

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

14 novembre 2011

PROPOSITION DE LOI

**adaptant les délais
en matière de bonus logement**

(déposée par Mme Gwendolyn Rutten)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

14 november 2011

WETSVOORSTEL

**houdende aanpassing van de termijnen
met betrekking tot de woonbonus**

(ingediend door mevrouw Gwendolyn Rutten)

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi vise à prolonger, dans certains cas, d'un an le délai dans lequel le contribuable doit remplir le critère d'habitation "unique" et à l'aligner ainsi sur le délai retenu pour l'application du critère d'habitation "propre".

Dans ces conditions, les contribuables peuvent appliquer la déduction fiscale pour habitation propre et unique dans les cas où il s'avère impossible de remplir le critère d'habitation "unique" dans un délai d'un an, par exemple lors de la rénovation d'une habitation nouvellement acquise avant d'y emménager.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe om, in bepaalde gevallen, de termijn waarin de belastingplichtige moet voldoen aan het criterium van "enige" woning te verlengen met 1 jaar en zodoende gelijk te schakelen met de termijn die wordt gehanteerd voor de toepassing van het criterium "eigen" woning.

Op die manier worden belastingplichtigen in de mogelijkheid gesteld om gebruik te maken van de belastingaftrek voor enige en eigen woning in gevallen waar een termijn van 1 jaar onmogelijk blijkt om te voldoen aan het criterium van "enige" woning, bijvoorbeeld bij de renovatie van een nieuw aangeschafte woning alvorens deze te betrekken.

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	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
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)

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>		<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	
<i>Commandes:</i>		<i>Bestellingen:</i>	
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 loi-programme du 24 décembre 2004 a sensiblement modifié le Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92) en ce qui concerne la fiscalité en matière de logement. La déduction fiscale pour habitation propre et unique, dite bonus logement, est entrée en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2006. Ce système a remplacé la déduction complémentaire d'intérêts et la déduction des amortissements de capital et des primes d'assurance-vie dans le cadre de l'épargne-logement.

Dans le système du bonus logement, le contribuable qui a contracté, à partir du 1^{er} janvier 2005, un emprunt hypothécaire en vue d'acquérir ou de conserver une habitation propre et unique peut, tant que court l'emprunt, inscrire une déduction fiscale d'un montant de base maximum de 1 860 euros dans sa déclaration. Le taux marginal de l'impôt des personnes physiques est appliqué à ce montant afin de calculer la réduction d'impôt effective. Ce montant de base peut être majoré d'un montant supplémentaire de 620 euros au cours des dix premières années de l'emprunt, à condition que l'habitation concernée demeure l'habitation unique du contribuable.

Pour définir le critère d'habitation "propre", le CIR 92 dispose qu'il s'agit de l'habitation occupée par le contribuable même et dont il est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier. En principe, ce critère est apprécié au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt. Le législateur a cependant prévu un certain nombre d'exceptions à ce principe, lorsque le contribuable n'est pas en mesure d'occuper son habitation au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt, en raison d'entraves légales ou contractuelles ou en raison de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation. Dans ces cas, le critère d'habitation "propre" est apprécié au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire. Les contribuables qui ont acquis une maison nécessitant, par exemple, une profonde rénovation disposent ainsi du temps nécessaire (deux ans au moins) pour remplir le critère d'habitation "propre". Le CIR 92 dispose en outre que les contribuables qui ne remplissent pas le critère d'habitation "propre" au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire peuvent néanmoins bénéficier du bonus logement au cours d'une période imposable ultérieure, pour autant qu'ils remplissent le critère d'habitation "propre" au 31 décembre de cette période imposable.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Met de programmawet van 24 december 2004 werd het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 (WIB92) met betrekking tot de woningfiscaliteit, grondig gewijzigd. Vanaf aanslagjaar 2006 werd de belastingaftrek voor enige en eigen woning, de zogenaamde woonbonus, van kracht. Dit systeem verving de bijkomende intrestaftrek en de aftrek van kapitaalaflossingen en premies van levensverzekeringen in het kader van het bouwsparen.

In het systeem van de woonbonus kan de belastingplichtige die vanaf 1 januari 2005 een hypothecaire lening sluit voor het verwerven of het behouden van de enige en eigen woning, zolang de lening loopt, een maximaal basisbedrag van 1 860 euro als belastingaftrek inbrengen in zijn aangifte. Op dit bedrag wordt het marginale tarief van de personenbelasting toegepast om de affectieve belastingvermindering te berekenen. Bovenop het basisbedrag kan gedurende de eerste 10 jaar van de looptijd van de lening een bijkomend bedrag van 620 euro worden toegekend, op voorwaarde dat de betreffende woning de enige woning van de belastingplichtige blijft.

Om het criterium van "eigen" woning te definiëren bepaalt het WIB92 dat dit de woning is die de belastingplichtige zelf betreft en waarvan hij eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is. Dit criterium wordt in principe getoetst op 31 december van het jaar waarin de hypothecaire lening wordt gesloten. De wetgever voorzag echter in een aantal uitzonderingen op dit principe. Indien omwille van wettelijke of contractuele beperkingen, of indien omwille van de stand van bouw- of verbouwwerkzaamheden de belastingplichtige zijn woning niet kan betrekken op 31 december van het jaar waarin de hypothecaire lening werd gesloten. In deze gevallen wordt het criterium van "eigen" woning getoetst uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar waarin de hypothecaire lening werd afgesloten. Op deze manier krijgen belastingplichtigen die een woning hebben gekocht die bijvoorbeeld grondig moet worden verbouwd de nodige tijd (minstens 2 jaar) om te voldoen aan het criterium van "eigen" woning. Bovendien bepaalt het WIB92 dat belastingplichtigen die op 31 december van het tweede jaar na het sluiten van de hypothecaire lening niet voldoen aan het criterium van "eigen" woning de mogelijkheid om gebruik te maken van de woonbonus in een later belastbaar tijdperk toch kunnen aanwenden indien zij op 31 december van dat belastbaar tijdperk wel voldoen aan het criterium van "eigen" woning.

Le critère d'habitation "unique" est apprécié en suivant un raisonnement analogue à celui appliqué pour le critère d'habitation "propre", encore qu'il y ait quelques différences cruciales. Pour remplir le critère d'habitation "unique", le contribuable ne peut être propriétaire d'une autre habitation au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire. Une fois encore, le législateur a prévu une exception. Si le contribuable est propriétaire d'une autre habitation au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire, cette propriété ne fait pas obstacle à l'octroi de la déduction fiscale, pour autant que cette autre habitation ait été mise en vente sur le marché immobilier au 31 décembre de cette année. Si l'autre habitation n'est toujours pas vendue au 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire, la possibilité de bénéficier de la déduction d'investissement pour habitation propre et unique est définitivement perdue pour toutes les périodes imposables ultérieures.

L'application du critère d'habitation "unique" implique que le contribuable qui possède déjà une habitation, mais souhaite la vendre et déménager dans une autre habitation qu'il a acquise, ne dispose que d'une année pour remplir le critère. Ce laps de temps est trop court dans de nombreux cas. En particulier, lorsque le contribuable acquiert une habitation demandant à être rénovée, que ce soit ou non de manière approfondie. Prenons l'exemple d'un contribuable propriétaire d'une habitation, mais qui achète une autre habitation, en l'occurrence louée, qu'il souhaite rénover de manière approfondie afin de répondre à toutes les normes actuelles en matière d'économie d'énergie. Imaginons que le compromis de vente de la nouvelle habitation soit signé au milieu de l'année, soit le 1^{er} juin. Cela signifie que l'acte notarié doit être passé au plus tard à la fin septembre. C'est à partir de ce moment qu'un préavis peut être notifié aux locataires. Le délai de préavis s'élevant à six mois, les locataires peuvent quitter l'habitation à la fin mars de l'année suivante. Comme il s'agit d'une rénovation profonde, des plans doivent être dessinés par un architecte. Il est probable que ces travaux soient également soumis à un permis en matière d'urbanisme. Selon la Région dans laquelle le permis est demandé et la complexité du dossier, le délai dans lequel il est répondu à la demande s'élève à 120 jours au maximum. Cela signifie que, dans le meilleur des cas, les travaux ne pourront effectivement débuter qu'au cours du second semestre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire. Compte tenu d'une durée de travaux de six mois au moins, cela implique que la nouvelle habitation ne pourra être occupée au 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt hypothécaire. Qui plus

Om het criterium van "enige" woning af te toetsen wordt een analoge redenering gevolgd als voor "eigen" woning maar zijn er enkele cruciale verschillpunten. Om te voldoen aan het criterium van "enige" woning mag de belastingplichtige op 31 december van het jaar waarin de hypothecaire lening wordt afgesloten geen eigenaar zijn van een andere woning. Ook hier voorzagt de wetgever in een uitzondering. Indien de belastingplichtige op 31 december van het jaar waarin de hypothecaire lening werd gesloten eigenaar is van een andere woning, dan vormt deze eigendom geen belemmering voor het toekennen van de belastingaftrek, voor zover die andere woning op 31 december van dat jaar te koop werd aangeboden op de vastgoedmarkt. Indien de andere woning op 31 december van het jaar volgend op het sluiten van de hypothecaire lening nog niet is verkocht, dan vervalt de mogelijkheid om gebruik te maken van de belastingaftrek voor enige en eigen woning definitief voor alle latere belastbare tijdperken.

De toepassing van het criterium "enige" woning betekent dat de belastingplichtige die reeds een woning heeft, maar deze wil verkopen en verhuizen naar een andere woning die hij heeft gekocht, slechts 1 jaar de tijd heeft om te voldoen aan het criterium. In veel gevallen is deze tijdsperiode te kort. Vooral indien de belastingplichtige een woning koopt die, al dan niet grondig, moet worden verbouwd. Neem het volgende voorbeeld van een belastingplichtige die reeds eigenaar is van een woning maar een andere woning koopt, die op dat moment wordt verhuurd, en die grondig wil renoveren om zodoende te voldoen aan alle hedendaagse normen op vlak van energiezuinigheid. Stel dat het compromis voor de aankoop van de nieuwe woning in het midden van het jaar wordt getekend; dit is op 1 juni. Dit betekent dat de notariële akte uiterlijk eind september wordt verleden. Vanaf dan kan de opzeg aan de huurders worden betekend. De opzegtermijn bedraagt 6 maanden wat impliceert dat de huurders de woning kunnen verlaten eind maart van het volgende jaar. Gezien het een grondige verbouwing betreft, dienen de nodige architecturale plannen te worden opgesteld. Deze werken zullen wellicht ook vergunningsplichtig zijn op het vlak van ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het Gewest en de complexiteit van het dossier waarin de vergunning wordt aangevraagd bedraagt de termijn voor de beantwoording van de aanvraag tot maximaal 120 dagen. Een en ander betekent dat effectieve werkzaamheden in het beste geval slechts een aanvang kunnen nemen in de tweede helft van het jaar volgend op het sluiten van de hypothecaire lening. Rekening houdend met een bouwphase van minstens 6 maanden impliceert dit dat de nieuwe woning niet betrekkenklaar kan zijn op 31 december van het jaar volgend op het sluiten van

est, ce calendrier ne tient pas compte du temps requis pour vendre une habitation.

Cela démontre clairement qu'en cas de rénovation profonde d'habitations existantes, souvent anciennes, les contribuables ne peuvent pas remplir les conditions posées par le CIR 92. Dans ces conditions, les contribuables qui souhaitent vendre leur habitation pour déménager dans une ancienne habitation à rénover sont privés de la possibilité de recourir au bonus logement. On décourage ainsi les contribuables de rénover d'anciennes habitations, souvent situées au centre des villes, et de contribuer ainsi à la rénovation des noyaux urbains.

Le cas précité illustre deux différences importantes entre l'application du critère d'habitation "propre" et celui d'habitation "unique". Tout d'abord, le contribuable dispose en l'occurrence d'un délai de deux ans pour remplir le critère d'habitation "propre", alors qu'il ne dispose que d'un délai d'un an pour remplir le critère d'habitation "unique". Il est toutefois encore plus important de noter que s'il ne remplit pas le critère d'habitation "unique" à l'issue d'une année, il perd définitivement la possibilité de prétendre à la déduction fiscale pour habitation propre et unique. Dans le cas du critère d'habitation "propre", le contribuable peut, à un moment donné, ne pas remplir le critère et, par conséquent, ne pas bénéficier de la déduction fiscale pour cette période. Mais, s'il remplit à nouveau le critère d'habitation "propre" au cours d'une période imposable ultérieure, il pourra à nouveau bénéficier de la déduction fiscale pour cette période.

Afin de supprimer la distinction existant dans l'application de deux critères importants et, en outre, de ne pas décourager les contribuables de rénover d'anciennes habitations, il est proposé de prolonger d'un an, dans certains cas, le délai imparti pour remplir le critère d'habitation "unique". Le délai retenu pour l'application de ce critère est ainsi aligné sur celui retenu pour l'application du critère d'habitation "propre".

de hypothécaire lening. Bovendien houdt deze timing geen rekening met de tijd die nodig is om een woning te verkopen.

Dit toont duidelijk aan dat in in het geval van grondige renovatie van bestaande, vaak oude, woningen belastingplichtigen niet kunnen voldoen aan de eisen van het WIB92. Op die manier worden belastingplichtigen die hun bestaande woning willen verkopen om te verhuizen naar een te renoveren oudere woning de mogelijk ontzegd om gebruik te maken van de woonbonus. Op die manier worden belastingplichtigen ontmoedigd om oudere woningen, vaak gelegen in stedelijke centra, te renoveren en zodoende bij te dragen tot de vernieuwing van stadskernen.

Het bovenstaande geval illustreert 2 belangrijke verschillen tussen de toepassing van de criteria "eigen" en "enige" woning. Vooreerst heeft de belastingplichtige in dit geval 2 jaar de tijd om te voldoen aan het criterium "eigen" woning terwijl hij slechts 1 jaar de tijd heeft om te voldoen aan het criterium "enige" woning. Maar belangrijker nog, indien de belastingplichtige na 1 jaar niet voldoet aan het criterium "enige" woning, verliest hij definitief de mogelijkheid om beroep te doen op de belastingaftrek voor enige en eigen woning. In het geval van het criterium "eigen" woning kan de belastingplichtige op een bepaald moment niet voldoen aan het criterium en bijgevolg voor dat tijdperk geen gebruik kunnen maken van de belastingaftrek. Maar als hij in een later belastbaar tijdperk opnieuw voldoet aan het criterium "eigen" woning, kan hij voor dat tijdperk opnieuw gebruik maken van de belastingaftrek.

Om dit onderscheid in toepassing van 2 belangrijke criteria op te heffen en, bovendien, belastingplichtigen niet te ontmoedigen om oudere woningen te renoveren, wordt voorgesteld om de termijn om te voldoen aan het criterium van "enige" woning in bepaalde gevallen te verlengen met 1 jaar. Op die manier wordt de termijn voor de toepassing van dit criterium gelijkgeschakeld met die van de toepassing voor het criterium "eigen" woning.

Gwendolyn RUTTEN (Open Vld)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

Dans l'article 116, § 1^{er}, du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié par la loi-programme du 27 décembre 2004, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l'alinéa 2, 2°, les mots "le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt" sont remplacés par les mots "le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt";

2° dans l'alinéa 3, 1°, les mots "à partir de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt" sont remplacés par les mots "à partir de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt".

Art. 3

La présente loi entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2012.

14 juillet 2011

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 116, § 1, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992, gewijzigd bij de programmawet van 27 december 2004, wordt gewijzigd als volgt:

1° in het tweede lid, 2° wordt tussen de woorden "die uiterlijk op 31 december van het" en de woorden "jaar dat volgt op het jaar waarin het leningcontract is afgesloten" het woord "tweede" ingevoegd;

2° in het derde lid, 1° wordt tussen de woorden "vanaf het" en de woorden "jaar volgend op het jaar waarin het leningcontract is afgesloten" het woord "tweede" ingevoegd.

Art. 3

Deze wet is van toepassing vanaf aanslagjaar 2012.

14 juli 2011

Gwendolyn RUTTEN (Open Vld)