

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

30 MARS 1982

PROPOSITION DE LOI

complétant la législation sur le bail à ferme
par des avantages fiscaux

(Déposée par M. Moors)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. Considérations générales

Diverses propositions de loi visant à améliorer sensiblement la loi sur le bail à ferme ont été déposées à ce jour.

Ces propositions ne permettent cependant pas de combler certaines lacunes qui subsistent dans cette loi.

C'est ainsi que la continuité de l'exploitation revêt une grande importance pour le futur exploitant et qu'il convient par conséquent d'encourager la conclusion de baux de plus longue durée. Or, la législation actuelle prévoit des termes de neuf ans à l'expiration desquels il peut être mis fin au bail moyennant le respect de certaines modalités.

Il convient dès lors de favoriser et d'encourager la conclusion de baux d'une durée de plus de neuf ans par des mesures fiscales et par l'application de fermages plus élevés.

II. Examen des articles

Article 1

(Ajout à l'article 83 de la Section IV « Baux » du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe — Arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939).

Les baux portant sur les biens ruraux non bâtis, conclus pour une période d'occupation de plus de neuf ans, conformément à l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 et sur les bâtiments loués pour la même période, sont soumis au droit fixe général au lieu du droit de 0,20 %.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

30 MAART 1982

WETSVOORSTEL

tot aanvulling van de pachtwetgeving
met fiscale voordelen

(Ingediend door de heer Moors)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. Algemene beschouwingen

Er werden reeds verscheidene wetsvoorstellen ingediend, die een belangrijke verbetering van de pachtwet beogen.

Nochtans blijven een aantal leemten bestaan, waarvoor ingediende voorstellen geen oplossing bieden.

Zo is de continuïteit in de uitbating voor de opkomende exploitant van groot belang. Vandaar dat pachtcontracten op langere termijn moeten aangemoedigd worden. De huidige wetgeving voorziet termijnen van negen jaar, waarna volgens bepaalde modaliteiten de pacht kan opgezegd worden.

Het afsluiten van pachtovereenkomsten voor een duur van meer dan negen jaar dient bevorderd en aangemoedigd te worden door benevens een hogere pachtprijs ook fiscale maatregelen.

II. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

(Aanvulling van artikel 83 van Afdeling IV « Huurcontracten » van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten — Koninklijk besluit n° 64 van 30 november 1939).

De pachtovereenkomsten betreffende de onbebouwde landeigendom, afgesloten voor een gebruikperiode van meer dan negen jaar, overeenkomstig artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969, en de voor dezelfde tijd verpachte gebouwen zijn onderworpen aan het algemeen vast recht in plaats van aan het recht van 0,20 %.

Art. 2

(Ajout à la Section XII « Donations » du Chapitre IV du Titre I du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe — Arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939).

L'article 140*bis* à insérer a pour but de limiter à un quart des droits dus en vertu de l'article 131, les droits d'enregistrement dus lors de la cession à titre gratuit de biens ruraux loués pour une période d'occupation d'au moins dix-huit ans.

La cession doit avoir lieu au cours de cette période d'occupation.

La diminution est également d'application si, lors de la cession à titre gratuit, un bail de dix-huit ans au moins est passé.

Pour l'application de cet article, il n'est pas fait de distinction entre biens ruraux bâtis et non bâtis.

Art. 3

(Ajout à la Section II « Réductions » du Chapitre VII du Code des droits de succession — Arrêté royal n° 308 du 31 mars 1936).

En insérant un article 60*bis* on veut atteindre, en cas de mutation par décès ou de legs, le même but que celui qui est visé pour les donations par l'article 140*bis* inséré dans le Code des droits d'enregistrement.

Art. 4

(Adjonction à la Section II « Revenus des propriétés foncières » du Chapitre II du Titre II du Code des impôts sur les revenus — Arrêté royal du 26 février 1964 — d'un article 10*bis* qui prévoit un abattement de 20 % sur le montant du revenu cadastral des biens ruraux loués, tant bâtis que non bâtis, et ce, pour la période qui dépasse les neuf ans).

En outre, ce même article prévoit que toutes les dépenses et tous les investissements faits par le bailleur en vue de travaux et ouvrages d'amélioration ou de réparation et pour la construction de bâtiments sont déductibles du revenu cadastral à déclarer, si le bail a été conclu pour une période de dix-huit ans au moins.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 83 de la Section IV « Baux » du Chapitre IV, Titre I du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Toutefois sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général, prévu à l'article 159, les baux portant sur les biens ruraux non bâtis, conclus pour une période d'occupation supérieure à neuf ans, conformément à l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969

Art. 2

(Aanvulling van Afdeling XII « Schenkingen » van Hoofdstuk IV van Titel I van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffigerechten — Koninklijk besluit n° 64 van 30 november 1939).

Het in te voegen artikel 140*bis* heeft tot doel de registratierechten, verschuldigd bij de kosteloze overdracht van landeigendommen, verpacht voor een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar, te verminderen tot een vierde van de in artikel 131 verschuldigde rechten.

De overdracht dient tijdens die gebruiksperiode plaats te hebben.

De vermindering is eveneens toepasselijk indien, bij de overdracht te kostelozen titel, een pacht van ten minste achttien jaar toegestaan wordt.

Bij de toepassing van dit artikel wordt geen onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde landeigendommen.

Art. 3

(Aanvulling van Afdeling II « Verminderingen » van Hoofdstuk VII van het Wetboek der Successierechten — Koninklijk besluit n° 308 van 31 maart 1936).

De invoeging van een artikel 60*bis* beoogt, bij overgang, bij versterf of bij legaat, hetzelfde doel als de invoeging van een artikel 140*bis* in het Wetboek van de Registratie-, rechten voor de schenkingen.

Art. 4

(Aanvulling van Afdeling II « Inkomsten van onroerende goederen » van Hoofdstuk II van Titel II van het Wetboek van de inkomstenbelastingen — Koninklijk besluit van 26 februari 1964 — met een artikel 10*bis* dat een vermindering voorziet van 20 % op het kadastraal inkomen voor de verpachte landeigendommen, bebouwde zowel als onbebouwde, en dit voor de periode, die boven de negen jaar werd aangegaan).

Daarenboven voorziet ditzelfde artikel dat al de uitgaven en investeringen door de verpachter gedaan voor verbeterings- en herstellingswerken of voor het oprichten van gebouwen aftrekbaar zullen zijn van het aan te geven kadastraal inkomen, indien de pacht aangegaan is voor een duur van ten minste achttien jaar.

Ch. MOORS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 83 van de Afdeling IV « Huurcontracten » van Hoofdstuk IV van Titel I van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffigerechten wordt aangevuld met een derde lid, luidend als volgt :

« Worden van het evenredig recht vrijgesteld en onderworpen aan het algemeen vast recht, zoals voorzien in artikel 159, de pachtovereenkomsten, die betrekking hebben op de niet-bebouwde landeigendommen, aangegaan voor een gebruiksperiode langer dan negen jaar, overeenkomstig arti-

limitant les fermages, modifiée par la présente loi, ainsi que sur les bâtiments donnés à bail pour une même durée. »

Art. 2

Dans la Section XII « Donations » du Chapitre IV, Titre I, du même Code est inséré un article 140bis, libellé comme suit :

« Art. 140bis. — La première cession à titre gratuit, au cours d'un bail à ferme passé pour une période d'occupation de dix-huit ans au moins, est exonérée des droits de mutation à concurrence des trois quarts de la valeur du bien.

Peuvent également invoquer cette disposition les donateurs qui, à cette occasion, passent un tel bail. »

Art. 3

Dans la Section II « Réductions » du Chapitre VII du Code des droits de succession est inséré un article 60bis, libellé comme suit :

« Art. 60bis. — La mutation par décès, au cours d'un bail à ferme passé pour une période d'occupation de dix-huit ans au moins, est exonérée des droits de succession à concurrence des trois quarts de la valeur du bien.

Pourront également bénéficier de cette exonération les héritiers et légataires qui, à cette occasion, passent un tel bail. »

Art. 4

La Section II « Revenus des propriétés foncières » du Chapitre II du Titre I du Code des impôts sur les revenus est complétée par un article 10bis, libellé comme suit :

« Art. 10bis. — 1. Les redevables du précompte immobilier portant sur un bien rural donné à bail à ferme pour une période d'occupation de dix-huit ans au moins bénéficient, à leur demande, d'un abattement forfaitaire de vingt pour cent sur le montant des revenus cadastraux à déclarer à l'impôt des personnes physiques, conformément à l'article 7, § 1, 1^o, a, du Code des impôts sur les revenus. Cet abattement ne sera toutefois appliqué qu'à partir de la dixième année d'occupation.

2. Toutes les dépenses ou tous les investissements faits par le bailleur pour des travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de construction de bâtiments donnés à bail pour une période de dix-huit ans au moins sont déductibles du montant des revenus cadastraux, à déclarer conformément à l'article 7, § 1, 1^o, a, du Code des impôts sur les revenus.

Toutefois, en ce qui concerne les réparations, la déduction est limitée à cinquante pour cent des paiements effectués. »

17 mars 1982.

kel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, gewijzigd door onderhavige wet, alsmede op de gebouwen voor eenzelfde duur verpacht. »

Art. 2

In Afdeling XII « Schenkingen » van Hoofdstuk IV van Titel I van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 140bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 140bis. — De eerste overdracht ten kosteloze titel, tijdens een pacht toegestaan voor een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar, geniet een vermindering van registratierechten ten belope van drie vierden van de waarde van het goed.

Deze bepaling kan eveneens ingeroepen worden door de begiftigden die, bij deze gelegenheid, een dergelijke pacht toestaan. »

Art. 3

In Afdeling II « Verminderingen » van Hoofdstuk VII van het Wetboek der Successierechten wordt een artikel 60bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 60bis. — De overdracht bij versterf, tijdens een pacht toegestaan voor een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar, geniet een vermindering van successierechten ten belope van drie vierden van de waarde van het goed.

Deze bepaling kan eveneens ingeroepen worden door de erfgenamen en de legatarissen die, bij deze gelegenheid, een dergelijke pacht toestaan. »

Art. 4

In Afdeling II « Inkomen van onroerende goederen » van Hoofdstuk II van Titel I van het Wetboek van de inkomstenbelastingen wordt een artikel 10bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 10bis. — 1. De personen die de onroerende voorheffing verschuldigd zijn voor een landeigendom, die verpacht is voor een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar, genieten, op hun aanvraag, van een forfaitaire vermindering ten belope van twintig ten honderd op het bedrag van het kadastraal inkomen van de verpachte goederen aan te geven voor de personenbelasting, overeenkomstig artikel 7, § 1, 1^o, a, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen. Deze vermindering zal slechts toegepast worden vanaf het tiende gebruiksjaar.

2. Al de uitgaven of investeringen gedaan door de verpachter uit hoofde van verbeteringswerken, herstellingswerken of bouwwerken aan de gebouwen door hem in pacht gegeven gedurende een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar, zijn aftrekbaar van het bedrag van de kadastrale inkomens, die aan te geven zijn overeenkomstig artikel 7, § 1, 1^o, a, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

Nochtans is de aftrek voor wat de herstellingswerken betreft, beperkt tot vijftig ten honderd van de gedane betalingen. »

17 maart 1982.

Ch. MOORS
J. B. DELHAYE
A. LERNOUX
E. BALDEWIJNS
G. BEERDEN