

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

4 mai 2004

PROPOSITION DE LOI

**modifiant, en ce qui concerne les revenus
immobiliers des biens confiés
en gestion ou en location à
une institution publique,
les articles 7 et 494 du Code
des impôts sur les revenus 1992**

(déposée par MM. Charles Picqué,
Claude Eerdeken, Bruno Van Grootenbrulle,
et Mme Karine Lalieux)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

4 mei 2004

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de artikelen 7 en 494 van
het Wetboek van de inkomstenbelastingen
1992, in verband met de inkomsten van
onroerende goederen die in beheer of ter
verhuring zijn toevertrouwd aan
een overheidsinstelling**

(ingediend door de heren Charles Picqué,
Claude Eerdeken, Bruno Van Grootenbrulle
en mevrouw Karine Lalieux)

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>VLAAMS BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

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)

PLEN : Séance plénière

COM : Réunion de commission

Afkorting en bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

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 : Plenum

COM : Commissievergadering

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : publications@laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

RÉSUMÉ

Dans le contexte actuel du marché du logement, notamment dans les grandes villes, les personnes disposant de faibles ressources ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement de qualité pour un loyer abordable. Les agences immobilières sociales, en sécurisant la relation entre le propriétaire et le locataire, permettent de transformer des logements privés en logements sociaux dont le loyer est inférieur au prix du marché.

Afin d'inciter les propriétaires à s'orienter vers ce type de location, les auteurs proposent de limiter au revenu cadastral le revenu immobilier des biens immobiliers confiés par le contribuable à une agence immobilière sociale agréée par un pouvoir public compétent. Ces biens ne subissent donc plus la majoration de 40% du revenu cadastral. De plus la proposition prévoit de geler le revenu cadastral à l'occasion de la réévaluation du bien immobilier pendant toute la période où le bien est confié à une institution publique.

SAMENVATTING

Op de huidige woningmarkt hebben mensen met een laag inkomen almaar meer moeilijkheden (met name in de grote steden) om een kwalitatief hoogstaande woning tegen een betaalbare prijs te vinden. Door de relatie tussen eigenaar en huurder een duurzame inhoud te geven, kunnen de sociale-woningbureaus de privé-woningen omzetten in sociale woningen waarvan de huurprijs onder die van de markt ligt.

Om de eigenaars ertoe aan te zetten dergelijke huurwoningen aan te bieden, stellen de indieners voor de inkomsten uit onroerende goederen die door de belastingplichtige in beheer of ter verhuring zijn toevertrouwd aan een door een bevoegde overheid erkend sociale-woningbureau te beperken tot het kadastraal inkomen. Die goederen zouden dus niet langer worden verhoogd met 40 % van het kadastraal inkomen. Bovendien ligt het in de bedoeling van dit wetsvoorstel bij een herschatting van het onroerend goed het kadastraal inkomen te bevriezen zolang het goed aan een overheidsinstelling is toevertrouwd.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans le contexte actuel du marché du logement, notamment dans les grandes villes, les personnes disposant de faibles ressources ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement de qualité pour un loyer abordable. Il suffit de comparer les montants des minimas sociaux aux loyers qui sont habituellement demandés dans ces grandes villes, pour constater que la part du loyer par rapport à ces revenus représente souvent plus de 50% alors que l'on considère généralement que le montant du loyer ne peut excéder un tiers des ressources d'un ménage pour que son budget soit en équilibre.

Les sociétés de logement social, les agences immobilières sociales, les CPAS ont notamment comme objectif de répondre à cette demande de logements sociaux en sécurisant la relation entre le propriétaire et le locataire. Partant du constat que le nombre de logements à des prix abordables est insuffisant, il s'agit de socialiser des logements privés en offrant au locataire un logement de qualité pour un loyer raisonnable et au propriétaire la gestion locative de son bien et des garanties telles que le paiement du loyer, la couverture du vide locatif et la remise en état du logement.

Afin de permettre un meilleur développement de l'activité de tous les organismes actifs dans le logement social, il serait souhaitable de prendre un certain nombre de mesures. Cette proposition de loi en identifie deux qui relèvent de la compétence de l'État fédéral.

La première consisterait à modifier l'article 7, § 1^{er}, 2°, a), du Code des impôts sur les revenus 1992 de manière à abandonner la majoration de 40% du revenu cadastral pour les biens ou les parties de biens qui, au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, seraient confiés par leur propriétaire en gestion ou en location à une société de logement social, à une agence immobilière sociale agréée par un pouvoir public compétent, au Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale, au «*Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen*», au Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie, à une commune ou à un CPAS.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Op de huidige woningmarkt hebben mensen met een laag inkomen almaar meer moeilijkheden (met name in de grote steden) om een kwalitatief hoogstaande woning tegen een betaalbare prijs te vinden. Het volstaat de bedragen van de sociale minima te vergelijken met de huurprijzen die in die grote steden doorgaans worden gevraagd, om vast te stellen dat de huurprijs vaak meer dan 50 % van het inkomen van de huurder(s) vertegenwoordigt; er wordt echter algemeen van uitgegaan dat het bedrag voor de huur niet meer dan één derde van het inkomen van een gezin mag uitmaken, wil men voor dat gezin van een evenwichtig budget gewagen.

De sociale-huisvestingsmaatschappijen, de sociale-woningbureaus en de OCMW's streven er met name naar aan die vraag naar sociale woningen te voldoen door de relatie tussen eigenaar en huurder een duurzame inhoud te geven. Uitgaande van de vaststelling dat er te weinig betaalbare woningen zijn, komt het erop aan privé-woningen geschikt te maken voor sociale huisvesting door de huurder een kwalitatief hoogstaande woning aan te bieden tegen een betaalbare prijs, en anderzijds de eigenaar te verzekeren van het huurbeheer van zijn goed, alsmede van waarborgen zoals de betaling van de huur, de voortdurende verhuring en het herstel van de woning.

Om een betere ontwikkeling van de activiteiten van alle instanties van de sociale-huisvestingssector mogelijk te maken, ware het wenselijk een aantal maatregelen te treffen. In dit wetsvoorstel worden twee maatregelen naar voren geschoven, die beiden onder de bevoegdheid van de federale Staat vallen.

De eerste maatregel zou erin bestaan artikel 7, § 1, 2°, a), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 te wijzigen, zodat de verhoging met 40 % van het kadastraal inkomen wordt afgeschaft voor de goederen of delen van goederen die op 1 januari van het aanslagjaar door hun eigenaar in beheer of ter verhuring zijn gegeven aan een sociale-huisvestingsmaatschappij, een door een bevoegde overheid erkend sociale-woningbureau, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen cvba, het Waalse «*Fonds du logement des Familles nombreuses*», het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een gemeente of een OCMW.

En effet, tous ces organismes doivent convaincre les propriétaires privés de confier leurs biens en gestion ou en location pour un loyer inférieur au prix du marché et suffisamment bas pour être supportable par la population la plus démunie qui constitue leur clientèle.

Un certain nombre d'avantages sont déjà accordés aux propriétaires (garantie du paiement du loyer, de couverture du vide locatif et de remise en état du logement).

Mais l'avantage fiscal joue un rôle psychologique important dans la négociation. Il s'agit de montrer que les pouvoirs publics soutiennent les propriétaires dont ce n'est pas la vocation de faire du logement social, tout en notant plus particulièrement que la production de logements sociaux faite via les structures telles que les agences immobilières sociales coûte beaucoup moins cher que la construction de nouveaux logements par les pouvoirs publics.

La seconde mesure consisterait à geler le revenu cadastral à l'occasion de la réévaluation du bien immobilier, et ce pendant toute la période où le bien est confié à une institution publique conformément à l'article 2 de cette proposition.

Charles PICQUE (PS)
Karine LALIEUX (PS)
Claude EERDEKENS (PS)
Bruno VAN GROOTENBRULLE (PS)

De voormelde instanties moeten de privé-eigenaars er immers van overtuigen hun goederen in beheer of ter verhuring te geven tegen een prijs die onder die van de markt ligt en laag genoeg is om te kunnen worden betaald door het minst vermogende deel van de bevolking, dat het cliënteel van die instanties vormt.

De eigenaars beschikken reeds over een aantal voordelen (waarborg inzake betaling van de huur, voortdurende verhuring en herstel van de woning).

Het fiscale voordeel speelt in de onderhandeling echter een psychologisch belangrijke rol. Het komt erop aan dat de overheid toont dat ze steun geeft aan de eigenaars, die in principe niet aan sociale huisvesting moeten doen; terzake moet worden onderstreept dat het aanbod aan sociale woningen door toedoen van instanties zoals de sociale-woningbureaus veel goedkoper uitvalt dan de bouw van nieuwe woningen door de overheid.

De tweede in uitzicht gestelde maatregel is het bevriezen van het kadastraal inkomen bij een herschatting van het onroerend goed, en wel zolang het goed in beheer of ter verhuring aan een overheidsinstelling is gegeven, overeenkomstig artikel 2 van dit wetsvoorstel.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 7, §1^{er}, 2°, a), du Code des impôts sur les revenus 1992, est complété comme suit :

« – le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers confiés par le contribuable en gestion ou en location à une société de logement social, à une agence immobilière sociale agréée par un pouvoir public compétent, au Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale, au «*Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen*», au Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie, à une commune ou à un CPAS, afin que le logement soit loué aux conditions du logement social ;».

Art. 3

L'article 494 du même Code est complété par un § 7 rédigé comme suit :

«§ 7. Pour les biens visés à l'article 7, §1^{er}, 2°, a), troisième tiret, l'augmentation des revenus cadastraux résultant d'une réévaluation ne prend effet, par dérogation au § 5, qu'à partir du premier jour de l'année qui suit l'échéance de la prise en gestion ou en location par un des pouvoirs publics ou institutions visés par cette disposition.».

9 mars 2004

Charles PICQUE (PS)
Karine LALIEUX (PS)
Claude EERDEKENS (PS)
Bruno VAN GROOTENBRULLE (PS)

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 7, § 1, 2°, a), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, wordt aangevuld als volgt:

« – het kadastraal inkomen wanneer het onroerende goederen betreft die door de belastingplichtige in beheer of ter verhuring zijn gegeven aan een sociale-huisvestingsmaatschappij, een door een bevoegde overheid erkend sociale-woningbureau, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, het Waalse «*Fonds du logement des Familles nombreuses*», het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een gemeente of een OCMW, opdat de woning tegen de voorwaarden van een sociale woning kan worden verhuurd;».

Art. 3

In artikel 494 van hetzelfde Wetboek wordt een § 7 ingevoegd, luidend :

«§ 7. In afwijking van § 5 heeft, voor de goederen bedoeld in artikel 7, § 1, 2°, a), derde gedachtestreepje, de uit een herschatting voortvloeiende verhoging van de kadastrale inkomens slechts uitwerking vanaf de eerste dag van het jaar dat volgt op het verlopen van het beheer of de verhuring door één van de in die bepaling bedoelde overheden of instellingen.».

9 maart 2004

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE

Code des impôts sur les revenus 1992

Art.7

§ 1^{er}. Les revenus des biens immobiliers sont:

1° pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location:

a) pour les biens sis en Belgique:

– le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis ou de l'habitation visée à l'article 16;

– le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;

b) pour les biens sis à l'étranger: la valeur locative;

2° pour les biens immobiliers qui sont donnés en location:

a) pour les biens sis en Belgique donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle:

– le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis;

– le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;

b) le revenu cadastral quand il s'agit de biens sis en Belgique, donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles;

TEXTE DE BASE ADAPTE A LA PROPOSITION

Code des impôts sur les revenus 1992

Art.7

§ 1^{er}. Les revenus des biens immobiliers sont:

1° pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location:

a) pour les biens sis en Belgique:

– le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis ou de l'habitation visée à l'article 16;

– le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;

b) pour les biens sis à l'étranger: la valeur locative;

2° pour les biens immobiliers qui sont donnés en location:

a) pour les biens sis en Belgique donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle:

– le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis;

– le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;

– **le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers confiés par le contribuable en gestion ou en location à une société de logement social, à une agence immobilière sociale agréée par un pouvoir public compétent, au Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale, au Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, au Fonds du logement des Familles nombreuses de Wallonie, à une commune ou à un CPAS, afin que le logement soit loué aux conditions du logement social ;**

b) le revenu cadastral quand il s'agit de biens sis en Belgique, donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles;

BASISTEKST**Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992****Art. 7**

§ 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn:

1° voor niet verhuurde onroerende goederen:

a) voor in België gelegen goederen:

– het kadastraal inkomen wanneer het gaat om ongebouwde onroerende goederen of de in artikel 16 vermelde woning;

– het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;

b) voor in het buitenland gelegen goederen: de huurwaarde;

2° voor verhuurde onroerende goederen:

a) voor in België gelegen goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroeps-werkzaamheid:

– het kadastraal inkomen wanneer het ongebouwde onroerende goederen betreft;

– het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;

b) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen, overeenkomstig de pachtwetgeving zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt;

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL**Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992****Art. 7**

§ 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn:

1° voor niet verhuurde onroerende goederen:

a) voor in België gelegen goederen:

– het kadastraal inkomen wanneer het gaat om ongebouwde onroerende goederen of de in artikel 16 vermelde woning;

– het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;

b) voor in het buitenland gelegen goederen: de huurwaarde;

2° voor verhuurde onroerende goederen:

a) voor in België gelegen goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroeps-werkzaamheid:

– het kadastraal inkomen wanneer het ongebouwde onroerende goederen betreft;

– het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;

– **het kadastraal inkomen wanneer het onroerende goederen betreft die door de belastingplichtige in beheer of ter verhuring zijn gegeven aan een sociale-huisvestingsmaatschappij, een door een bevoegde overheid erkend sociale-woningbureau, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, het Waalse «Fonds du logement des Familles nombreuses», het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een gemeente of een OCMW, opdat de woning tegen de voorwaarden van een sociale woning kan worden verhuurd;**

b) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen, overeenkomstig de pachtwetgeving zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt;

bbis) le revenu cadastral majoré de 40 p.c. quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition:

- d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;
- de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation;

c) le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers non bâtis sis en Belgique, ou au revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens immobiliers bâtis sis en Belgique;

d) le montant total du loyer et des avantages locatifs, quand il s'agit de biens immobiliers sis à l'étranger;

3° les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires.

§ 2. Lorsqu'un avantage locatif consiste en une dépense une fois faite par le locataire, son montant est réparti sur toute la durée du bail.

bbis) le revenu cadastral majoré de 40 p.c. quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition:

- d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;
- de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation;

c) le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers non bâtis sis en Belgique, ou au revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens immobiliers bâtis sis en Belgique;

d) le montant total du loyer et des avantages locatifs, quand il s'agit de biens immobiliers sis à l'étranger;

3° les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires.

§ 2. Lorsqu'un avantage locatif consiste en une dépense une fois faite par le locataire, son montant est réparti sur toute la durée du bail.

bbis) het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan:

- aan een natuurlijke persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt;
- aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken;

c) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere in België gelegen ongebouwde onroerende goederen betreft, of het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere in België gelegen gebouwde onroerende goederen betreft;

d) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvordelen wanneer het in het buitenland gelegen onroerende goederen betreft;

3° de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.

§ 2. Wanneer een huurvoordeel bestaat in een eenmaal door de huurder gedane uitgave, wordt het bedrag ervan over de gehele duur van het huurcontract verdeeld.

bbis) het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan:

- aan een natuurlijke persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt;
- aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken;

c) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere in België gelegen ongebouwde onroerende goederen betreft, of het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere in België gelegen gebouwde onroerende goederen betreft;

d) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvordelen wanneer het in het buitenland gelegen onroerende goederen betreft;

3° de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.

§ 2. Wanneer een huurvoordeel bestaat in een eenmaal door de huurder gedane uitgave, wordt het bedrag ervan over de gehele duur van het huurcontract verdeeld.