordt tot 6 % verlaagd voor de bij authentieke akte vastgestelde verkopen op lijfrente met als doel de verkoop van de woning die sinds minstens 5 jaar de hoofdverblijfplaats van de verkoper is. Deze vermindering is niet van toepassing op de overeenkomsten bij onderhandse akte die ter registratie worden aangeboden ».

« Art. 48. Gaat de overeenkomst over de blote eigendom van een onroerend goed waarvan het vruchtgebruik door de vervreemder is voorbehouden, zo mag de belastbare grondslag niet lager zijn dan de verkoopwaarde van de volle eigendom.

In afwijking van lid 1 mag de belastbare grondslag, voor de lijfrenteverkopen van de blote eigendom van een onroerend goed waarvan het vruchtgebruik door de vervreemder gereserveerd is, vastgesteld bij authentieke akte en bedoeld in artikel 44, lid 2, niet lager zijn dan :

- 50 % van de verkoopwaarde van de volle eigendom indien de maximale duur van de rente kleiner dan of gelijk is aan 20 jaar;

- 40 % van de verkoopwaarde van de volle eigendom indien de maximale duur van de rente hoger dan 20 jaar is ».

Onder de gelding van die bepalingen werd het voordeel van het verlaagde tarief en van de belastbare grondslag die specifiek is voor de verkopen tegen lijfrente onder bepaalde voorwaarden, enkel toegepast op de authentieke akten, op de datum van de ondertekening ervan, met uitsluiting van de overeenkomsten bij onderhandse akte die ter registratie werden aangeboden.

B.11.2. De artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van 17 december 2020 zijn van toepassing op de authentieke akten die werden ondertekend vanaf 1 januari 2021, zijnde na het aannemen van het decreet van 17 december 2020. De bestreden bepalingen in de thans onderzochte zaak hebben bijgevolg geen terugwerkende kracht.

B.12. Zoals is vermeld in B.5.1, is de inhoud van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 17 december 2020 identiek aan die van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 19 december 2019. De inwerkingtreding van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 17 december 2020 is bij artikel 21 van dat decreet vastgesteld op 1 januari 2021. De inwerkingtreding van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 19 december 2019 is bij artikel 21 van dat decreet vastgesteld op 1 januari 2020.

Bij zijn arrest nr. 147/2021 van 21 oktober 2021 heeft het Hof geoordeeld dat de artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van 19 december 2019 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het beginsel van rechtszekerheid, niet schenden :

« B.13. Door de bestreden bepalingen aan te nemen, heeft de decreetgever toepassing gemaakt van zijn ruime beoordelingsbevoegdheid in fiscale zaken. Wetskrachtige bepalingen die het tarief en de heffingsgrondslag van een belasting definiëren, kunnen te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd, zodat de rechtsonderhorigen niet wettig erop kunnen vertrouwen dat die bepalingen in de toekomst ongewijzigd behouden blijven.

B.14.1. Het is juist dat de toepassing van de bestreden bepalingen de plannen kan doorkruisen van de ondertekenaars van een voorlopige verkoopovereenkomst. De decreetgever heeft daar evenwel rekening mee gehouden door een overgangsmaatregel aan te nemen. Daardoor kunnen authentieke akten die na 1 januari 2020 zijn verleden het verlaagde registratietarief genieten dat is opgeheven, op voorwaarde dat zij het voorwerp hebben uitgemaakt van een voorlopige verkoopovereenkomst die is voorzien van een vaste datum, uiterlijk op 20 december 2019.

B.14.2. De verzoekende partijen voeren aan dat de datum die in aanmerking is genomen voor de toepassing van die overgangsmaatregel, in de feiten onhaalbaar is omdat hij te beperkt is in de tijd.

Het risico op misbruik, dat in de parlementaire voorbereiding is aangevoerd om de afschaffing van het gunsttarief te verantwoorden, zoals in B.4.1 is vermeld, vermocht ook de beperking van het temporele toepassingsgebied van de overgangsmaatregel op wettige wijze te verantwoorden. De decreetgever heeft bovendien de risico's op « antiderogatie » willen verminderen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2019-2020, nr. 81/4, p. 2). Door de betrokken personen maar enkele dagen te laten om de overgangsmaatregel te genieten, heeft de decreetgever het belang dat de ondertekenaars van een voorlopige verkoopovereenkomst erbij hebben om de rechtsgevolgen van hun onroerende verrichting te voorzien, niet op onredelijke wijze geschonden.

Voor het overige is de toepassing van het verlaagde tarief van 6 % een aangelegenheid waarin de decreetgever het optreden van een notaris heeft willen opleggen, gelet op de rol van raadgever die laatstgenoemde op zich moet nemen ten aanzien van elk van de partijen, alsook op zijn onpartijdigheid. Aangezien de notarissen op 6, 16 en 17 december 2019 werden ingelicht door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, is de uiterste datum voor de registratie van een voorlopige verkoopovereenkomst, vastgesteld bij de bestreden overgangsmaatregel, niet van dien aard dat hij de betrokken personen, geadviseerd door hun notaris, verhindert om te handelen teneinde het verwachte fiscale voordeel te vrijwaren.

B.15. Het eerste middel is niet gegrond ».

B.13. Zoals is vermeld in B.5.1, bevestigen de bestreden bepalingen, vanaf 1 januari 2021, de opheffing van de regeling die is vastgesteld bij de vroegere artikelen 44 en 48 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, regeling waarin reeds werd voorzien bij de artikelen 19 en 20 van het decreet van 19 december 2019, die in werking zijn getreden op 1 januari 2020, krachtens artikel 21 van dat decreet. Bijgevolg, om dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet in het arrest nr. 147/2021, zijn de in de thans onderzochte zaak bestreden bepalingen bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met de beginselen van rechtszekerheid en van niet-retroactiviteit van de wetten.

B.14. Het eerste middel is niet gegrond.

Wat het tweede middel betreft

B.15. Het tweede middel is afgeleid uit de schending, door de bestreden bepalingen, van artikel 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend

Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met het beginsel van niet-retroactiviteit van de wetten.

B.16.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

B.16.2. Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren ».

B.16.3. Aangezien artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met die welke zijn opgenomen in die Grondwetsbepaling, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de bestreden bepalingen, ermee rekening houdt.

B.17.1. Zoals is vermeld in B.5.1, is de inhoud van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 17 december 2020 identiek aan die van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 19 december 2019. De inwerkingtreding van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 17 december 2020 is bij artikel 21 van dat decreet vastgesteld op 1 januari 2021. De inwerkingtreding van de artikelen 19 en 20 van het decreet van 19 december 2019 is bij artikel 21 van dat decreet vastgesteld op 1 januari 2020.

B.17.2. Bij zijn arrest nr. 147/2021 heeft het Hof geoordeeld dat de artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van 19 december 2019 bestaanbaar waren met artikel 16 van de Grondwet, in

samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens :

« B.18. Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

Volgens artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol tast de bescherming van het eigendomsrecht op geen enkele wijze het recht aan dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang. Een billijk evenwicht dient tot stand te worden gebracht tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het eigendomsrecht.

De inmenging in het recht op het ongestoord genot van de eigendom is enkel verenigbaar met dat recht indien ze een redelijk verband van evenredigheid heeft tot het nagestreefde doel, dit wil zeggen indien ze het billijke evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van dat recht niet verbreekt. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is eveneens van oordeel dat de lidstaten ter zake over een grote appreciatiemarge beschikken (EHRM, 2 juli 2013, *R.Sz. t. Hongarije*, § 38).

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat « een wetwijziging die een legitieme verwachting ongedaan maakt op zich een inmenging in het eigendomsrecht kan uitmaken (zie, *mutatis mutandis*, *Maurice t. Frankrijk* [GC], nr. 11810/03, §§ 67-71 en 79, EHRM 2005–IX; *Draon t. Frankrijk* [GC], nr. 1513/03, §§ 70-72, 6 oktober 2005; en *Hasani t. Kroatië* (besl.), nr. 20844/09, 30 september 2010) » (EHRM, 2 juli 2013, *R.Sz. t. Hongarije*, § 33).

B.19. Te dezen voeren de verzoekende partijen aan dat het op het ogenblik van de voorlopige verkoopovereenkomst is dat de voorwaarden voor belastingheffing worden bepaald. Uitgaande van dat postulaat, zouden het verlaagde tarief van 6 % en de specifieke belastbare grondslag die de kopers verwachten te betalen, een legitieme verwachting in de zin van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens uitmaken. Die bewering is evenwel onjuist met betrekking tot het in de vroegere artikelen 44 en 48 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bedoelde registratierecht. Luidens die artikelen geldt de vermindering enkel voor de bij authentieke akte vastgestelde overeenkomsten en is zij niet van toepassing op de overeenkomsten bij onderhandse akte die ter registratie worden aangeboden.

Zoals in B.13 is vermeld, kunnen wetskrachtige bepalingen die het tarief en de heffingsgrondslag van een belasting definiëren, te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd, zodat de rechtsonderhorigen niet wettig erop kunnen vertrouwen dat die bepalingen in de toekomst ongewijzigd behouden blijven. De kopers van een onroerend goed tegen lijfrente konden dus enkel op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte, zijnde na de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst, op wettige wijze verwachten het verlaagde registratietarief te genieten. De legitieme verwachting in de zin van

artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens kan enkel op dat moment worden verkregen.

B.20. Het tweede middel is niet gegrond ».

B.17.3. Zoals is vermeld in B.5.1, bevestigen de bestreden bepalingen, vanaf 1 januari 2021, de opheffing van de regeling die is vastgesteld bij de vroegere artikelen 44 en 48 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, regeling waarin reeds werd voorzien bij de artikelen 19 en 20 van het decreet van 19 december 2019, die in werking zijn getreden op 1 januari 2020, krachtens artikel 21 van dat decreet. Bijgevolg, om dezelfde redenen als die welke zijn uiteengezet in het arrest nr. 147/2021, zijn de artikelen 19, 20 en 21 van het decreet van 17 december 2020 bestaanbaar met artikel 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

B.18. Het tweede middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 9 juni 2022.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

P. Nihoul