

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

28 avril 2006

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant le Code des impôts sur  
les revenus 1992 en vue de réduire  
les charges fiscales grevant les immeubles**

**AVIS DE LA COUR DES COMPTES**

---

Document précédent :

Doc 51 **0594/ (2003/2004)** :  
001 : Proposition de loi de MM. Lenssen, Daems, Tommelein et Goris.

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

28 april 2006

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van het Wetboek van  
de inkomstenbelastingen 1992 met  
het oog op de vermindering van de fiscale  
lasten op het onroerend goed**

**ADVIES VAN HET REKENHOF**

---

Voorgaand document :

Doc 51 **0594/ (2003/2004)** :  
001 : Wetsvoorstel van de heren Lenssen, Daems, Tommelein en Goris.

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&amp;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 Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

*Abréviations dans la numérotation des publications :*

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>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)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM :</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT :</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

*Afkortingen bij de nummering van de publicaties :*

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>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)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Plenum</i>
<i>COM :</i>	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT :</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

*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*

*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*

## 1. La demande d'avis

En date du 6 février 2006, M. H. De Croo, Président de la Chambre des représentants, a envoyé à la Cour des comptes une demande d'avis concernant l'impact budgétaire de 19 propositions de loi et de résolution de nature fiscale, conformément à l'article 79 du Règlement de la Chambre.

D'après la lettre, la commission des Finances et du Budget de la Chambre des représentants souhaite que la Cour élabore une note contenant une estimation des dépenses nouvelles ou de la diminution des recettes qu'engendreraient ces 19 propositions de loi et de résolution.

Le présent avis concerne spécifiquement la proposition de loi remplaçant l'article 7 du Code des impôts sur les revenus 1992 (C.I.R. 1992) par un nouveau texte et supprimant l'article 90, 10° du même code.

Cette proposition de loi a été déposée à la Chambre des représentants le 16 décembre 2003 par MM. Georges LENSSEN, Rik DAEMS, Bart TOMMELEIN et Stef GORIS (DOC n° 51 0594/001)<sup>1</sup>.

## 2. La proposition de loi

La proposition de loi vise à réduire les charges fiscales grevant certains revenus immobiliers en supprimant la majoration de 40% du revenu cadastral prévue à l'article 7 du C.I.R. 1992 ainsi que la taxation des plus-values sur immeubles bâtis prévue à l'article 90, 10° de ce code.

Ces charges fiscales avaient été introduites par l'arrêté royal du 20 décembre 1996 portant des dispositions fiscales diverses en application des articles 2, § 1<sup>er</sup>, et 3, § 1<sup>er</sup>, 2° et 3°, de la loi du 26 juillet 1996 visant à réaliser les conditions budgétaires de la participation de la Belgique à l'Union économique et monétaire européenne<sup>2</sup>.

La majoration du revenu cadastral avait été justifiée par l'absence depuis 1980 de péréquation cadastrale générale et le fait que la valeur des immeubles avait considérablement augmenté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1975, date de la période de référence de la dernière péréquation.

Quant à la taxation des plus-values sur immeubles bâtis précitée, elle faisait partie du train de mesures adoptées pour remplir les conditions budgétaires posées pour la participation de la Belgique à l'Union européenne économique et monétaire.

<sup>1</sup> La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi 0850/001 de la 50<sup>ème</sup> législature déposée le 24 août 2000.

<sup>2</sup> *Moniteur belge*, 31 décembre 1996, 4<sup>ème</sup> édition, p. 32647.

## 1. Vraag om advies

De heer H. De Croo, voorzitter van de Kamer van volksvertegenwoordigers, heeft het Rekenhof op 6 februari 2006 een vraag om advies toegezonden in verband met de budgettaire impact van 19 wetsvoorstellen en voorstellen van resolutie van fiscale aard, overeenkomstig artikel 79 van het reglement van de Kamer.

Volgens de brief wenst de Commissie voor de Financiën en de Begroting van de Kamer van volksvertegenwoordigers dat het Rekenhof een nota uitwerkt met een raming van de nieuwe uitgaven of de vermindering van de ontvangsten die zouden voortvloeien uit die 19 wetvoorstellen en voorstellen van resolutie.

Het onderhavige advies heeft meer specifiek betrekking op het wetsvoorstel tot vervanging van artikel 7 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (WIB 1992) door een nieuwe tekst en tot afschaffing van artikel 90, 10°, van dat wetboek.

Dit wetsvoorstel werd op 16 december 2003 bij de Kamer van volksvertegenwoordigers ingediend door de heren Georges Lenssen, Rik Daems, Bart Tommelein en Stef Goris (DOC 51 0594/001)<sup>1</sup>.

## 2. Wetsvoorstel

Het wetsvoorstel wil de fiscale lasten op bepaalde onroerende inkomsten verminderen door de 40% verhoging van het kadastraal inkomen zoals bepaald in artikel 7 van het WIB 1992 alsmede de belasting van de meerwaarden op gebouwde onroerende goederen zoals bepaald in artikel 90, 10°, van dat wetboek, af te schaffen.

Die fiscale lasten waren ingevoerd door het koninklijk besluit van 20 december 1996 houdende diverse fiscale maatregelen, met toepassing van de artikelen 2, § 1, en 3, § 1, 2° en 3°, van de wet van 26 juli 1996 strekkende tot realisatie van de budgettaire voorwaarden tot deelname van België aan de Europese Economische en Monetaire Unie<sup>2</sup>.

De verhoging van het kadastraal inkomen was gerechtvaardigd door het feit dat er sedert 1980 geen algemene kadastrale péréquatie meer was geweest en door het feit dat de waarde van de gebouwen aanzienlijk was gestegen sedert 1 januari 1975, de datum van de referentieperiode voor de laatste péréquatie.

De bovenvermelde belasting op meerwaarden van gebouwde onroerende goederen maakte deel uit van de trein maatregelen die werden aangenomen om te voldoen aan de budgettaire voorwaarden die werden gesteld voor de deelname van België aan de Europese Economische en Monetaire Unie.

<sup>1</sup> Het onderhavige wetsvoorstel neemt de tekst over van het wetsvoorstel 0850/001 van de 50ste zittingsperiode ingediend op 24 augustus 2000.

<sup>2</sup> *Belgisch Staatsblad* van 31 december 1996, 4<sup>e</sup> editie, blz. 32647.

Le nouvel article 7 serait rédigé comme suit:

« § 1<sup>er</sup> Les revenus des biens immobiliers sont:

1° pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location: le revenu cadastral ou la valeur locative selon qu'il s'agit de biens sis en Belgique ou à l'étranger;

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

a. le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens sis en Belgique et donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle;

b. le revenu cadastral lorsqu'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;

c. le revenu cadastral lorsqu'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;

d. le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans que ce montant prévu puisse être inférieur au revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers sis en Belgique;

e. 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 faite en une fois par le locataire, son montant est réparti sur toute la durée du bail.»

### 3. Estimation budgétaire

*La situation actuelle*

1. En ce qui concerne l'application de l'article 7 du C.I.R. 1992

La notion de majoration du revenu cadastral de 40% intervient dans le calcul de la base imposable des revenus de certains *immeubles bâtis sis en Belgique*.

Het nieuwe artikel 7 zou als volgt luiden:

« § 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn:

1° voor niet verhuurde onroerende goederen: het kadastraal inkomen of de huurwaarde naargelang die goederen in België of in het buitenland zijn gelegen;

2° voor verhuurde onroerende goederen:

a. het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen en zijn verhuurd aan een natuurlijke persoon, die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid;

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;

c. het kadastraal inkomen, 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 natuurlijk persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt;
- aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken;

d. het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere in België gelegen onroerende goederen betreft;

e. het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen 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 contract verdeeld.»

### 3. Raming van de budgettaire weerslag

*Huidige toestand*

1. Inzake de toepassing van artikel 7 van het WIB1992

De notie van verhoging van het kadastraal inkomen met 40% speelt mee bij de berekening van de belastbare grondslag van de inkomsten van sommige *in België gelegen gebouwde onroerende goederen*.

Il s'agit des revenus:

- des immeubles non donnés en location, autres que l'habitation propre du contribuable;
- des immeubles donnés en location à une personne physique qui ne les affecte pas<sup>3</sup> à l'exercice de son activité professionnelle;
- des immeubles donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition d'une ou plusieurs personnes physiques pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;
- des immeubles donnés en location à une personne physique qui l'utilise à des fins professionnelles ou à une personne morale quelle que soit l'utilisation.

Dans les trois premiers cas, le contribuable déclare le revenu cadastral non indexé en regard des codes 1106 et/ou 2106<sup>4</sup> de la déclaration et la base imposable est égale à:

revenu cadastral indexé (R.C.I.)<sup>5</sup> \* 1,4

Dans le dernier cas, le contribuable déclare le revenu cadastral non indexé en regard des codes 1109 et/ou 2109 et le montant brut du loyer et des avantages locatifs aux codes 1110 et/ou 2110 de la déclaration<sup>6</sup> et la base imposable s'élève à:

le montant net<sup>7</sup> du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral indexé majoré de 40%

## 2. En ce qui concerne l'application de l'article 90, 10° du C.I.R. 1992

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux d'immeubles bâtis situés en Belgique ou de droits réels portant sur ces immeubles, à l'exception des droits d'emphytéose, de superficie ou des droits immobiliers similaires, sont imposables sous certaines conditions. Ces plus-values sont taxables distinctement au taux de 16,5% à titre de revenus divers<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> Ni totalement, ni partiellement.

<sup>4</sup> Anciennement le code 106 jusqu'à l'exercice d'imposition 2004.

<sup>5</sup> Article 518, al. 1<sup>er</sup>, C.I.R. 1992 : « Pour l'application des articles 7 à 11, 16, 221, 1°, et 222, 2°, 234, 1°, 255 et 277, le revenu cadastral s'entend du revenu cadastral adapté à l'indice des prix à la consommation du Royaume. ».

<sup>6</sup> Anciennement les codes 109 et 110 jusqu'à l'exercice d'imposition 2004.

<sup>7</sup> Il s'agit du montant brut diminué de frais calculés forfaitairement. Le forfait est de 40% du montant du loyer, limité à 2/3 du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi (article 13 du C.I.R. 1992).

<sup>8</sup> Article 171, 4°, e), du C.I.R. 1992. En outre, cette imposition sera majorée des additionnels communaux.

Het gaat om de inkomsten:

- van de onroerende goederen die niet verhuurd zijn, andere dan de eigen woning van de belastingplichtige;
- van de onroerende goederen die verhuurd zijn aan een natuurlijke persoon die deze niet gebruikt<sup>3</sup> voor zijn beroeps-werkzaamheid;
- van de onroerende goederen die zijn verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan aan een of meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken;
- van de onroerende goederen die zijn verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze voor beroepsdoeleinden gebruikt of aan een rechtspersoon ongeacht het gebruik ervan.

In de eerste drie gevallen vermeldt de belastingplichtige het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen naast de codes 1106 en/of 2106<sup>4</sup> van de aangifte, en is de belastbare grondslag gelijk aan:

geïndexeerd kadastraal inkomen (GKI)<sup>5</sup> \* 1,4

In het laatste geval vult de belastingplichtige het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen in naast de codes 1109 en/of 2109 en het bedrag van de bruto huurprijs en de huurvoordelen naast de codes 1110 en/of 2110 van de aangifte<sup>6</sup> en bedraagt de belastbare grondslag:

het nettobedrag<sup>7</sup> van de huur en van de huurvoordelen, die niet lager mogen zijn dan het geïndexeerd kadastraal inkomen verhoogd met 40%.

## 2. Inzake de toepassing van artikel 90, 10°, van het WIB1992

De meerwaarden vastgesteld ter gelegenheid van een overdracht onder bezwarende titel van gebouwde onroerende goederen gelegen in België of van zakelijke rechten op die onroerende goederen, met uitzondering van de rechten van erfpacht, opstal of gelijkaardige onroerende rechten, zijn onder bepaalde voorwaarden belastbaar. Die meerwaarden worden als diverse inkomsten<sup>8</sup> afzonderlijk belast tegen een aanslagvoet van 16,5%.

<sup>3</sup> Noch geheel noch gedeeltelijk.

<sup>4</sup> Vroeger code 106 tot het aanslagjaar 2004.

<sup>5</sup> Artikel 518, eerste lid, WIB 1992 : « Voor de toepassing van de artikelen 7 tot 11, 16, 221, 1°, en 222, 2°, 234, 1°, 255 en 277, wordt onder kadastraal inkomen verstaan het kadastraal inkomen aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. ».

<sup>6</sup> Vroeger de codes 109 en 110 tot het aanslagjaar 2004.

<sup>7</sup> Het gaat om het brutobedrag verminderd met de forfaitair berekende kosten. Het forfait belooft 40% van het huurbedrag, beperkt tot 2/3 van het kadastraal inkomen gerevalueerd met een door de Koning bepaalde coëfficiënt (artikel 13 van het WIB 1992).

<sup>8</sup> Artikel 171, 4°, e) WIB 1992. De belasting op de meerwaarden wordt vervolgens verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen.

La taxation n'est cependant pas applicable à la plus-value réalisée à l'occasion de l'aliénation de l'habitation personnelle du contribuable<sup>9</sup>.

En outre, pour qu'il y ait plus-value taxable, il faut qu'il s'agisse:

a) de biens bâtis qui ont été acquis à titre onéreux et qui sont aliénés dans les cinq ans de la date d'acquisition;

b) de biens bâtis qui ont été acquis par voie de donation entre vifs et qui sont aliénés dans les trois ans de l'acte de donation et dans les cinq ans de la date d'acquisition à titre onéreux par le donateur;

c) de biens non bâtis qui ont été acquis à titre onéreux ou par voie de donation entre vifs, sur lesquels un bâtiment a été érigé par le contribuable, dont la construction a débuté dans les cinq ans de l'acquisition du terrain à titre onéreux par le contribuable ou par le donateur et pour autant que l'ensemble ait été aliéné dans les cinq ans de la date de la première occupation ou location de l'immeuble.

Les conséquences budgétaires de la proposition

1. En ce qui concerne l'insertion d'un nouvel article 7 du C.I.R. 1992

La disparition de la majoration de 40% du revenu cadastral n'aura d'impact budgétaire que sur les revenus:

- des immeubles non donnés en location, autres que l'habitation propre du contribuable;
- des immeubles donnés en location à une personne physique qui ne les affecte pas à l'exercice de son activité professionnelle;
- des immeubles donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition d'une ou plusieurs personnes physiques pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;

déclarés aux codes 1106/2106 (anciennement 106).

En ce qui concerne les revenus des immeubles donnés en location à une personne physique qui l'utilise à des fins professionnelles ou à une personne morale quelle qu'en soit l'utilisation, déclarés aux codes 1109/2109 (anciennement 109) et 1110/2110 (anciennement 110), l'effet de la suppression de la majoration de 40% est négligeable. En effet, l'impact ne se manifesterait que dans les cas très hypothétiques où le montant du loyer et des avantages locatifs seraient inférieurs à la base imposable minimum fixée par la loi<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Article 93bis du C.I.R. 1992.

<sup>10</sup> Le revenu cadastral indexé majoré de 40% dans la situation actuelle ou le revenu cadastral indexé tel que prévu dans la proposition de loi.

Deze belasting is echter niet van toepassing op de meerwaarde gerealiseerd bij de vervreemding van de woning van de belastingplichtige<sup>9</sup>.

Opdat er van een belastbare meerwaarde sprake zou zijn, moet het gaan om:

a) gebouwde onroerende goederen die onder bezwarende titel zijn verkregen en die zijn vervreemd binnen vijf jaar na de datum van verkrijging;

b) gebouwde onroerende goederen die zijn verkregen bij schenking onder levenden en die zijn vervreemd binnen drie jaar na de akte van schenking en binnen vijf jaar na de datum van verkrijging onder bezwarende titel door de schenker;

c) ongebouwde onroerende goederen die onder bezwarende titel of bij schenking onder levenden zijn verkregen, waarop door de belastingplichtige een gebouw werd opgetrokken, voor zover de bouwwerken werden aangevat binnen de vijf jaar na de verkrijging van de grond onder bezwarende titel door de belastingplichtige of de schenker en het geheel werd vervreemd binnen de vijf jaar na de datum van de eerste ingebruikname of verhuring van het gebouw.

Budgettaire gevolgen van het voorstel

1. Inzake de invoeging van een nieuw artikel 7 in het WIB 1992

De verdwijning van de 40 % verhoging van het kadastraal inkomen zal enkel een budgettaire weerslag hebben op de inkomsten:

- van de niet-verhuurde onroerende goederen andere dan de eigen woning van de belastingplichtige;
- van de onroerende goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die deze niet gebruikt voor zijn beroeps- werkzaamheid;
- van de onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, om deze ter beschikking te stellen van een of meerdere natuurlijke personen die deze uitsluitend voor bewoning zullen gebruiken;

die worden aangegeven naast de codes 1106/2106 (vroeger 106).

Wat de inkomsten van de onroerende goederen betreft die zijn verhuurd aan een natuurlijke persoon die deze voor beroepsdoeleinden gebruikt of aan een rechtspersoon ongeacht het gebruik ervan, die worden aangegeven naast de codes 1109/2109 (vroeger 109) en 1110/2110 (vroeger 110), is het effect van de afschaffing van de 40% verhoging verwaarloosbaar. De impact zou zich immers enkel laten voelen in de heel hypothetische gevallen waarin het bedrag van de huur en van de huurvoordelen lager zouden liggen dan de minimale belastbare grondslag die door de wet is vastgelegd<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Artikel 93bis van het WIB 1992.

<sup>10</sup> Het geïndexeerd kadastraal inkomen verhoogd met 40 % in de huidige situatie of het geïndexeerd kadastraal inkomen zoals bepaald in het wetsvoorstel.



Les données chiffrées utilisées pour la présente estimation sont celles de l'exercice d'imposition 2004 (revenus 2003), dernière année complète pour laquelle l'Administration des Affaires Fiscales du SPF Finances a pu communiquer des informations statistiques<sup>11</sup>.

Ces statistiques établissent le montant total des revenus cadastraux déclarés en regard du code 106 de la déclaration et le montant total de ces mêmes revenus indexés et majorés de 40 %. Ces données sont en outre réparties par tranches de revenus.

Sur la base de ces paramètres, la diminution des recettes fiscales engendrée par la proposition de loi peut être estimée comme suit:

En supposant que ces données restent constantes et compte tenu de l'évolution du coefficient d'indexation des revenus cadastraux, la diminution des recettes fiscales pourraient s'élever à 166.300.000 euros pour l'exercice d'imposition 2006<sup>12</sup>.

Il faut ajouter à ce montant les additionnels communaux dont le taux moyen peut être estimé à 7,5 %, ce qui porterait le manque à gagner à:

$$166.300.000 + (166.300.000 * 7,5 \%) = 178.772.500 \text{ euros}$$

## 2. En ce qui concerne la suppression de l'article 90, 10° du C.I.R. 1992

Le contribuable déclare le montant de la plus-value imposable en regard des codes 1171/2171 de la déclaration à l'impôt des personnes physiques. Si les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des immeubles décrits à l'article 90, 10°, du C.I.R. 1992 sont imposables, les moins-values sont quant à elles déductibles<sup>13</sup>.

La perte peut être déduite en une fois sur le montant déclaré aux codes 1171/2171<sup>14</sup> mais la déduction peut également être étalée sur une période de 5 ans si elle n'a pu être entièrement apurée l'année où elle a été réalisée.

La taxation de l'État s'établit donc sur une base imposable nette (montant des plus-values diminué des pertes déductibles).

Suivant les informations chiffrées communiquées par le SPF Finances, cette base nette s'élevait pour les exercices d'imposition 2003 et 2004 respectivement à 5.373.445 euros et 6.209.037 euros.

<sup>11</sup> Il s'agit des dernières statistiques IPCAL complètes pour l'exercice d'imposition ordinaire 2004 (arrêté au 30 juin).

<sup>12</sup> Le coefficient d'indexation est de 1,3889 pour l'exercice d'imposition 2006.

<sup>13</sup> Article 103, § 3 du C.I.R. 1992.

<sup>14</sup> Il s'agit de l'hypothèse où plusieurs immeubles auraient été vendus pendant la même période imposable.

De cijfergegevens die voor deze raming worden gebruikt, hebben betrekking op het aanslagjaar 2004 (inkomsten 2003), het laatste volledige jaar waarvoor de Administratie van Fiscale Zaken van de FOD Financiën statistische informatie heeft kunnen meedelen<sup>11</sup>.

Deze statistieken berekenen het totaalbedrag van de kadastrale inkomens aangegeven naast code 106 van de aangifte en het totaalbedrag van diezelfde inkomens geïndexeerd en verhoogd met 40 %. Die gegevens worden bovendien uitgesplitst per inkomstenschijf.

Op basis van die parameters kan de vermindering van de fiscale ontvangsten als gevolg van het wetsvoorstel als volgt worden geraamd:

In de veronderstelling dat die gegevens constant blijven en rekening houdend met de evolutie van de indexeringscoëfficiënt van de kadastrale inkomens, zouden de fiscale ontvangsten voor het aanslagjaar 2006 met 166.300.000 euro kunnen verminderen<sup>12</sup>.

Bij dat bedrag dienen nog de gemeentelijke opcentiemen te worden gerekend waarvan het gemiddeld percentage op 7,5 % kan worden geraamd, wat een inkomstenderving zou betekenen van:

$$166.300.000 + (166.300.000 * 7,5 \%) = 178.772.500 \text{ euro}$$

## 2. Inzake de schrapping van artikel 90, 10° van het WIB 1992

De belastingplichtige vermeldt het bedrag van de belastbare meerwaarde naast de codes 1171/2171 van de aangifte in de personenbelasting. Als de meerwaarden die werden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van de onroerende goederen beschreven in artikel 90, 10°, van het WIB 1992 belastbaar zijn, zijn de verliezen op hun beurt aftrekbaar<sup>13</sup>.

De verliezen kunnen in één keer worden afgetrokken van het bedrag aangegeven naast de codes 1171/2171<sup>14</sup> maar de aftrek kan ook worden gespreid over een periode van 5 jaar als hij niet volledig in mindering kan worden gebracht in het jaar waarin de verliezen werden gerealiseerd.

De belasting ten voordele van de Staat gebeurt dus op een netto belastbare grondslag (bedrag van de meerwaarden verminderd met de aftrekbare verliezen).

Volgens de cijfergegevens die de FOD Financiën heeft meegedeeld, bedroeg die netto grondslag voor de aanslagjaren 2003 en 2004 respectievelijk 5.373.445 euro en 6.209.037 euro.

<sup>11</sup> Het gaat om de laatste volledige IPCAL-statistieken voor het gewone aanslagjaar 2004 (afgesloten op 30 juni).

<sup>12</sup> De indexeringscoëfficiënt bedraagt 1,3889 voor het aanslagjaar 2006.

<sup>13</sup> Artikel 103, § 3, van het WIB 1992.

<sup>14</sup> Het gaat om de hypothese waarbij verschillende onroerende goederen gedurende dezelfde belastbare periode zouden zijn verkocht.

En adoptant un taux moyen de 7,5% pour le calcul des additionnels communaux, la diminution des recettes fiscales s'élèverait donc à:

En se référant à l'exercice d'imposition 2003  
 $5.373.445 * 16,5 \%^{15} = 886.618$  euros  
 $886.618 + (886.618 * 7,5 \%) = 953.114$  euros  
 En se référant à l'exercice d'imposition 2004  
 $6.209.037 * 16,5 \%^{16} = 1.024.491$  euros  
 $1.024.491 + (1.024.491 * 7,5 \%) = 1.101.328$  euros

#### 4. Conclusion

Il ressort de l'estimation réalisée que le coût budgétaire résultant de la proposition de loi pourrait être estimé à:

1. En ce qui concerne le premier volet de la proposition (remplacement de l'article 7 du C.I.R. 1992)

178.772.500 euros

2. En ce qui concerne le second volet de la proposition (suppression de l'article 90, 10° du C.I.R. 1992)

Approximativement 1.000.000 euros

Néanmoins, ces évaluations se basent sur une cascade d'hypothèses et doivent, dès lors, être interprétées avec une très grande prudence.

Wanneer men een gemiddeld percentage van 7,5% voor de berekening van de gemeentelijke opcentiemen neemt, zou de vermindering van de fiscale ontvangsten oplopen tot:

Voor het aanslagjaar 2003  
 $5.373.445 * 16,5 \%^{15} = 886.618$  euro  
 $886.618 + (886.618 * 7,5 \%) = 953.114$  euro  
 Voor het aanslagjaar 2004  
 $6.209.037 * 16,5 \%^{16} = 1.024.491$  euro  
 $1.024.491 + (1.024.491 * 7,5 \%) = 1.101.328$  euro

#### 4. Conclusie

Uit de raming blijkt dat de budgettaire kost die voortvloeit uit het wetsvoorstel, zou kunnen worden geraamd op:

1. Wat het eerste luik van het voorstel betreft (vervanging van artikel 7 van het WIB 1992)

178.772.500 euro

2. Wat het tweede luik van het voorstel betreft (schrapping van artikel 90, 10° van het WIB 1992)

Nagenoeg 1.000.000 euro

Die evaluaties zijn niettemin gebaseerd op een aaneenschakeling van hypothesen en moeten bijgevolg met heel veel omzichtigheid worden geïnterpreteerd.

<sup>15</sup> Taux de la taxation distincte.

<sup>16</sup> Idem note 15.

<sup>15</sup> Afzonderlijke aanslagvoet.

<sup>16</sup> Idem voetnoot 15.