

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

16 juin 2011

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des impôts
sur les revenus 1992, en ce qui concerne
l'exonération d'impôt
pour la cession de l'emphytéose**

(déposée par
Mme Sarah Smeyers et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 juni 2011

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Wetboek
van de inkomstenbelastingen 1992
wat de belastingvrijstelling
voor de overdracht van erfpacht betreft**

(ingediend door
mevrouw Sarah Smeyers c.s.)

RÉSUMÉ

Les propriétaires ne paient pas d'impôt sur la plus-value réalisée lors de la vente de l'habitation propre. En revanche, en cas de cession de l'emphytéose d'une parcelle sur laquelle se trouve l'habitation propre, l'ensemble de l'indemnité est imposable. Cette proposition de loi vise à exonérer ces personnes de la même manière.

SAMENVATTING

Eigenaars betalen bij de verkoop van de eigen woning geen belasting op de meerwaarde. Daarentegen is de gehele vergoeding bij overdracht van de erfpacht van een perceel waarop de eigen woning staat belastbaar. Dit wetsvoorstel strekt ertoe ook deze personen op eenzelfde wijze vrij te stellen.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
LDD	:	Lijst Dedecker	
INDEP-ONAFH	:	Indépendant - Onafhankelijk	
Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)
Publications officielles éditées par la Chambre des représentants		Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers	
Commandes:		Bestellingen:	
Place de la Nation 2		Natieplein 2	
1008 Bruxelles		1008 Brussel	
Tél.: 02/ 549 81 60		Tel.: 02/ 549 81 60	
Fax: 02/549 82 74		Fax: 02/549 82 74	
www.lachambre.be		www.dekamer.be	
e-mail: publications@lachambre.be		e-mail: publicaties@dekamer.be	

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition de loi DOC 52 1301/001.

Ces dernières années, il est devenu très onéreux d'acquérir une habitation par suite de la hausse des prix de l'immobilier. Certaines autorités ont récemment fait face en partie à cette évolution en recourant à l'emphytéose, formule qui permet de ne pas vendre un terrain, mais de le donner en emphytéose pour minimum 27 ans et maximum 99 ans. Le prix du terrain est ainsi comprimé. L'emphytéote acquiert le droit d'y construire. À l'expiration du délai d'emphytéose, le bâtiment revient de plein droit à l'autorité en question. Il est en outre également possible que l'habitation soit donnée en emphytéose. Dans ces cas, il ne s'agit pas d'un leasing immobilier.

Une adaptation du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 1992) s'impose afin de préserver cet outil utile favorisant l'accès à la propriété. En effet, dans sa rédaction actuelle, les montants acquis à la faveur de la cession de l'emphytéose avant l'expiration du délai maximum de 99 ans sont intégralement imposable dans le cadre de l'impôt des personnes physiques dans l'année du paiement ou de l'octroi de l'indemnité.

Celui qui construit une habitation sur une parcelle donnée en emphytéose ne bénéficie pas d'une exonération. Les montants acquis à la faveur de la cession de l'emphytéose sont imposés au taux marginal. S'il avait toutefois acheté le terrain en pleine propriété et s'il y avait construit une habitation, la plus-value sur l'ensemble ne serait pas imposable (art. 93*bis* du CIR 92). Ce n'est pas logique. Celui qui possède le droit plénier n'est pas soumis à l'impôt des personnes physiques. Celui qui possède un droit qui en est dissocié est toutefois soumis à l'impôt des personnes physiques pour la partie de l'indemnité due pour la cession de l'emphytéose. Cette différence de taxation ne se justifie pas. La proposition de loi prévoit une même exonération pour la cession de l'emphytéose que pour la cession d'une habitation et d'un terrain en pleine propriété.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, met een aantal aanpassingen, de tekst over van wetsvoorstel DOC 52 1301/001.

Het verwerven van een woning is de laatste jaren zeer duur geworden, door toedoen van de stijging van de vastgoedprijzen. Sommige overheden zijn daar recentelijk ten dele aan tegemoet gekomen met het instrument van de erfpacht, waarbij een grond niet wordt verkocht maar in erfpacht wordt gegeven voor minimum 27 jaar en maximum 99 jaar. Daardoor wordt de grondprijs gedrukt. De erfpachthouder verkrijgt het recht erop te bouwen. Na het verstrijken van de erfpachttermijn komt het gebouw van rechtswege toe aan de betrokken overheid. Daarnaast is het ook mogelijk dat de woning in erfpacht wordt gegeven. In deze gevallen gaat het niet om onroerende leasing.

Om dit nuttige instrument van betaalbare eigendomsverwerving te vrijwaren, is het geboden een aanpassing door te voeren in het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB 92). Immers, in zijn huidige vorm zijn de bedragen verkregen bij de overdracht van de erfpacht, voordat de maximale termijn van 99 jaar verstreken is, volledig belastbaar in de personenbelasting in het jaar waarin de vergoeding wordt betaald of toegekend.

Wie een woning bouwt op een perceel in erfpacht geniet geen vrijstelling. De bedragen bij overdracht van de erfpacht worden belast aan het marginaal tarief. Indien hij echter de grond in volle eigendom zou hebben gekocht en er een woning op gebouwd, is de meerwaarde op het geheel vrijgesteld van de belasting (art. 93*bis* WIB 92). Dit is onlogisch. Wie het volle recht heeft, betaalt geen personenbelasting. Wie een hiervan afgescheiden recht heeft, is wel personenbelastingen verschuldigd op het deel van de vergoeding voor de overdracht van de erfpacht. Dit verschil in taxatie is niet te verantwoorden.

La présente proposition de loi vise à instaurer une exonération d'impôt pour les cessions de résidences principales en emphytéose, identique à l'exonération fiscale visée à l'article 93*bis* du CIR 92, à savoir les cessions de résidences principales ou les cas assimilés en pleine propriété.

Dit voorstel beoogt een belastingvrijstelling in te voeren voor overdrachten van erfpachten met betrekking tot een hoofdverblijf, volledig identiek aan de belastingvrijstelling bedoeld in artikel 93*bis* WIB92, met name voor overdrachten van hoofdverblijven of de ermee gelijkgestelde gevallen in volle eigendom.

Sarah SMEYERS (N-VA)
Veerle WOUTERS (N-VA)
Jan JAMBON (N-VA)
Peter LUYKX (N-VA)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

L'article 12 du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié par les lois du 21 mai 1996 et du 13 mai 1999, par la loi-programme du 27 décembre 2004 et par les lois du 27 décembre 2005, du 25 avril 2007 et du 14 avril 2011, est complété par un § 4 rédigé comme suit:

“§ 4. Par dérogation à l'article 10, § 1^{er}, la cession à titre onéreux de l'emphytéose d'une habitation est exonérée:

1° si le revenu cadastral est exonéré conformément au § 3 pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois qui précède le mois au cours duquel la cession a eu lieu ou que la déduction pour habitation est accordée en application de l'article 16, tel qu'il existait avant d'être abrogé, ou de l'article 526, § 1^{er};

2° si l'emphytéose appartient:

a) à des mineurs, même émancipés ou à des interdits, lorsque cette cession a été autorisée par le conseil de famille ou une instance judiciaire;

b) à des personnes pourvues d'un administrateur provisoire en vertu des articles 488*bis*, a) à k), du Code civil, moyennant une autorisation spéciale du juge de paix;

3° en cas d'expropriations ou de cessions amiables d'immeubles pour cause d'utilité publique, lorsque ces cessions sont soumises gratuitement à la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 161 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, 1°, une période de six mois au maximum, durant laquelle l'habitation doit rester inoccupée, peut encore être prise en compte entre la période d'au moins douze mois et le mois au cours duquel la cession a eu lieu.”

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in art 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 12 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, gewijzigd bij de wetten van 21 mei 1996 en 13 mei 1999, bij de programmawet van 27 december 2004 en bij de wetten van 27 december 2005, 25 april 2007 en 14 april 2011, wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidende:

“§ 4. In afwijking van artikel 10, § 1, is de overdracht onder bezwarende titel van de erfpacht van een onroerend goed waarop een woning is gebouwd, vrijgesteld:

1° indien het kadastraal inkomen van de woning gedurende een ononderbroken periode van ten minste twaalf maanden die de maand van de overdracht voorafgaat, vrijgesteld is overeenkomstig § 3 of de woningaftrek wordt toegestaan met toepassing van artikel 16, zoals dat bestond alvorens het werd opgeheven of van artikel 526, § 1;

2° indien de erfpacht toebehoort:

a) aan al dan niet ontvoogde minderjarigen of aan onbekwaamverklaarden ingeval de familieraad of een gerechtelijke instantie daartoe machtiging heeft gegeven;

b) aan personen aan wie een voorlopige bewindvoerder is toegevoegd overeenkomstig de artikelen 488*bis*, a) tot k), van het Burgerlijk Wetboek, krachtens een bijzondere machtiging van de vrederechter;

3° in geval van onteigeningen of overdrachten in der minne van onroerende goederen ten algemene nutte, wanneer die overdrachten overeenkomstig artikel 161 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten kosteloos aan de registratieformaliteit zijn onderworpen.

In afwijking van het eerste lid, 1°, kan tussen de periode van ten minste twaalf maanden en de maand van de overdracht nog een periode van maximaal zes maanden in aanmerking worden genomen, gedurende dewelke de woning niet in gebruik mag worden genomen.”

Art. 3

La présente loi est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2012.

1^{er} juin 2011

Art. 3

Deze wet is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2012.

1 juni 2011

Sarah SMEYERS (N-VA)
Veerle WOUTERS (N-VA)
Jan JAMBON (N-VA)
Peter LUYKX (N-VA)