

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

19 FEBRUARI 1993

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Wetboek van de
inkomstenbelastingen 1992 met
betrekking tot het inkomen van
onroerende goederen**

(Ingediend door de heer Olivier)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Inkomsten van onroerende goederen worden op verschillende manieren bepaald : één manier is het kadastraal inkomen bepalen en is van toepassing voor verhuurde onroerende goederen als die goederen in België gelegen zijn en verhuurd zijn aan een natuurlijke persoon, die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroeps- werkzaamheid (WIB 1992, artikel 7, § 1, 2°, a).

Een andere manier is het reëel netto-inkomen bepalen en is van toepassing voor onroerende goederen die verhuurd zijn aan onder meer rechtspersonen en groeperingen zonder rechtspersoonlijkheid. Dit reëel netto-inkomen is de som van het kadastraal inkomen en het huurexcedent (het gedeelte van de nettohuur dat het kadastraal inkomen overtreft).

Het reëel netto-inkomen mag niet lager zijn dan het kadastraal inkomen (WIB 1992, art. 7, § 1, 2°, c).

Het wordt berekend door van de bruto huurprijs een forfaitair bedrag af te trekken (40 % voor bebouwde en 10 % voor onbebouwde onroerende goede-

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

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

19 FÉVRIER 1993

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des impôts
sur les revenus 1992 en ce qui
concerne le revenu des biens
immobiliers**

(Déposée par M. Olivier)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Une des manières de déterminer les revenus des biens immobiliers consiste à déterminer le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens sis en Belgique, donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle (CIR 1992, art. 7, § 1^{er}, 2°, a).

Une autre consiste à déterminer le revenu net réel du bien et s'applique s'il s'agit de biens immobiliers donnés en location à des personnes morales ou à des associations qui ne sont pas dotées de la personnalité juridique. Ce revenu net réel s'obtient en additionnant le revenu cadastral et l'excédent de loyer (c'est-à-dire la part du loyer net qui est supérieure au revenu cadastral).

Le revenu réel net ne peut toutefois jamais être inférieur au revenu cadastral (CIR 1992, art. 7, § 1^{er}, 2°, c).

Il s'obtient en soustrayant du loyer brut un montant forfaitaire (40 % pour les biens immobiliers bâtis et 10 % pour les biens non bâtis) étant toutefois

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

ren) maar voor de bebouwde onroerende goederen is er een beperking : de aftrek is beperkt tot 2/3 van het gerevalueerde kadastraal inkomen (herwaardeerd KI door middel van een coëfficiënt die de Koning jaarlijks vaststelt : 2,88 voor het aanslagjaar 1993).

Omdat de belastbare grondslag het reëel netto-inkomen is, is het logisch dat de huurprijzen voor rechtspersonen hoger zijn dan voor natuurlijke personen. De eigenaars rekenen de belastingen door aan de huurder om zoveel mogelijk netto-opbrengsten te hebben.

Rechtspersonen die een commercieel of professioneel statuut hebben, kunnen hun hogere huurlasten doorrekenen in hun activiteiten als de marktsituatie het toelaat. De verenigingen zonder winstoogmerk kunnen dit echter niet. Hun begrotingen kunnen hogere huurprijzen evenmin aan. Het is logisch dat de vzw's onroerende goederen willen huren tegen een haalbare prijs, maar het is even logisch dat eigenaars zoveel mogelijk inkomsten willen hebben, waardoor ze niet meer wensen te verhuren aan de vzw's.

Het gevaar bestaat dan ook dat de vzw's, die belangrijk werk leveren in onze samenleving, geen adequate huisvesting kunnen vinden.

Om deze reden is het aangewezen de vzw's gelijk te stellen met natuurlijke personen zodat zij makkelijker een onroerend goed kunnen huren.

M. OLIVIER

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 7, § 1, 2° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wordt aangevuld met een als volgt luidend e) :

« e) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen en zijn verhuurd aan rechtspersonen zonder winstoogmerk of verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid die het in huur genomen onroerend goed uitsluitend bestemmen voor erkend residentieel welzijnswerk. »

Art. 2

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt wordt.

entendu que pour les biens bâtis, la déduction est limitée aux 2/3 du revenu cadastral revalorisé (sur la base d'un coefficient fixé chaque année par le Roi et qui était de 2,88 pour l'exercice d'imposition 1993).

Comme le revenu net réel constitue la base imposable, il est logique que les loyers soient plus élevés pour les personnes morales que pour les personnes physiques. Les propriétaires font en fait payer l'impôt aux locataires afin d'optimiser le produit net de leurs immeubles.

Les personnes morales exerçant une activité commerciale ou professionnelle peuvent récupérer leurs charges locatives dans le cadre de leurs activités si la situation du marché le permet. En revanche, les associations sans but lucratif n'ont pas cette possibilité. Leurs budgets ne leur permettent pas non plus de payer des loyers plus élevés. Il est donc logique que les ASBL souhaitent louer des immeubles à un prix raisonnable, mais il est aussi compréhensible que les propriétaires cherchent à tirer un maximum de profit de leurs biens, ce qui les amène à écarter les ASBL.

Ces associations, qui accomplissent un travail important dans notre société, risquent par conséquent de ne plus trouver d'endroit adéquat pour s'installer.

C'est la raison pour laquelle il s'indique d'assimiler les ASBL aux personnes physiques, afin qu'elles puissent louer plus facilement un immeuble pour s'y établir.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 7, § 1^{er}, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992 est complété par un e), libellé comme suit :

« e) le revenu cadastral quand il s'agit de biens sis en Belgique, donnés en location à des personnes morales sans but lucratif ou à des associations sans personnalité juridique qui affectent le bien immobilier loué exclusivement à l'aide sociale résidentielle agréée. »

Art. 2

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 3

De Koning is belast met de uitvoering van deze wet.

8 februari 1993.

M. OLIVIER
P. BREYNE
P. DESMET
A. LEYSEN
T. MERCKX-VAN GOEY
E. VAN ROMPUY
Ph. CHARLIER

Art. 3

Le Roi est chargé de l'exécution de la présente loi.

8 février 1993.