

Chambre des Représentants

SESSION 1965-1966

23 DÉCEMBRE 1965

PROPOSITION DE LOI

tendant à la promotion de la construction et à la vente d'habitations sociales par l'octroi d'avantages fiscaux.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 28 novembre 1962, feu notre collègue René Drèze déposait une proposition de loi tendant à la promotion de la construction et à la vente d'habitations sociales par l'octroi d'avantages fiscaux. Moyennant quelques aménagements, cette proposition reste toujours d'actualité.

De nombreuses études ont mis l'accent sur l'insuffisance du volume actuel de la construction de logements. Des enquêtes du Conseil Economique Wallon et de l'Institut National du Logement, de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, de la Société Nationale du Logement et du Conseil Professionnel de la Construction, constatent que le déficit en logements est de l'ordre de 15 000 à 30 000 unités par an.

D'autres statistiques émanant de l'Organisation des Nations Unies font apparaître que la Belgique est le pays d'Europe Occidentale où l'on construit le moins. D'autre part, les résultats du recensement de 1961, bien qu'ils soient moins défavorables que ceux du recensement de 1947, font toutefois apparaître la vétusté et la pauvreté de notre patrimoine immobilier; la moitié des logements sont vieux d'un siècle et davantage; sur 100 habitations, 74 n'ont pas de salle de bains, 23 ne sont pas raccordées à un réseau de distribution d'eau et 89 n'ont pas de chauffage central. Si, depuis lors, la situation s'est améliorée, il n'en reste pas moins que notre patrimoine immobilier est constitué pour une part importante d'immeubles de 50 ans et plus, ne répondant plus aux normes actuelles de salubrité et de confort.

A une pénurie quantitative de logements s'ajoute donc une pénurie qualitative. Dès lors, une fraction importante de la population n'est pas à même, à l'heure actuelle, de se procurer un logement conforme à ses besoins légitimes. Cela est d'autant plus vrai que le prix de la construction est très élevé, ce prix étant encore défavorablement influencé par les dispositions fiscales actuelles. En moyenne, les

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1965-1966

23 DECEMBER 1965

WETSVOORSTEL

tot aanmoediging van de bouw en de verkoop van volkswoningen door het toekennen van fiscale voordelen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Op 28 november 1962 diende wijlen onze collega René Drèze een wetsvoorstel in, ertoe strekkende de aanbouw en de verkoop van volkswoningen aan te moedigen door het toekennen van fiscale voordelen. Bij aanpassing van enkele punten is dit voorstel nog steeds actueel.

In talrijke studies is de nadruk gelegd op de ontoereikendheid van de huidige aanbouw van woningen. Uit onderzoeken van de « Conseil économique wallon » en van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Bedrijfsraad voor het Bouwbedrijf, blijkt dat het tekort aan woningen tussen 15 000 en 30 000 eenheden per jaar bedraagt.

Andere statistieken van de Organisatie van de Verenigde Naties wijzen erop dat België het West-Europese land is waar het minst wordt gebouwd. Anderzijds, blijkt uit de uitslagen van de telling van 1961, al zijn deze minder ongunstig dan bij de telling van 1947, dat ons onroerend patrimonium oud en armzalig is; de helft van de woningen is ten minste een eeuw oud; 74 woningen op 100 hebben geen badkamer; 23 zijn niet aangesloten op een waterleidingsnet en 89 hebben geen centrale verwarming. Hoewel de toestand sindsdien is verbeterd, bestaat nochtans ons onroerend patrimonium voor een groot deel uit gebouwen die van vóór 50 jaar en meer dateren en die niet meer beantwoorden aan de huidige normale eisen inzake gezondheid en comfort.

Het tekort aan woningen is dus tegelijk kwantitatief en kwalitatief. Thans kan een belangrijk deel van de bevolking zich dan ook geen woning verschaffen die beantwoordt aan haar rechtmatige behoeften, des te meer daar de bouwprijs zeer hoog is; overigens wordt deze prijs nog ongunstig beïnvloed door de huidige belastingbepalingen. De bouwpremies bedragen gemiddeld 30 000 F.

primes à la construction sont de 30 000 F. Mais ce n'est là, de la part de l'Etat, qu'une libéralité provisoire. Dès que la construction est en cours, les droits d'enregistrement et les taxes de transmission et d'entreprise ont tôt fait d'assurer à l'Etat le recouvrement de la totalité de la prime et bien davantage. Ainsi d'après la Société Nationale du Logement, une habitation modeste du secteur privé qui coûterait en définitive 400 000 F rapporte directement 76 000 F à l'Etat. Une récente étude du Centre pour l'encouragement et le placement immobiliers (CEPI) aboutit d'ailleurs aux mêmes conclusions.

Les pouvoirs publics disposent d'un excellent moyen pour promouvoir la construction d'habitations à caractère social en diminuant le prix de revient par la réduction des charges fiscales qui grèvent lourdement la vente des terrains et des logements, ainsi que par l'exonération de la taxe sur les contrats d'entreprise.

Le législateur a d'ailleurs parfaitement compris l'appoint que pareils dégrèvements fiscaux pouvaient apporter à l'essor de la construction.

Pour ce qui est du droit d'enregistrement, l'article 1^{er} de l'arrêté royal du 12 septembre 1957 (art. 51 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe) réduit de 11 à 6 % le droit de mutation immobilière pour les ventes de terrains faites à la Société Nationale du Logement et à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne en vue de la réalisation de leur objet social.

De même l'article 2 du même arrêté (art. 52 du Code susmentionné) réduit ce droit de 11 à 1,5 % pour les ventes d'habitations consenties par ces deux sociétés ou par les administrations et établissements publics, à une personne bénéficiant de la prime à la construction.

Enfin, l'article 7 de l'arrêté royal du 12 septembre 1957 (art. 64 du Code des taxes assimilées au timbre) exonère de la taxe sur les contrats d'entreprise, les factures relatives aux marchés pour la construction d'immeubles lorsqu'elles ont pour objet des sommes dues par la Société Nationale du Logement, par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ou par des sociétés d'habitations y assimilées, ainsi que les factures pour l'équipement de ces immeubles.

La présente proposition de loi a pour objet l'extension de ces mesures de dégrèvement aux citoyens désireux de se faire construire ou d'acquérir une habitation à caractère social.

L'article 1^{er} réduit le droit d'enregistrement de 11 à 6 % pour les ventes de terrains à bâtir consenties à des particuliers. Il est vrai que cette exonération existe déjà (art. 57) pour les terrains devant servir à la construction d'habitations dites modestes mais l'évolution du niveau de vie impose d'élargir considérablement les conditions mises à l'octroi de cet avantage.

Afin d'éviter les abus possibles, il a paru opportun d'imposer à celui qui réclame le bénéfice des présentes dispositions, des conditions semblables à celles qui sont fixées pour l'octroi des primes à la construction.

Toutefois, les dispositions des arrêtés royaux du 12 décembre 1960 et du 28 février 1961, modifiés par la suite par les arrêtés royaux des 21 et 18 décembre 1964, ont restreint excessivement le champ des bénéficiaires éventuels de cette mesure. C'est pourquoi, le plafond du revenu maximum imposable à l'impôt qui est actuellement de 81 000 F (91 500 F pour une grande agglomération) s'il s'agit d'une habitation construite à l'initiative d'un particulier et 96 500 F (106 000 F dans une grande agglomération) s'il s'agit d'une habitation construite par le secteur public devrait être uniformisé. Ces montants sont augmentés de

Maar dit is slechts een tijdelijke liberaliteit vanwege de Staat. Zodra er met het bouwen een aanvang is gemaakt, krijgt de Staat het totaal van het bedrag van de premie en zelfs veel meer terug in de vorm van registratierechten, overdrachtaks en belasting op de bouwovereenkomsten. Aldus bezorgt een bescheiden woning van de particuliere sector, die 400 000 frank kost, volgens de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, rechtstreeks 76 000 F aan de Staat. In een studie van het Centrum voor het Aanmoedigen van het Spaarwezen en de Onroerende Beleggingen (ASOB) komt men trouwens tot dezelfde conclusies.

De overheid beschikt over een uitstekend middel om de bouw van volkswoningen aan te moedigen, met name door de kostprijs te verminderen dank zij de vermindering van de fiscale lasten, die zwaar op de verkoop van gronden en woningen drukken, en dank zij de vrijstelling van de taks op het aannemingscontract.

De wetgever heeft trouwens goed ingezien hoe gunstig dergelijke ontlastingen de ontwikkeling van het bouwbedrijf beïnvloeden.

Wat het registratierecht betreft, verlaagt artikel 1 van het koninklijk besluit van 12 september 1957 (art. 51 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten) het eigendomsovergangsrecht van 11 tot 6 % voor de verkoop van terreinen aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom, met het oog op de uitvoering van dezer sociaal oogmerk.

Tevens wordt dit recht bij artikel 2 van hetzelfde besluit (art. 52 van voornoemd Wetboek) van 11 tot 1,5 % verlaagd voor de verkoop van woningen door deze beide maatschappijen of door openbare besturen en instellingen, aan personen die aanspraak hebben op de bouwpremie.

Ten slotte worden bij artikel 7 van het koninklijk besluit van 12 september 1957 (art. 64 van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes) van de belasting op de bouwovereenkomsten vrijgesteld, de facturen betreffende de overeenkomsten voor het bouwen van onroerende goederen, wanneer die betrekking hebben op sommen verschuldigd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom of daarmee gelijkgestelde woningmaatschappijen, zomede de facturen voor de inrichting van deze woningen.

Het onderhavige wetsvoorstel beoogt de uitbreiding van deze ontlastingsmaatregel tot de personen die een volkswoning wensen te bouwen of aan te kopen.

Het eerste artikel verlaagt het registratierecht van 11 tot 6 % voor de verkoop van bouwterreinen aan particulieren. Weliswaar bestaat deze vrijstelling reeds (art. 57) voor bouwterreinen die bestemd zijn voor het bouwen van zogenaamde bescheiden woningen, maar het levenspeil heeft zich inmiddels zodanig ontwikkeld, dat de voorwaarden die voor het verlenen van dit voordeel worden verstrekt, in ruime mate dienen te worden uitgebreid.

Ten einde eventuele misbruiken te voorkomen, schijnt het geraten te zijn, voor de personen die het voordeel van de onderhavige bepalingen wensen te genieten, dezelfde voorwaarden te stellen als thans gelden voor het toekennen van bouwpremies.

Nochtans werd het voordeel van deze maatregel door de koninklijke besluiten van 12 december 1960 en 28 februari 1961, nadien gewijzigd door de koninklijke besluiten van 21 en 18 december 1964, bovenmatig beperkt, wat de eventuele gerechtigden daarop betreft. Daarom dient het grensbedrag, dat als maximum belastbaar inkomen thans op 81 000 F (in grote agglomeraties 91 500 F) is vastgesteld voor een woning die op initiatief van een particulier wordt gebouwd, en op 96 500 F (in grote agglomeraties 106 000 F) voor een woning die door openbare instellingen wordt gebouwd, gelijkvormig te worden gemaakt. Deze

6 300 F pour chaque enfant à charge et de 12,5 % pour tenir compte de la vie chère.

Les requérants qui satisfont aux conditions pécuniaires des arrêtés précités pourront ainsi jouir de la prime et de la détaxation; ce qui constitue un juste encouragement, étant donné le faible montant des primes à la construction. Quant aux autres, ils voient ainsi compensée, fort partiellement il est vrai, l'exclusion dont ils ont été frappés depuis les arrêtés de décembre 1960 et février 1961, en ce qui concerne le bénéfice de la prime à la construction.

Il paraît opportun de fixer un délai dans lequel il faudrait procéder à la construction de l'habitation. En effet, l'entière des droits d'enregistrement sera perçue lors de l'achat du terrain. Ce n'est que lorsque la construction du logement sera terminée que ce qui a été perçu au-delà du droit réduit pourra être restitué. Le futur propriétaire a donc intérêt à bâtir le plus tôt possible.

L'article 2 étend aux particuliers le dégrèvement prévu par l'article 52 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Une exonération analogue, mais moins importante, existe déjà (art. 53, 2^e alinéa). Cependant, les critères du logement social et son prix ont évolué. Il y a, dès lors, un intérêt évident à élargir les conditions d'exonération.

Il y a intérêt, en effet, à intensifier les échanges de biens et à permettre ainsi l'adaptation des logements aux besoins des familles des propriétaires qui les occupent.

L'article 3 exonère la construction d'habitations à caractère social de la taxe sur les contrats d'entreprise. Cette exonération, plus que toutes les autres peut-être, est susceptible de donner au secteur de la construction l'essor que nécessite l'état actuel du patrimoine immobilier de la Belgique.

Outre leur caractère social indéniable, les mesures qui font l'objet de la présente proposition de loi, offrent un intérêt économique certain. La baisse des prix de la construction entraînera vraisemblablement une augmentation plus que proportionnelle de la demande, et, partant, un accroissement de l'ensemble des investissements dans ce secteur avec toutes les conséquences favorables que pareille expansion implique pour l'activité économique du pays.

bedragen worden verhoogd met 6 300 F per kind ten laste en met 12,5 % voor de stijging der kosten van levensonderhoud.

De aanvragers die voldoen aan de in beide voornoemde besluiten gestelde geldelijke voorwaarden, zullen dus aanspraak hebben op de premie en op de ontlasting, wat een billijke aanmoediging is, gelet op het geringe bedrag van de bouwpremies. Wat de anderen betreft, zij bekomen een — zij het ook gedeeltelijke — compensatie voor de uitsluiting waardoor zij getroffen werden door de besluiten van december 1960 en februari 1961, wat betreft het genot van de bouwpremie.

Het schijnt gepast een tijdsbestek te bepalen binnen hetwelk zal moeten overgegaan worden tot de bouw van de woning. Het volledige bedrag der registratierechten zal immers geïnd worden bij de aankoop van de grond. Pas na de voltooiing van de bouw van de woning zal kunnen terugbetaald worden wat boven het verminderde recht is geïnd. De toekomstige eigenaar heeft er dus belang bij zo vroeg mogelijk te bouwen.

Artikel 2 breidt de verlaging, als bepaald in artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, uit tot de particulieren. Een gelijkaardige doch minder belangrijke vrijstelling bestaat reeds (art. 53, 2^e lid). Maar de criteria inzake de volkswoning en de prijs ervan hebben een ontwikkeling meegemaakt. Het is dan ook klaarblijkelijk van belang de vrijstellingsvoorwaarden te verruimen.

Het is inderdaad van belang dat de uitwisseling van goederen toeneemt om aldus de aanpassing van de woningen aan de behoeften der gezinnen van de eigenaars die ze bewonen mogelijk te maken.

Artikel 3 stelt het bouwen van volkswoningen vrij van de belasting op de bouwovereenkomsten. Meer misschien dan alle andere kan die vrijstelling de bouwsector de impuls geven die vereist wordt door de huidige toestand van het onroerend patrimonium in België.

Buiten hun onloochenbaar sociaal karakter, hebben de maatregelen die vervat zijn in dit wetsvoorstel een stellig economisch belang. De daling van de bouwpreizen zal waarschijnlijk een meer dan proportionele toename van de vraag met zich brengen en, bijgevolg, een toename van de beleggingen in die sector, met alle gunstige gevolgen die een dergelijke expansie oplevert voor de economische activiteit van het land.

C. CORNET.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Un article 51bis rédigé comme suit, est inséré dans l'arrêté royal du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, confirmé par la loi du 16 juin 1947.

« Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 6 % pour la vente de la propriété d'un terrain devant servir d'emplacement à une habitation sociale, à une petite propriété terrienne ou une habitation y assimilée, consentie aux particuliers remplissant les conditions prévues pour l'obtention de la prime à la construction accordée par l'Etat.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

In het koninklijk besluit van 30 november 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, bevestigd bij de wet van 16 juni 1947, wordt een artikel 51bis ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Het bij artikel 44 vastgelegde recht wordt verlaagd tot 6 % voor de verkoop van de eigendom van een terrein dat moet dienen tot plaats voor een volkswoning, een kleine landeigendom of een daarmede gelijkgestelde woning, als het een verkoop geldt aan particulieren die voldoen aan de voorwaarden inzake toekenning van de bouwpremie door de Staat.

L'acte d'acquisition devra contenir les énonciations exigées par l'article 55, 2°. »

Art. 2.

Un article 52bis rédigé comme suit est inséré dans le même arrêté royal :

« Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 1,5 % pour les ventes de la propriété soit d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes, soit d'habitations y assimilées, soit d'habitations à construire répondant à ces normes, consenties aux particuliers remplissant les conditions prévues pour l'obtention de la prime à l'achat accordée par l'Etat, sauf toutefois en ce qui concerne la limitation des revenus, lesquels ne pourront cependant excéder le maximum imposable pour l'obtention de la prime à la construction. »

L'acte d'acquisition devra contenir les énonciations exigées par l'article 55, 2°. »

Art. 3.

Un alinéa rédigé comme suit est ajouté à l'article 58 du même arrêté royal :

« Dans les cas visés aux articles 51bis et 52bis, ce qui a été perçu au delà du droit réduit est restitué sur production d'une attestation délivrée par le contrôleur des contributions. »

Art. 4.

Un alinéa rédigé comme suit est ajouté à l'article 64 de l'arrêté royal du 2 mars 1927 contenant le Code des taxes assimilées au timbre :

« Sont également exonérées de la taxe, les factures relatives aux marchés pour la construction d'habitations sociales, de petites propriétés terriennes ou d'habitations y assimilées ou leur équipement mobilier approprié, lorsqu'elles ont pour objet des sommes dues par des particuliers remplissant les conditions prévues pour l'obtention de la prime à la construction ou à l'achat accordée par l'Etat. »

16 décembre 1965.

De akte van aankoop dient de bij artikel 55, 2°, vereiste vermeldingen te bevatten. »

Art. 2.

In hetzelfde koninklijk besluit wordt een artikel 52bis ingevoegd dat luidt als volgt :

« Het bij artikel 44 vastgelegde recht wordt verlaagd tot 1,5 % voor de verkoop van de eigendom van volkswoningen, van kleine landeigendommen, van daarmede gelijkgestelde woningen of van te bouwen woningen welke aan die normen beantwoorden, als het een verkoop geldt aan particulieren die voldoen aan de voorwaarden inzake toekenning van de aankooppremie door de Staat, behalve echter wat betreft de beperking van de inkomsten, welke nochtans niet meer mogen bedragen dan het belastbare maximum voor het toekennen van de bouwpremie. »

De akte van aankoop dient de bij artikel 55, 2°, vereiste vermeldingen te bevatten. »

Art. 3.

Aan artikel 58 van hetzelfde koninklijk besluit wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« In de gevallen als bedoeld in de artikelen 51bis en 52bis wordt hetgeen boven het verlaagde recht is geheven, teruggegeven op overlegging van een door de controleur van belastingen afgeleverd attest. »

Art. 4.

Aan artikel 64 van het koninklijk besluit van 2 maart 1927, houdende het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taxes, wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Van de taks worden eveneens vrijgesteld, de facturen betreffende overeenkomsten voor de bouw van volkswoningen, kleine landeigendommen of daarmee gelijkgestelde woningen of de daarbijbehorende meubilaire uitrusting, wanneer zij betrekking hebben op sommen, verschuldigd door particulieren, die de voorwaarden vervullen om de door de Staat toegekende premie voor de bouw of de aankoop te genieten. »

16 december 1965.

C. CORNET,
M. PIRON,
C. HUBAUX,
F. DE WEERT,
J. PICRON,
S. MABILLE-LEBLANC.