

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

19 JULI 1993

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 15, § 1, 1^o,
van het Wetboek van de
inkomstenbelastingen 1992 om de
leegstand te bestrijden
van onroerende goederen die
geschikt zijn voor de huisvesting
van gezinnen**

(Ingediend door de heer Dielens)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In een aantal gevallen is het onroerend goed improductief en het kadastraal inkomen een fictief gegeven. Om misbruiken te vermijden en omwille van het forfaitaire karakter van het kadastraal inkomen, dat niet gebonden is aan de reële inkomsten die een onroerend goed kan opbrengen, staat de wet slechts in enkele gevallen toe dat het kadastraal inkomen proportioneel verminderd wordt wegens onproductiviteit.

Dit is het geval als (WIB 1992, artikel 15, § 1) :

1^o een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste negentig dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht ⁽¹⁾;

2^o materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 % van het kadastraal inko-

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

19 JUILLET 1993

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 15, § 1^{er}, 1^o,
du Code des impôts
sur les revenus 1992 en vue
de lutter contre l'inoccupation
d'immeubles convenant au
logement des familles**

(Déposée par M. Dielens)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il arrive qu'un immeuble soit improductif et que le revenu cadastral y afférent soit dès lors fictif. Afin d'éviter les abus et eu égard au caractère forfaitaire du revenu cadastral, qui n'est pas lié aux revenus réels que peut produire un bien immobilier, la loi ne permet de réduire le revenu cadastral dans une mesure proportionnelle à l'improductivité que dans certains cas seulement.

C'est le cas (article 15, § 1^{er}, CIR 1992) :

1^o lorsqu'un immeuble bâti, non meublé, est resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année ⁽¹⁾;

2^o lorsque la totalité du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci, représentant au moins 25 %

⁽¹⁾ Die periode van minstens negentig dagen dient niet noodzakelijk ononderbroken te zijn.

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

⁽¹⁾ Cette période d'au moins 90 jours ne doit pas nécessairement être ininterrompue.

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

men ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven;

3° een onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 % van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield.

Die bepaling heeft natuurlijk gevolgen voor de fiscale inkomsten van de Staat. Voor het jaar 1988 waren er 2 miljard 904 miljoen frank minderontvangsten uit de onroerende voorheffing ten gevolge van de improduktiviteit van onroerende goederen. Die som vertegenwoordigt 90 % van alle minderinkomsten en 7 % van de totale onroerende voorheffing.

Dit voorstel beoogt de voorwaarden van artikel 15, § 1, 1°, strenger te maken.

Er zijn immers nog teveel misbruiken mogelijk die, omwille van de woningnood in sommige gebieden van het land en de strijd van de overheid tegen de leegstand, niet getolereerd kunnen worden. Het aantal leegstaande woningen en woningen van slechte kwaliteit blijft zeer hoog. Zo telde men ter gelegenheid van de volks- en woningtelling in het Vlaamse Gewest alleen al 89 000 leegstaande woningen. In 1989 raamde de Administratie voor huisvesting het aantal nog steeds op 83 000. Die leegstaande woningen zijn vaak kankerplekken die hele wijken onaantrekkelijk maken en doen leeglopen. Ondertussen staan meer en meer gezinnen op de wachtlijsten van de sociale woningmaatschappijen. De verschillende gewestregeringen hebben dan ook een hele reeks initiatieven genomen om de sociale huisvesting nieuwe stimulansen te geven. Het opnieuw in gebruik nemen van leegstaande woningen is een belangrijk middel in het kader van de bestrijding van de woningnood en heeft bovendien het voordeel dat de open ruimte niet voort aangetast wordt.

Het is bijgevolg een contradictie dat de overheid enerzijds belangrijke financiële inspanningen doet voor de bouw van sociale woningen, voor de renovatie van woningen en oude stadskernen en dat anderzijds fiscale tegemoetkomingen gegeven worden aan de eigenaars die na 90 dagen geen huurder gevonden hebben voor hun pand, ongeacht de termijn van leegstand.

De bepaling geldt in principe enkel als de oorzaak van de onproduktiviteit onvrijwillig is (art. 13, § 1, van de op 15 januari 1948 gecoördineerde wetten betreffende de inkomstenbelasting). Dat is niet het geval als de eigenaar zijn pand niet te huur aanbiedt om het gemakkelijker te kunnen verkopen.

De rechtspraak heeft echter een aantal zogenaamde onvrijwillige oorzaken van improduktiviteit aanvaard die betwistbaar zijn :

de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année;

3° lorsque la totalité soit d'un immeuble, soit du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral respectif, est détruite.

Cette disposition influence évidemment les recettes fiscales de l'Etat. En 1988, les moins-values de recettes du précompte immobilier consécutives à l'improductivité de biens immobiliers se sont élevées à 2 milliards 904 millions de francs, soit 90 % de l'ensemble des moins-values de recettes et 7 % du produit total du précompte immobilier.

La présente proposition de loi vise à rendre plus strictes les conditions prévues par l'article 15, § 1^{er}, 1°, CIR.

Cette disposition permet en effet encore trop d'abus, qu'on ne peut plus tolérer à un moment où une crise du logement sévit dans certaines régions du pays et où les pouvoirs publics ont engagé la lutte contre l'abandon d'immeubles. Le nombre d'habitations inoccupées et d'habitations de mauvaise qualité reste très élevé. C'est ainsi que le recensement de la population et des logements a révélé qu'il y avait, rien qu'en Flandre, 89 000 logements inoccupés. En 1989, l'Administration du logement évaluait encore ce nombre à 83 000. Les logements inoccupés constituent souvent de véritables chancres qui enlaidissent des quartiers entiers et les vident de leurs habitants. Or, dans le même temps, les listes d'attente des sociétés de logement social s'allongent de jour en jour. Les différents gouvernements régionaux ont dès lors pris une série d'initiatives visant à promouvoir le logement social. Dans ce cadre, la réoccupation de logements à l'abandon constitue une mesure importante de lutte contre la crise du logement, sans compter qu'elle présente aussi l'avantage de préserver l'espace encore disponible.

Il est par conséquent contradictoire que, d'une part, les pouvoirs publics consentent des efforts financiers importants pour la construction de logements sociaux et la rénovation d'habitations et de vieux noyaux urbains et que, d'autre part, ils accordent des avantages fiscaux aux propriétaires qui n'ont pas trouvé de locataire au bout de 90 jours, et ce, quelle que soit la durée de l'inoccupation de leur immeuble.

La disposition en question ne vaut en principe que si l'improductivité est involontaire (art. 13, § 1^{er}, des lois relatives aux impôts sur les revenus, coordonnées le 15 janvier 1948). Or, l'improductivité n'est pas involontaire si le propriétaire ne loue pas son immeuble afin de pouvoir le vendre plus facilement.

La jurisprudence a toutefois admis un certain nombre de cas d'improductivité involontaire qui sont contestables. C'est ainsi que le propriétaire bénéficie de la réduction du revenu cadastral :

— het te koop stellen van een pand belet de vermindering niet als het pand tegelijkertijd te huur wordt aangeboden⁽²⁾;

— het uitvoeren van werken om het pand opnieuw bewoonbaar te maken⁽³⁾ of het achterlaten van een pand in slechte staat door een huurder⁽⁴⁾.

Zulke oorzaken aanvaarden zet de deur open voor misbruiken. Het is dan ook noodzakelijk om in een maximum termijn van 12 maanden te voorzien waarna de zogenaamde onvrijwillige oorzaken ophouden te bestaan.

Bij het te koop stellen van een pand kan de eigenaar — om toch maar de fiscale vermindering te bekomen — zo weinig inspanningen doen om zijn eigendom te verhuren, systematisch huurders weigeren, of de huurprijs zo hoog stellen, dat het niet verwonderlijk is dat het pand niet verhuurd raakt. In dit geval is er geen sprake meer van onvrijwilligheid.

In geval van uitvoering van werken of het verwaarloosd achterlaten van een pand rijst eveneens de vraag of meer dan 12 opeenvolgende maanden nodig zijn om de nodige herstellingen of renovatie aan te vangen of te voltooien.

F. DIELENS
J. DE MOL

WETSVOORSTEL

Enig artikel

Artikel 15, § 1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wordt aangevuld als volgt :

« Men kan echter geen aanspraak meer maken op die proportionele vermindering indien het een onroerend goed betreft, ingericht voor de huisvesting van een gezin, met inbegrip van zijn bijhorigheden, dat langer dan 12 maanden niet in gebruik is genomen door de eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker of door een huurder. »

2 juli 1993.

F. DIELENS
J. DE MOL

— en cas de mise en vente d'un immeuble, si l'immeuble est en même temps offert en location⁽²⁾;

— en cas d'exécution de travaux visant à rendre l'immeuble à nouveau habitable⁽³⁾ ou en cas d'abandon d'un immeuble en mauvais état par un locataire⁽⁴⁾.

L'acceptation de telles causes d'improductivité ouvre la porte aux abus. Il est dès lors nécessaire de prévoir un délai maximum de 12 mois à l'expiration duquel l'improductivité cesse d'être considérée comme involontaire.

Le propriétaire qui, bien qu'ayant mis son immeuble en vente, veut malgré tout obtenir la réduction fiscale, peut très bien faire le moins d'efforts possible pour louer son bien, refuser systématiquement des locataires ou demander un loyer si élevé qu'il n'y a rien d'étonnant à ce qu'il ne trouve pas de locataire. Dans ce cas, il ne s'agit plus d'improductivité involontaire.

En cas d'exécution de travaux ou d'abandon d'un immeuble, il est également permis de se demander s'il faut plus de 12 mois pour entamer ou achever les travaux de réparation ou de rénovation qui s'imposent.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

L'article 15, §1^{er}, 1°, du Code des impôts sur les revenus 1992 est complété comme suit :

« Le contribuable ne peut toutefois plus prétendre à cette réduction proportionnelle s'il s'agit d'un immeuble aménagé en vue de servir de logement à une famille, y compris ses dépendances, qui, pendant plus de 12 mois, n'a été occupé ni par le propriétaire, l'emphytéote ou l'usufruitier, ni par un locataire ».

2 juillet 1993.

⁽²⁾ *Questions et Réponses*, Chambre, 28 septembre 1982, n° 38, p. 2 638.

⁽³⁾ Anvers, 23 juin 1981, *JDF*, 1983, p. 211.

⁽⁴⁾ Anvers, 11 janvier 1983, *RGF*, 1983, p. 74.

⁽²⁾ *Vragen en Antwoorden*, Kamer, 28 september 1982, n° 38, blz. 2 638.

⁽³⁾ Antwerpen, 23 juni 1981, *JDF*, 1983, blz. 211.

⁽⁴⁾ Antwerpen, 11 januari 1983, *RGF*, 1983, blz. 74.