

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

29 APRIL 1993

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

(Ingediend door de heren Grimberghs,
Landuyt, Simons, Anciaux, Maingain,
Vanleenhove, Mayeur en Mevr. Vogels)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De herziening van de fiscale behandeling van leegstaande woningen is een van de middelen die bij voorrang moeten worden aangewend wanneer er speciale en selectieve maatregelen worden genomen ten behoeve van de bijzonder kwetsbare groepen in de samenleving (zie het regeerakkoord van 9 maart 1992 — Stuk n° 290, B.Z. 1991-1992, blz. 12).

Momenteel bepaalt artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen dat « het kadastraal inkomen proportioneel wordt verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproductiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan : (1°) wanneer een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht. »

Die vermindering van het kadastraal inkomen is slechts van toepassing wanneer de onproductiviteit onvrijwillig is (zie Stuk Senaat, 1950-1951, n° 162, blz. 9 en Commentaar bij het Wetboek van de Inkom-

(*) Tweede zitting van de 48^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

29 AVRIL 1993

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 15 du Code des impôts sur les revenus 1992

(Déposée par MM. Grimberghs, Landuyt,
Simons, Anciaux, Maingain, Vanleenhove,
Mayeur et Mme Vogels)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La révision du traitement fiscal des immeubles abandonnés constitue l'un des moyens devant être privilégiés dans l'adoption de mesures spéciales et sélectives en faveur des groupes sociaux particulièrement vulnérables (cfr Accord de gouvernement du 9 mars 1992 — Doc. n° 290, S.E. 1991-1992, p. 12).

D'un point de vue actuel, l'article 15 du Code des impôts sur les revenus prévoit que « le revenu cadastral est réduit dans la mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'improductivité, de l'absence de jouissance de revenus ou de perte de ceux-ci (...) (1°) dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, est resté totalement inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année. »

Cette réduction n'a lieu que si cette improductivité est involontaire (cfr Doc. Parl. Sen., 1950-1951, n° 162, p. 9 et Commentaires du Code des impôts sur les revenus, n° 161/121. Voir aussi : Cass. 1^{er} février

(*) Deuxième session de la 48^e législature.

stenbelastingen, n° 161/121. Zie ook : Cassatie 1 februari 1959, Pas., 1960, blz. 396. Zie eveneens : P. Coppens en A. Bailleux, « Droit fiscal — les impôts sur les revenus », Brussel, Larcier, 1985, blz. 60).

Het onvrijwillig karakter van de onproductiviteit blijkt evenwel moeilijk concreet in te schatten. Artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen bepaalt in zijn huidige redactie ook niet op wie de bewijslast voor de onvrijwillige onproductiviteit rust, en evenmin wat moet worden bewezen. In de praktijk beschouwen de belastingadministratie en de rechtspraak de onvrijwillige onproductiviteit van een onroerend goed blijkbaar als voldoende bewezen wanneer wordt aangetoond dat het onproductieve goed te koop en/of te huur is aangeboden, of wanneer een geval van overmacht dat de onproductiviteit verklaart, wordt bewezen (zie P. Coppens en A. Bailleux, *op. cit.*, blz. 60 en de talrijke verwijzingen geciteerd in de noot onderaan blz. 3 van voornoemd werk).

De *ratio legis* van de huidige formulering van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen is nog te zeer doordrongen van de idee dat de belasting in de eerste plaats in overeenstemming moet zijn met het genot van inkomsten (zie J. Van Houtte, « Improductiviteit van het onroerend goed als grond voor belastingvermindering » in *TN*, 1974, blz. 257). Aangezien enerzijds kansarmen het erg moeilijk hebben om een woning te vinden en de maatschappijen voor sociale huisvesting niet aan de aanvragen kunnen voldoen en anderzijds woningen uit speculatieve overwegingen of gewoon uit nalatigheid uit de markt van vraag en aanbod worden gehouden, is het aangewezen dat de belasting op onroerend goed wordt gebruikt als middel om het huisvestingsprobleem op te lossen.

Het onderhavige wetsvoorstel past in die gedachtengang.

Het voorstel wil immers bereiken dat een *vermoeden van onvrijwillige onproductiviteit van een onroerend goed* moet worden bevestigd als die onproductiviteit een redelijke termijn overschrijdt.

Het strekt er eveneens toe te verduidelijken *dat de eigenaar het bewijs moet leveren van de inspanningen* die hij heeft gedaan om het onproductieve goed productief te maken.

Het stelt ten slotte dat, als die onproductiviteit een redelijke termijn overschrijdt, het niet volstaat te bewijzen dat het goed te huur en/of te koop werd aangeboden om aan te tonen dat de onproductiviteit van onvrijwillige aard is.

Dit voorstel past dus in de aan de gang zijnde bewustwording dat het eigendomsrecht een sociale dimensie heeft (zie hierover Portalis, « Travaux préparatoires du Code Civil » in *Loché*, D. II, n° 5).

1959, Pas., 1960, p. 396. Voir également : P. Coppens et A. Bailleux, « Droit fiscal — les impôts sur les revenus », Bruxelles, Larcier, 1985, p. 60).

L'appréciation concrète du caractère involontaire de l'improductivité s'avère cependant délicate. L'article 15 du Code des impôts sur les revenus, tel que libellé actuellement, ne précise par ailleurs pas à qui revient la charge de la preuve du caractère involontaire de l'improductivité et ni l'objet de la preuve. Dans la pratique, l'administration fiscale et la jurisprudence semblent considérer que la preuve de l'improductivité involontaire d'un immeuble est suffisamment rapportée dès lors qu'est administrée la preuve de l'offre de vente et/ou de location de l'immeuble improductif ou de l'existence d'un cas de force majeure particulier expliquant l'improductivité (cfr P. Coppens et A. Bailleux, *op. cit.*, p. 60 et nombreuses références citées en note infrapaginale 3).

La *ratio legis* de l'actuelle formulation de l'article 15 du Code des impôts sur les revenus reste encore imprégnée par la considération qu'il convient avant tout de faire correspondre imposition et jouissance de revenus (cfr J. Van Houtte, « Improductiviteit van het onroerend goed als grond voor belastingvermindering » in *TN*, 1974, p. 257). Dans la réalité, alors que des personnes défavorisées peinent à trouver un logement et que les sociétés de logement social ne peuvent faire face aux demandes qui leur sont adressées, le maintien de biens immobiliers à destination de logement hors du circuit de l'offre et de la demande dans des buts spéculatifs ou par pure négligence doit cependant inciter à renforcer l'utilisation de la fiscalité immobilière comme moyen de lutte contre les difficultés de logement.

C'est dans cette perspective que s'inscrit la présente proposition de loi.

Elle tend en effet à voir consacrer *une présomption de caractère involontaire de l'improductivité d'un immeuble* dès lors que cette improductivité dépasse un délai raisonnable.

Elle tend également à préciser qu'il appartient au propriétaire de rapporter la preuve des efforts accomplis par lui afin de rendre productif l'immeuble improductif.

Elle tend enfin à consacrer que la seule preuve de la mise en location d'un immeuble et/ou de son offre en vente ne peut être considérée comme suffisante pour que soit démontré le caractère involontaire de l'improductivité dès lors que celle-ci dépasse un délai raisonnable.

Cette proposition s'inscrit dès lors dans la mouvance de l'actuelle prise de conscience de la dimension sociale du droit de propriété (cfr à ce sujet Portalis, « Travaux préparatoires du Code Civil » in *Loché*, T. II, n° 5).

COMMENTAAR BIJ HET ENIGE ARTIKEL

Het enige artikel van het wetsvoorstel strekt ertoe te verduidelijken :

— dat onder onproduktiviteit van een onroerend goed als bedoeld bij artikel 15, § 1, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen alleen de onvrijwillige onproduktiviteit van het onroerend goed wordt verstaan;

— dat de eigenaar het bewijs moet leveren van het onvrijwillige karakter van de onproduktiviteit;

— dat na 180 dagen van onproduktiviteit de eigenaar geacht zal worden niet de nodige inspanningen te hebben gedaan om een einde te maken aan de onproduktiviteit van zijn onroerend goed.

Dat vermoeden kan evenwel worden aangevochten.

Een van de redenen die een eigenaar eventueel kan inroepen om het onvrijwillige karakter van de onproduktiviteit van het onroerend goed aan te tonen, kan de noodzaak zijn om werkzaamheden uit te voeren of voort te zetten met de bedoeling het goed bewoonbaar te maken. De eigenaar moet echter in dat geval bewijzen dat hij alle redelijke inspanningen doet om de problemen op te lossen die de rentabilisering van zijn goed in de weg staan.

WETSVOORSTEL**Enig artikel**

Artikel 15, § 1, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 wordt vervangen door wat volgt :

« 1° wanneer een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de eigenaar. Deze moet bewijzen dat de onproduktiviteit te wijten is aan een reden die onafhankelijk is van zijn wil.

Wanneer de onproduktiviteit langer dan 180 dagen duurt, wordt het onvrijwillige karakter van de

COMMENTAIRES A L'ARTICLE UNIQUE

L'article unique de la proposition de loi tend à préciser :

— le fait que l'improductivité immobilière visée par l'article 15, § 1^{er}, 1° du Code des impôts sur les revenus ne s'entend que d'une improductivité immobilière involontaire;

— qu'il incombe au propriétaire de rapporter la preuve du caractère involontaire de l'improductivité;

— qu'au-delà de 180 jours d'improductivité, le propriétaire sera présumé ne pas avoir accompli les efforts nécessaires afin qu'il soit remédié à l'improductivité de son bien.

Cette dernière présomption est cependant encore controversable.

Parmi les motifs qu'un propriétaire peut éventuellement invoquer pour démontrer le caractère involontaire de l'improductivité immobilière, on peut citer la nécessité d'accomplir ou de poursuivre des travaux afin de rendre les lieux habitables. Il incombe cependant au propriétaire de rapporter la preuve, en ce cas, qu'il accomplit tous efforts raisonnables afin de remédier à l'obstacle qui empêche la rentabilisation de son immeuble.

D. GRIMBERGHS
R. LANDUYT
H. SIMONS
V. ANCIAUX
O. MAINGAIN
G. VANLEENHOVE
Y. MAYEUR
M. VOGELS

PROPOSITION DE LOI**Article unique**

L'article 15, § 1^{er}, 1° du Code des impôts sur les revenus 1992 est remplacé par ce qui suit :

« 1° dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, est resté totalement inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire. Il appartient au propriétaire de démontrer que l'improductivité résulte d'une cause indépendante de sa volonté.

Lorsque l'improductivité dépasse 180 jours, le caractère involontaire de celle-ci sera sensé ne pas être

onproduktiviteit geacht niet bewezen te zijn als de eigenaar zich ertoe beperkt te bewijzen dat hij het goed te huur of te koop heeft aangeboden. ».

25 januari 1993.

établi si le propriétaire se contente de prouver avoir mis le bien en location ou de l'avoir offert en vente. ».

25 janvier 1993.

D. GRIMBERGHS
R. LANDUYT
H. SIMONS
V. ANCIAUX
O. MAINGAIN
G. VANLEENHOVE
Y. MAYEUR
M. VOGELS