

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1979-1980**

17 OCTOBRE 1979

**Proposition de loi complétant l'article 67, 7°,
du Code des impôts sur les revenus****RAPPORT****FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES
PAR M. HENRION**

La loi du 22 décembre 1977 relative aux propositions budgétaires 1977-1978 a apporté des modifications à l'article 67 du Code des impôts sur les revenus.

Le 7° de cet article a été complété par le texte suivant :

« c) de biens qui sont situés dans une zone d'habitat, une zone d'extension d'habitat, un parc résidentiel ou une zone d'habitat à caractère rural déterminés par un plan de secteur, à l'exclusion des parcelles situées dans un groupe d'habitations ou une partie agglomérée, et qui sont aliénés dans un délai de seize ans prenant cours six mois avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou de la modification de celui-ci, et au plus tôt le 1^{er} octobre 1977. »

En vertu de cette disposition sont imposées les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux de biens immeubles non bâtis situés dans les zones susindiquées.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Sweert, président; André, Basecq, Croux, C. De Clercq, Delpérée, De Rore, De Smeyter, de Wasseige, Gijs, Houben, Lagae, Lecoq, Noël de Burlin, Paque, Pouillet, Vandenabeele, Van der Elst, van Waterschoot, Waltniel et Henrion, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Bonmariage, De Baere, Hubin et Windels.

R. A 11337*Voir :***Document du Sénat :**

19 (S.E. 1979) : N° 1 : Proposition de loi.

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1979-1980**

17 OKTOBER 1979

**Voorstel van wet tot aanvulling van artikel 67,
7°, van het Wetboek van de inkomstenbelas-
tingen****VERSLAG****NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
FINANCIEN UITGEBRACHT
DOOR DE HEER HENRION**

Bij de wet van 22 december 1977 betreffende de budgettaire voorstellen 1977-1978 werden wijzigingen gebracht in artikel 67 van het Wetboek van inkomstenbelastingen.

Het 7° van voormeld artikel werd aangevuld als volgt :

« c) de goederen gelegen in een woongebied, een woon-uitbreidingsgebied, een woonpark of een woongebied met een landelijk karakter bepaald bij een gewestplan, met uitzondering van de percelen gelegen in een huizengroep of in een geagglomereerd gedeelte, en die vervreemd worden binnen een termijn van zestien jaar, die aanvangt hetzij zes maanden vóór de inwerkingtreding van het gewestplan of van een wijziging ervan en op zijn vroegst op 1 oktober 1977. »

Door deze bepaling worden de meerwaarden belast die ter gelegenheid van een overdracht onder bezwarende titel zijn verwezenlijkt op in voormelde gebieden gelegen ongebouwde onroerende goederen.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Sweert, voorzitter; André, Basecq, Croux, C. De Clercq, Delpérée, De Rore, De Smeyter, de Wasseige, Gijs, Houben, Lagae, Lecoq, Noël de Burlin, Paque, Pouillet, Vandenabeele, Van der Elst, van Waterschoot, Waltniel en Henrion, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Bonmariage, De Baere, Hubin en Windels.

R. A 11337*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

19 (B.Z. 1979) : N° 1 : Voorstel van wet.

L'impôt est de 33 p.c. pour les plus-values réalisées pendant les dix premières années et de 16,5 p.c. pour les six années suivantes. La date de mise en application est liée à l'entrée en vigueur des plans de secteur, c'est-à-dire à leur établissement par arrêté royal.

L'auteur de la proposition constatant que cette liaison entraîne de grandes différences suivant les diverses régions urbanistiques d'une part et que l'impôt n'est pratiquement applicable aujourd'hui qu'en région flamande d'autre part, propose de suspendre l'application de l'impôt « jusqu'à l'entrée en vigueur de tous les plans de secteur prévus par la loi ».

Lors de la discussion en Commission, le Ministre des Finances a développé l'argumentation suivante :

a) La plus-value à prendre en considération est celle qui forme la différence entre :

— D'une part, le prix de vente du terrain (ou la valeur vénale lorsque celle-ci est supérieure);

— D'autre part, le prix d'achat majoré des frais (fixés forfaitairement à 25 p.c.), montant total qui est augmenté de 5 p.c. par année comprise entre l'acquisition du terrain et la vente de celui-ci, en vue de tenir compte de l'érosion monétaire.

En vertu de l'article 37 de la loi du 29 mars 1962 sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme, modifié par l'article 177 de la loi-programme du 22 décembre 1977, les pouvoirs publics sont tenus d'indemniser les propriétaires de terrains qui subissent une diminution de valeur en raison de l'interdiction de bâtir ou de lotir, décrétée par le plan de secteur.

Le droit à l'indemnité s'ouvre le jour précédant l'entrée en vigueur définitive du plan de secteur.

b) L'approbation d'un plan de secteur implique qu'en vertu d'un acte des pouvoirs publics, la valeur des biens compris dans ce plan de secteur est influencée en sens divers. Certains propriétaires sont défavorisés par la diminution de valeur de leurs biens; d'autres propriétaires — dans le même plan de secteur — obtiennent l'avantage d'une augmentation de valeur, qui constitue dans leur chef, un enrichissement sans cause.

Il est donc logique et équitable qu'il y ait une relation claire entre les moins-values et les plus-values provoquées par un même plan de secteur, c'est-à-dire que les dommages subis par les uns soient indemnisés par l'enrichissement des autres.

Le législateur a fait un choix délibéré sur la base de cette relation entre les dommages causés par le plan de secteur d'une part et les augmentations de valeur d'autre part. Ceci résulte clairement des travaux préparatoires de la loi-programme du 22 décembre 1977, en particulier l'exposé des motifs (Doc. Chambre 113 (1977-1978) - n° 1, p. 15), le rapport Boeykens (Doc. Chambre 113 (1977-1978) - n° 11, p. 20) et le rapport Gerits au nom de la Commission sénat-

Deze belasting bedraagt 33 pct. op de meerwaarden verkregen gedurende de eerste tien jaren en 16,5 pct. gedurende de volgende zes jaren. De aanvangsdatum van deze belasting is gebonden aan de inwerkingtreding van de gewestplannen, dit is hun vastlegging bij koninklijk besluit.

De indiener stelt vast dat door deze binding grote verschillen ontstaan in de verschillende stedenbouwkundige gewesten en dat die belasting op de meerwaarden tot hiertoe praktisch alleen in het Vlaamse gewest van toepassing is. Hij stelt daarom voor deze belasting te schorsen « tot de inwerkingtreding van alle door de wet voorziene gewestplannen ».

Bij de bespreking in de Commissie heeft de Minister van Financiën de volgende uiteenzetting gegeven :

a) De meerwaarde die in aanmerking moet worden genomen is het verschil tussen :

— Eensdeels de verkoopprijs van de grond (of de verkoopwaarde, als deze groter is);

— Anderdeels de aankoopprijs, verhoogd met de kosten (forfaitair vastgesteld op 25 pct.), welk totaal bedrag wordt verhoogd met 5 pct. per jaar dat ligt tussen de aankoop en de verkoop van de grond, om rekening te houden met de munt-erosie.

Krachtens artikel 37 van de wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, gewijzigd bij artikel 177 van de programmawet van 22 december 1977, is de overheid gehouden schadeloosstelling te verlenen aan eigenaars van gronden die in waarde verminderd zijn als gevolg van een bouw- of verkavelingsverbod, opgelegd door het gewestplan.

Het recht op schadeloosstelling gaat in de dag vóór de definitieve inwerkingtreding van het gewestplan.

b) De goedkeuring van een gewestplan heeft tot gevolg dat de waarde van de goederen begrepen in dat plan, krachtens een overheidshandeling in verschillende zin wordt beïnvloed. Sommige eigenaars worden benadeeld door de waardevermindering van hun goederen; andere eigenaars van goederen begrepen in hetzelfde gewestplan worden bevoordeeld door de waardevermeerdering van die goederen, welke waardevermeerdering voor hen een verrijking zonder grond is.

Het is dus logisch en billijk dat verband wordt gelegd tussen de waardeverminderingen en de waardevermeerderingen veroorzaakt door hetzelfde gewestplan, hetgeen betekent dat de schade van de enen vergoed wordt met de verrijking van de anderen.

De wetgever heeft, op grond van dit verband tussen de schade veroorzaakt door het gewestplan en de waardevermeerdering, een bewuste keuze gedaan. Dit blijkt duidelijk uit de voorbereidende werkzaamheden van de programmawet van 22 december 1977 en met name uit de memorie van toelichting (Gedr. St. Kamer 113 (1977-1978) - nr. 1, blz. 15) het verslag Boeykens (Gedr. St. Kamer 113 (1977-1978) - nr. 11, blz. 20) en het verslag Gerits namens de Senaats-

toriale des Travaux publics, de l'Aménagement du Territoire et du Logement (Doc. Sénat 181 (1977-1978) - n° 2, p. 91 et suivantes).

c) La proposition de loi tend à tort à rompre cette relation. Selon cette proposition, les dommages-intérêts auxquels les pouvoirs publics restent tenus dans le cadre des plans de secteur définitivement approuvés, seraient supportés non pas par ceux à qui le plan de secteur procure une plus-value, mais par tous les contribuables ensemble, y compris ceux qui ne possèdent aucune propriété.

Le Gouvernement ne peut partager cette conception, d'autant plus que la législation actuelle n'aboutit pas à de véritables discriminations.

En effet, pour la perception de l'impôt sur les plus-values, il y aura pour tous les plans de secteur, un délai uniforme de 16 ans prenant cours 6 mois avant l'approbation du plan. Pour les biens compris dans un plan de secteur non publié à ce jour, l'impôt sera donc dû jusqu'à une date plus éloignée.

L'auteur de la proposition a souligné qu'au moment du dépôt de celle-ci, 25 plans de secteur étaient approuvés en Flandre et un en Wallonie et qu'il était regrettable qu'un impôt soit appliqué seulement dans certaines parties du pays.

Il a contesté l'argument déduit d'une liaison nécessaire entre plus-values taxables et moins-values donnant droit à indemnité, car en fait les situations donnant lieu à indemnisation seraient exceptionnelles. D'une manière générale, la législation serait peu claire et rendrait particulièrement difficile la tâche des notaires, responsables en vertu de la loi.

Plusieurs commissaires ont souligné l'imperfection de la législation sur les plus-values. Il existe actuellement 6 régimes de taxation en la matière et il conviendrait de reconstruire une législation d'ensemble. La pratique actuelle serait de nature à geler l'offre et à faire monter les prix.

Le Ministre des Finances a maintenu son opposition à la proposition. Il n'y a pas réellement de discrimination mais seulement des points de départ différents dans les périodes d'application de la loi et cet inconvénient était connu au moment de l'examen des propositions budgétaires 1977-1978.

De plus, si les plus-values sont fréquentes et les moins-values rares, ce n'est pas une question de nombre, un cas unique de moins-value peut être très important.

Enfin, depuis le dépôt de la proposition, trois plans ont été publiés pour la Wallonie et d'autres sont prêts.

Certains commissaires ayant suggéré une remise de la discussion pour élargir le débat au fond, il a été fait observer

commissie voor de Openbare Werken, de Ruimtelijke Ordening en de Huisvesting (Gedr. St. Senaat 181 (1977-1978) - nr. 2, blz. 91 v.v.).

c) Het voorstel wil dat verband ten onrechte verbreken. Volgens het voorstel zou de schadeloosstelling waartoe de overheid in het raam van de definitieve goedgekeurde gewestplannen gehouden blijft, gedragen worden niet door degenen die als gevolg van het gewestplan een waardevermeerdering verkrijgen, maar door alle belastingplichtigen gezamenlijk, met inbegrip van die welke geen eigendom bezitten.

De Regering kan zich met die opvatting niet verenigen, te meer daar de wet niet echt tot discriminatie leidt.

De belasting op de meerwaarde wordt immers voor alle gewestplannen geheven gedurende een eenvormige periode van 16 jaar, die 6 maanden vóór de goedkeuring van het plan ingaat. Voor de goederen gelegen in een gewestplan dat nu nog niet is bekendgemaakt, zal de belasting dus nog een tijd langer verschuldigd zijn.

De indiener van het voorstel onderstreepte dat op het ogenblik waarop hij zijn voorstel indiende 25 gewestplannen goedgekeurd waren in Vlaanderen tegen een in Wallonië en dat het een betreutswaardige zaak is een belasting slechts in sommige delen van het land toe te passen.

Hij betwiste het argument van het noodzakelijk verband tussen belastbare meerwaarden en vergoedbare minderwaarden omdat in feite slechts uitzonderlijk schadeloosstelling zou moeten worden verleend. Bovendien zou de wet onduidelijk zijn en de taak van de notarissen, die krachtens de wet verantwoordelijk zijn, bijzonder bemoeilijken.

Verscheidene leden wezen op de onvolmaaktheid van de wettelijke regeling betreffende de meerwaarden. Er bestaan op dit ogenblik zes aanslagregelingen op dat gebied; de wetgeving zou opnieuw in haar geheel moeten worden bekeken. De huidige praktijk remt het aanbod af en doet de prijs stijgen.

De Minister van Financiën handhaafde zijn verzet tegen het voorstel. Er is geen echte discriminatie; alleen gaat de toepassing van de wet op verschillende tijdstippen in maar deze ongebruikelijke werkwijze was bekend toen de begrotingsvoorstellen 1977-1978 in de Commissie werden onderzocht.

En gesteld dat in talrijke gevallen een meerwaarde ontstaat en vrij zeldzame gevallen een minderwaarde, dan nog is niet het aantal gevallen van belang; een enkel geval van minderwaarde kan zeer belangrijk zijn.

Tenslotte zij opgemerkt dat sedert de indiening van het voorstel drie gewestplannen voor Wallonië zijn bekendgemaakt en dat nog andere klaar liggen.

Sommige leden stelden voor de bespreking te verdagen ten einde het debat inhoudelijk te verruimen; hiertegen werd

que la proposition n'avait pas cet objet, mais portait exclusivement sur une suspension d'application.

Le vote intervenu sur celle-ci a donné le résultat suivant :
oui : 3, non : 12.

La proposition de loi n'est donc pas adoptée.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
R. HENRION.

Le Président,
A. SWEERT.

opgemerkt dat dit niet de bedoeling is van het voorstel, hetwelk alleen strekt om de toepassing van de regeling op te schorten.

De stemming over deze opschorting gaf als uitkomst 3 ja, 12 neen.

Het voorstel van wet is dus niet aangenomen.

Dit verslag is goedgekeurd met algemene stemmen.

De Verslaggever,
R. HENRION.

De Voorzitter,
A. SWEERT.