

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

29 MEI 1979

WETSONTWERP

houdende wijziging van het Wetboek
van de inkomstenbelastingen
en van het Wetboek der registratie-,
hypotheek- en griffierechten,
op het stuk van onroerende fiscaliteit

I. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER HERMAN

Art. 2.

Dit artikel aanvullen met een § 2, luidend als volgt :

« § 2. — Artikel 8 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een tweede lid, luidend als volgt : « Geniet eveneens belastingvrijdom, het kadastraal inkomen van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen die geklasseerd zijn overeenkomstig de wetgeving op het behoud van monumenten en landschappen. Die belastingvrijdom geldt evenwel niet voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die in huur zijn gegeven of die voor handelsdoeleinden gebruikt worden, en die niet onder de kastelen, domeinen of historische woonsten worden gerangschikt. »

Art. 9.

1. — Het 1° van dit artikel aanvullen met een 7°, luidend als volgt :

« 7° de onkosten voor het onderhoud en de herstelling van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die geklasseerd zijn overeenkomstig de wetgeving op het behoud van monumenten en landschappen, voor zover die niet in huur zijn gegeven of voor handelsdoeleinden gebruikt worden of niet onder de kastelen, domeinen of historische woonsten worden gerangschikt. »

Zie :

126 (B.Z. 1979) :

— N° 1 : Wetsontwerp.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

29 MAI 1979

PROJET DE LOI

modifiant le Code des impôts sur les revenus
et le Code des droits d'enregistrement,
d'hypothèque et de greffe,
en matière de fiscalité immobilière

I. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. HERMAN

Art. 2.

Compléter cet article par un § 2, libellé comme suit :

« § 2. — L'article 8 du même Code est complété par un second alinéa rédigé comme suit : « Est de même immunisé, le revenu cadastral des immeubles ou des parties d'immeubles classés conformément à la législation sur la conservation des monuments et des sites. Cette immunisation n'est toutefois pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles donnés en location ou exploités commercialement ou qui n'ont pas le caractère de château, domaine ou demeure historique ». »

Art. 9.

1. — Compléter le 1° de cet article par un 7° libellé comme suit :

« 7° les charges d'entretien et de réparation des immeubles ou des parties d'immeubles classés conformément à la législation sur la conservation des monuments et des sites, pour autant qu'ils ne soient pas donnés en location ou exploités commercialement ou qu'ils n'aient pas le caractère de château, domaine ou demeure historique ». »

Voir :

126 (S.E. 1979) :

— N° 1 : Projet de loi.

H. — 206.

2. — Dit artikel aanvullen met een 3^o, luidend als volgt :

« 3^o in § 2, tussen het eerste en het tweede lid, wordt de volgende bepaling ingevoegd : « De in § 1, 7^o, bedoelde onkosten zijn aftrekbaar tot een beloop van 50 %. Dat percentage wordt op 75 % gebracht indien het gaat om onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan de vatbaarheid voor aftrek erkend werd door de Minister van Financiën op eensluidend advies van de Minister van de Nederlandse of de Franse Gemeenschap.

» Dat bedrag wordt met de helft verminderd wanneer de gezamenlijke netto-inkomsten van de verschillende in artikel 6 bedoelde categorieën tussen 1 500 000 en 2 000 000 frank liggen.

» Er is geen aftrek toepasselijk wanneer dat totaal hoger is dan 2 000 000 frank. »

» In geen geval mag het aftrekbaar bedrag hoger liggen dan 300 000 frank. »

VERANTWOORDING

Het spreekt vanzelf dat het onroerend cultureel erfgoed dat in handen is van particulieren — met name kastelen, parken en tuinen — thans ernstig in het gedrang komt ingevolge de kosten voor het onderhoud en het instandhouden die de eigenaar van het goed te dragen heeft.

Nu is dat erfgoed van belang voor de gemeenschap omdat het een integrerend deel uitmaakt van zijn culturele rijkdom. Derhalve moet worden gewaakt voor het behoud ervan.

Twee oplossingen kunnen worden overwogen.

De eerste bestaat erin de Staat of de overheid integraal te doen instaan voor die kosten door hun de eigendom van het goed over te dragen.

Het hoeft niet gezegd hoeveel zulks zou kosten aan de Schatkist, zonder dat die eigendomsoverdracht de beste resultaten uit een materieel of geestelijk oogpunt garandeert. Zelfs een zeer nauwgezet conservator van een kasteel zal zelden dezelfde toewijding en dezelfde zelfverloochening aan de dag leggen als een kasteelheer en diens familie, en ook als hij dat toch zou kunnen, dan nog zou dat kasteel iets van zijn eigen vitaliteit en zelfs van zijn ziel hebben verloren.

De tweede oplossing bestaat erin het principe van de privé-eigendom onaangeroerd te laten, maar de lasten ervan te verminderen door bepaalde fiscale vrijstellingen. Dat standpunt ligt volledig in de lijn van resolutie (76) 28 van het Ministercomité van de Raad van Europa betreffende de aanpassing van de wets- en reglementsbepalingen aan de eisen van het geïntegreerd behoud van het bouwkundig erfgoed.

Deze doelstelling ligt eveneens in de lijn van de principes die reeds in heel wat landen van de Europese Gemeenschap toegepast worden.

Volgens de Franse wetgeving mag de eigenaar van historische monumenten welke opgenomen zijn in het « Inventaire supplémentaire » of die eenvoudig erkend zijn als deel uitmakend van het nationaal bezit, naargelang van het geval, een percentage aftrekken van de beheers-, verzekerings- en afschrijvingskosten of de herstellings- en onderhoudskosten. De Duitse, Nederlandse en Ierse wetgeving voorzien in verminderingen en vrijstellingen in de vermogensbelasting. Dat is ook het geval in Groot-Brittannië en Ierland, Duitsland en Nederland voor wat de successie- en schenkingsrechten betreft.

Alleen het Belgische belastingstelsel voorziet op dit ogenblik in geen enkele bijzondere bepaling ten gunste van het onroerend cultureel privé-patrimonium.

**

De voorgestelde fiscale maatregelen zijn van tweeërlei aard.

De eerste vult artikel 8 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen aan en bepaalt dat de onroerende goederen — kastelen, bouwwerken, landschappen, parken of tuinen — die overeenkomstig de wetgeving op het behoud van monumenten en landschappen zijn beschermd, vrijgesteld worden van de onroerende voorheffing.

Ongetwijfeld moet worden gepreciseerd dat de diensten van het kadaster, wanneer ze het kadastraal inkomen van de historische woonst schatten, rekening houden — ere wie ere toekomt — met bepaalde feitelijke gegevens die de waarde ervan beïnvloeden. Maar dat is niet het geval met de omgeving waarvan zij deel uitmaken : bossen, tuinen, vijvers. Die worden als werkelijke exploitatiegoederen geschat terwijl hun functie er louter een is van kader, waarvan het onderhoud even noodzakelijk en kostbaar als onproductief is.

2. — Compléter cet article par un 3^o, libellé comme suit :

« 3^o dans le § 2, entre les deux premiers alinéas, la disposition suivante est insérée : « Les charges visées au § 1, 7^o, sont déductibles à concurrence de 50 % de leur montant. Ce pourcentage est porté à 75 % s'il s'agit d'immeubles ou de parties d'immeubles dont l'accessibilité a été reconnue par le Ministre des Finances sur avis conforme du Ministre de la Communauté française ou néerlandaise.

» Ce montant est réduit de moitié lorsque l'ensemble des revenus nets des différentes catégories visées à l'article 6 est compris entre 1 500 000 francs et 2 000 000 de francs.

» Aucune déduction n'est applicable lorsque ce total excède 2 000 000 de francs. »

» En aucun cas, le montant déductible ne peut dépasser 300 000 francs. »

JUSTIFICATION

C'est un fait évident que le patrimoine culturel immobilier de caractère privé — plus particulièrement les châteaux, parcs et jardins — court actuellement un grave danger en raison des charges d'entretien et de conservation que doivent assumer leur propriétaire.

Or, ce patrimoine intéresse la communauté par cela même qu'il fait partie intégrante de la richesse culturelle de celle-ci. Il importe, dès lors, de veiller à la conserver.

Deux solutions peuvent être envisagées.

La première consiste à faire endosser par l'Etat ou les pouvoirs publics l'intégralité de cette charge en lui cédant la propriété de ce patrimoine.

Il est à peine besoin de souligner ce qu'il en coûterait aux finances publiques sans pour autant que ce transfert de propriété puisse assurer les meilleurs résultats matériels et spirituels. Un conservateur de château, fût-il des plus consciencieux, pourra rarement déployer le même dévouement et la même abnégation qu'un châtelain et sa famille et y parviendrait-il que ce même château n'en aurait pas moins perdu ce qui en faisait sa vitalité particulière, sinon son âme.

La seconde solution consiste, en maintenant le principe de la propriété privée, à en alléger le poids par certains allègements fiscaux. Cette optique s'inscrit parfaitement dans la résolution (76) 28 du Comité des Ministres du Conseil de l'Europe sur l'adaptation des systèmes législatifs et réglementaires aux exigences de la conservation intégrée du patrimoine architectural.

Cet objectif s'inscrit de même parmi les principes déjà en vigueur dans de nombreux pays de la Communauté européenne.

La législation française autorise le propriétaire de monuments historiques, inscrits à l'Inventaire supplémentaire ou simplement agréés comme faisant partie du patrimoine national, à déduire, selon les cas, un pourcentage des frais de gestion, d'assurance et d'amortissement, les dépenses de réparation et d'entretien. Les législations allemande, hollandaise et irlandaise prévoient des réductions et des immunités à l'impôt sur la fortune. Il en est de même en Grande-Bretagne et Irlande, Allemagne et Pays-Bas en ce qui concerne les droits de successions et de donations.

Actuellement, il n'y a que la Belgique dont le régime fiscal ne prévoit aucune disposition particulière en faveur du patrimoine culturel immobilier privé.

**

Les mesures fiscales envisagées sont de deux ordres.

La première complète l'article 8 du Code des impôts sur les revenus en prévoyant que seront immunisés du précompte immobilier les immeubles — qu'il s'agisse de châteaux, édifices, sites, parcs ou jardins — classés conformément à la législation sur la conservation des monuments et des sites.

Sans doute convient-il de préciser ici que les services du cadastre, procédant à l'évaluation du revenu cadastral des demeures historiques, tiennent compte — il faut leur rendre cette justice — de certains éléments de fait qui affectent la valeur de celles-ci. Mais il n'en est pas de même du décor dans lequel elles s'intègrent : les bois, les jardins, les étangs. Ceux-ci sont évalués comme de réels biens d'exploitation alors que leur fonction est purement celle d'un cadre dont l'entretien est aussi nécessaire et coûteux qu'improductif.

Toch moet worden erkend dat dergelijke woonsten en hun omgeving ongetwijfeld blijven deel uitmaken van het privé-patrimonium, maar door hun zowel architecturale als historische rijkdom maken ze — of men wil of niet — deel uit van het nationaal patrimonium en als dusdanig moeten ze in het algemeen belang worden gevrijwaard. Overigens is dat de enige reden waarom ze worden beschermd, hetgeen men zeker en vast kan beschouwen als een « verplichting tot vrijwaring ten algemene nutte ».

En als in naam van dat openbaar nut de gebouwen die voor eredienst, onderwijs, gezondheidszorg of liefdadigheid worden gebruikt, vrijgesteld worden van belasting op het kadastraal inkomen, waarom zou zulks dan niet kunnen voor onroerende goederen waarvan de culturele rol niet kan worden ontkend?

**

De tweede fiscale maatregel beoogt een aanvulling van artikel 71 met een bepaling die het mogelijk maakt een gedeelte van de onderhouds- en herstellingskosten van datzelfde beschermde patrimonium af te trekken.

Vanzelfsprekend blijft de hierboven voorgestelde belastingvrijdom van het kadastraal inkomen ontoereikend wil men de eigenaars helpen de zware lasten te dragen die het behoud van dat cultureel patrimonium eist en wil men hen aanmoedigen om de belangen van de gemeenschap naar best vermogen te vrijwaren.

Uitgaande van de Franse wetgeving voert dit amendement een gedeeltelijke aftrekbaarheid in van die lasten waarvan het bedrag verschilt naargelang het om onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen gaat die al dan niet voor het publiek toegankelijk zijn. De eigenaars die het bezoek van hun domein toestaan, moeten immers meer worden aangemoedigd, temeer daar een dergelijk bezoek allerlei nadelen, bijkomende kosten en allerhande risico's met zich brengt.

Om het criterium « toegankelijkheid » vast te stellen leek het opportuun op een soepele zowel als op een redelijke manier tewerk te gaan. Zoals in Groot-Brittannië, Ierland, Duitsland en Nederland moet elk geval afzonderlijk worden onderzocht. Daarom verwijst dit amendement naar de beoordeling van het bestuur van de Nederlandstalige of Frans-talige gemeenschap, al naar gelang van het geval.

**

Uit een onlangs verrichte studie van de Vereniging « Heden en Verleden van de kastelen, parken en tuinen van België » (Bescherming van de geklasseerde privé-kastelen. Budgettaire weerslag) blijkt dat er thans een honderdtal beschermde domeinen bestaan en dat elk daarvan over een park en/of tuin met een gemiddelde oppervlakte van 14 ha beschikt.

Dezelfde studie raamde de jaarlijkse kosten voor de bescherming en de restauratie van een kasteel en de onderhoudskosten van de omgeving ervan op respectievelijk 500 000 frank, 600 000 frank en 460 000 frank, of een gemiddelde uitgave van 1 560 000 frank per jaar, of nog een totaaluitgave van 156 miljoen frank voor alle beschermde domeinen samen.

Ten opzichte van die last mag men zeker niet beweren dat de hierboven voorgestelde fiscale faciliteiten overdreven zijn. Het kadastraal inkomen van beschermde kastelen — parken en tuinen niet inbegrepen — bedraagt thans zowat 5 miljoen; de lagere belastingopbrengst als gevolg van de vrijstelling van de onroerende voorheffing zou niet eens de helft van dat bedrag bereiken aangezien een deel van die voorheffing kan aangerekend worden op de belasting van de natuurlijke personen.

Wat de gedeeltelijke aftrekbaarheid betreft van de onderhouds- en restauratiekosten, deze zou de belastbare grondslag met ten hoogste 30 miljoen frank verminderen voor alle eigenaars van beschermde onroerende goederen samen.

Or, il faut bien le reconnaître, de telles demeures et leur environnement continuent sans doute à faire partie d'un patrimoine privé mais leur richesse tant architecturale qu'historique fait également partie — qu'on le veuille ou non — du patrimoine national et, comme telle, doit être sauvegardée dans l'intérêt général. Telle est d'ailleurs la seule raison d'un classement que l'on peut assurément considérer comme une « servitude de conservation en vue de l'intérêt public ».

Et si, au nom de cet intérêt public, est immunisé le revenu cadastral des immeubles affectés au culte, à l'enseignement, à la santé comme à la bienfaisance, pourquoi ne conviendrait-il pas d'en faire autant à propos des immeubles dont la vocation culturelle est indéniable?

**

La seconde mesure fiscale préconisée complète l'article 71 par une disposition permettant de déduire une partie des frais d'entretien et de réparation de ce même patrimoine classé.

Il est évident que l'immunisation du revenu cadastral ci-dessus envisagée demeure insuffisante si l'on veut aider le propriétaire à faire face aux lourdes charges qu'exige le maintien de ce patrimoine culturel et l'encourager à y veiller au mieux des intérêts de la communauté.

S'inspirant de la législation française, cet amendement introduit une déductibilité partielle de ces charges dont le taux diffère selon qu'il s'agit d'immeubles ou parties d'immeubles accessibles ou non au public. Il importe en effet d'encourager davantage celui qui permet la visite de son domaine, d'autant plus que cette visite n'est pas sans inconvénients, frais supplémentaires et risques de plusieurs natures.

Pour fixer le critère d'accessibilité, il a paru opportun d'agir avec autant de souplesse que de raison. Chaque cas fera l'objet d'un examen particulier ainsi qu'il en est en Grande-Bretagne, Irlande, Allemagne et aux Pays-Bas. Telle est la raison pour laquelle cet amendement s'en réfère à l'appréciation de l'Administration de la Communauté française ou néerlandaise, selon le cas.

**

Il ressort d'une étude récemment entreprise par l'Association « Présent et Avenir des Châteaux, Parcs et Jardins de Belgique » (Protection des châteaux classés privés. Implications budgétaires) qu'il existe actuellement une centaine de domaines classés et qu'en moyenne chacun d'eux dispose d'un parc et/ou jardin d'une superficie de 14 ha.

La même étude a évalué annuellement les frais de conservation et de restauration d'un château et la charge d'entretien de son environnement respectivement à 500 000 francs, 600 000 francs et 460 000 francs, soit une dépense moyenne de 1 560 000 francs par an, soit encore une dépense globale de 156 millions de francs pour l'ensemble des domaines classés.

En regard de cette charge, on ne peut certes pas considérer comme excessifs les deux allègements fiscaux ci-dessus envisagés. Le revenu cadastral des châteaux classés — parcs et jardins non compris — s'élève actuellement à environ 5 millions; la moins-value d'impôts qui résulterait de l'exemption du précompte immobilier n'atteindrait même pas la moitié de ce montant puisqu'une partie de ce précompte est imputable sur l'impôt des personnes physiques.

Quant à la déductibilité partielle des frais d'entretien et de restauration, elle réduirait la base imposable de 30 millions de francs au maximum pour l'ensemble des propriétaires d'immeubles classés.

F. HERMAN.

II. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER KNOOPS

Art. 21.

1. — In 1°, het tarief
« 1,25 % »
vervangen door het tarief
« 1,15 % ».
2. — In 2°, het tarief
1 % »
vervangen door het tarief
« 0,75 % ».

VERANTWOORDING

Het tarief van het aandeel van de Staat in de onroerende voorheffing mag, indien men de fiscale neutraliteit van de perekwatieverrichting wil waarborgen, niet 1,25 % doch wel 1,15 % belopen in het normale geval en 0,75 % voor de bescheiden woningen.

Hoewel de perekwatiecoëfficiënt 2,6 % bedraagt, zou het aandeel van de Staat tot 1,15 % en tot 0,75 % moeten beperkt blijven.

Voor die wijziging pleit een bijkomend argument, met name dat artikel 46 van het ontwerp de gemeenten, provincies en agglomeraties verplicht hun aandeel in de onroerende voorheffing derwijze aan te passen, dat er geen vermeerdering of vermindering van de opbrengst der opcentiemen ontstaat. Het is ontoelaatbaar dat de Staat op zichzelf niet dezelfde regel toepast als die welke hij aan de ondergeschikte besturen wil opleggen.

Art. 34.

In artikel 366, § 2 aanvullen met wat volgt :

« Indien de belastingplichtige evenwel voor één jaar onderhouds- en herstellingskosten bewijst voor een bedrag dat het hierboven bedoelde percentage overschrijdt, wordt het normale bruto-inkomen dat in aanmerking moet worden genomen voor de normale netto-huurwaarde, met dat bedrag verminderd ».

VERANTWOORDING

Het lijkt ons logisch dat telkens wanneer het mogelijk is, gelegenheid wordt geboden tot aftrek van de reële kosten die werden gemaakt voor het onderhoud en de herstellingen, aangezien het ontwerp zelf het begrip « forfaitair inkomen » laat varen ten voordele van het begrip « reëel inkomen », wanneer het gaat om een onroerend goed dat verhuurd wordt.

II. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. KNOOPS

Art. 21.

1. — Au 1°, remplacer le taux de
« 1,25 % »
par le taux de
« 1,15 % ».
2. — Au 2°, remplacer le taux de
« 1 % »
par le taux de
« 0,75 % ».

JUSTIFICATION

Le taux de la quote-part de l'Etat dans le précompte immobilier ne doit pas être, si l'on veut assurer la neutralité fiscale de l'opération de péréquation, de 1,25 % mais bien de 1,15 % dans le cas normal et de 0,75 % pour les habitations modestes.

Si le coefficient de péréquation est bien de 2,6 %, c'est à 1,15 % et à 0,75 % que devrait se limiter la quote-part de l'Etat.

Cette modification trouve un argument supplémentaire dans le fait que l'article 46 du projet oblige les communes, provinces et agglomérations à adapter leur quote-part dans le précompte immobilier en sorte qu'il n'y ait pas de majoration ou de réduction du produit des centimes additionnels. Il n'est pas admissible que l'Etat ne s'applique pas la même règle que celle qu'il prétend imposer aux pouvoirs subordonnés.

Art. 34.

A l'article 366, compléter le § 2 par ce qui suit :

« Si cependant, le contribuable justifie, pour une année de frais d'entretien et de réparations pour un montant qui dépasse le pourcentage visé ci-dessus, le revenu normal brut à prendre en considération pour la valeur locative normale nette est diminué de ce montant ».

JUSTIFICATION

Il nous paraît logique de permettre chaque fois que cela est possible, la déduction des frais réels supportés pour l'entretien et les réparations puisque le projet lui-même abandonne la notion du « revenu forfaitaire » au profit de la notion du « revenu réel » dans le cas de l'immeuble donné en location.

E. KNOOPS.