

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

6 JUNI 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 le HARDY de BEAULIEU

Artikel 1

- 1) In § 1, 3° weglaten.
- 2) § 5 weglaten.

Art. 4

In fine van dit artikel, 3° weglaten.

Art. 6

In fine van dit artikel, 2° weglaten.

Art. 9

Dit artikel weglaten.

Art. 10

In § 2, 3° weglaten.

Zie :

126 (B. Z. 1979) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 tot 4 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

6 JUIN 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 PRÉSENTÉS
PAR M. le HARDY de BEAULIEU

Article 1

- 1) Au § 1, supprimer le 3°.
- 2) Supprimer le § 5.

Art. 4

In fine de cet article, supprimer le 3°.

Art. 6

In fine de cet article, supprimer le 2°.

Art. 9

Supprimer cet article.

Art. 10

Au § 2, supprimer le 3°.

Voir :

126 (S. E. 1979) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 à 4 : Amendements.

Art. 15

In fine van 1^o, de woorden « of uit de vestiging of de overdracht van een recht van erfpacht of van opstal » weglaten.

Art. 16

In artikel 149bis, eerste lid, 2^o weglaten.

VERANTWOORDING

1. De zeven amendementen beogen de weglating van de wijzigingen die door het wetsontwerp aangebracht worden in de regeling betreffende de erfpacht- of opstalvergoedingen.

Tot in 1970 had de administratie altijd aanvaard dat die vergoedingen de prijs van de overdracht van een zakelijk recht vertegenwoordigen en dus niet als een inkomen mochten worden beschouwd. Later oordeelde zij dat die vergoedingen in feite een onroerend inkomen vertegenwoordigen dat uit dien hoofde aan de inkomstenbelasting onderworpen was. Die zienswijze wordt door de rechtspraak niet gedeeld. Dit ontwerp wil dus dat het Parlement zou aanvaarden wat door de hoven van beroep steeds aan de administratie geweigerd werd.

2. Het is juist dat de betwiste vergoedingen inkomsten omvatten die aan de belasting dienen te worden onderworpen. In feite wordt de vergoeding normaal derwijze berekend dat het geïnvesteerde kapitaal op nieuw kan worden samengesteld, vermeerderd met de interesten die de financiering mogelijk maken. De wetgever heeft zelf de regels bepaald die bij een soortgelijke operatie, in casu de onroerende leasing, van toepassing zijn; hij bepaalde o.m. dat « het totale bedrag van de sommen die door de leasingnemer moeten worden betaald tijdens de duur van het contract en ingevolge de eventuele lichting van de onder 3^o bedoelde optie, het de leasinggever mogelijk moet maken het geïnvesteerde kapitaal, verhoogd met de interesten en de financiële lasten van de verrichting, integraal weder samen te stellen » (artikel 1 van het koninklijk besluit nr 30 van 28 december 1970 met betrekking tot de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde op de onroerende financieringshuur).

Op die wijze komen thans alle financieringsverrichtingen m.b.t. grote industriële of commerciële onroerende goederen tot stand, waarbij de contracten inzake erfpacht en opstal een zakelijk recht verlenen waardoor de betrokken verrichtingen beter kunnen worden gegarandeerd.

In al die contracten is het schema altijd hetzelfde: de vergoedingen vertegenwoordigen het weder samen te stellen kapitaal, vermeerderd met de interesten. Het zijn die interesten die aan de belasting moeten worden onderworpen op de wijze die de Regering aan het Parlement dient voor te stellen.

Het Wetboek bevat reeds een dergelijke bepaling met betrekking tot de lijfrenten.

3. Het voorstel om de vergoedingen als onroerende inkomsten te beschouwen is niet alleen strijdig met de juridische en economische werkelijkheid, doch het leidt tevens tot een belasting die te zwaar is om dragen. In het wetsontwerp wordt de vergoeding immers *helemaal* met het inkomen gelijkgesteld, wat erop neerkomt dat het kapitaal belast wordt.

De draagwijdte van de voorgestelde tekst kan met enkele voorbeelden worden toegelicht:

a) Een belastingplichtige laat een gebouw optrekken tegen de prijs van 10 miljoen. Hij geeft het voor een duur van 90 jaar in erfpacht. Aangezien het goed degelijk verhuurd is, slaagt hij erin een eenmalige vergoeding te bekomen waarvan het bedrag op 11 miljoen bepaald wordt.

Volgens het ontwerp vormt die vergoeding in haar geheel een inkomen over het lopende jaar, derwijze dat hij een belasting van 71,55 % + 6 opcentiemen op 11 miljoen zal betalen. Aldus int hij 11 miljoen, waarvan 10 miljoen moeten worden afgetrokken, welke som de kostprijs van het goed vertegenwoordigt, en hij zou 7 880 500 F belasting moeten betalen. Het hoeft geen betoog dat het poed, na het verstrijken van de periode van 90 jaar, zijn economische waarde zal hebben verloren en dat het eigendomsrecht waarvan hij gedurende 90 jaar de uitoefening verliest, niets meer waard is.

b) Veronderstellen wij dat de bouwer een vennootschap is. Deze zal, volgens het ontwerp, belast worden op het bedrag van de geïnde vergoeding, zegge 11 miljoen. Zal zij het kapitaal mogen aftrekken? Blijkbaar niet, vermits zij aldus het eerste jaar een afschrijving van 100 % zou moeten verrichten en daar is niet in voorzien.

c) Nemen wij het voorbeeld van een nieuw gebouw dat 10 000 000 F gekost heeft en dat door een belastingplichtige — natuurlijke persoon — voor een duur van 50 jaar in erfpacht wordt gegeven. De vergoe-

Art. 15

In fine du 1^o, supprimer les mots « ou des revenus tirés de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ».

Art. 16

Dans l'article 149bis, premier alinéa, supprimer le 2^o.

JUSTIFICATION

1. Les sept amendements ont pour objet de supprimer les modifications apportées par le projet de loi au régime des redevances emphytéotiques ou de superficie.

Jusqu'en 1970, l'administration avait toujours admis que les redevances représentaient le prix de cession d'un droit réel et ne pouvaient donc être tenues pour un revenu. Ultérieurement, elle a soutenu que les redevances représentaient en fait un revenu immobilier, imposable à ce titre à l'impôt sur les revenus. La jurisprudence n'a pas partagé cette opinion. Ce projet tend donc à faire admettre par le Parlement ce que les cours d'appel ont refusé à l'administration.

2. Il est exact que les redevances litigieuses comprennent des revenus qu'il est souhaitable de soumettre à l'impôt. En fait, la redevance est normalement calculée de manière de reconstituer le capital durant la période donnée, outre les intérêts permettant le financement. Le législateur a lui-même déterminé les règles applicables dans une opération analogue — le leasing immobilier — en précisant que « le montant total des sommes à payer par le preneur pendant la durée du contrat et lors de la levée de l'option prévue au 3^o doit permettre au donneur de reconstituer intégralement le capital investi, majoré des intérêts et des charges de l'opération » (article 1^{er}, arrêté royal n^o 30 du 28 décembre 1970, relatif à l'application de la T. V. A. à la location-financement d'immeubles).

C'est de cette façon que toutes les opérations de financement des grands immeubles industriels ou commerciaux se réalisent actuellement, les contrats d'emphytéose et de superficie conférant un droit réel de nature à mieux garantir les opérations en cause.

Dans tous ces contrats, le schéma est toujours identique: les redevances représentent le capital à reconstituer, majoré des intérêts. Ce sont ces intérêts qu'il convient de soumettre à l'impôt, selon une technique qu'il appartient au Gouvernement de proposer au Parlement.

Le Code contient déjà une disposition de ce genre en ce qui concerne les rentes viagères.

3. La proposition de tenir les redevances pour des revenus immobiliers est non seulement contraire à la réalité juridique et économique des choses, mais, en outre, aboutit à un régime de taxation tout à fait impossible à supporter. En effet, dans le projet de loi, la redevance est assimilée *pour le tout* à un revenu, ce qui revient à taxer le capital.

Quelques exemples feront mieux comprendre la portée du texte proposé:

a) Un contribuable fait construire un immeuble pour le prix de 10 millions. Il le donne en emphytéose pour une durée de 90 ans. Comme l'immeuble est bien loué, il parvient à obtenir une redevance unique dont le prix est fixé à 11 millions.

Selon le projet, cette redevance constitue pour le tout un revenu de l'année, de telle sorte qu'il va payer un impôt de 71,55 % + 6 centimes additionnels sur 11 millions. Ainsi, il encaisse 11 millions, dont à déduire 10 millions représentant le prix de revient de l'immeuble et devrait payer 7 880 500 F d'impôt. Il est inutile de dire, pour le surplus, qu'à l'issue de la période de 90 ans, l'immeuble aura perdu toute valeur économique et que le droit de propriété, dont il perd l'exercice pendant 90 ans, ne vaut plus rien.

b) Supposons que le constructeur soit une société. Celle-ci sera taxée, d'après le projet sur le montant de la redevance encaissée, soit 11 millions. Pourra-t-elle déduire le capital? Non, semble-t-il, puisque ce serait effectuer un amortissement de 100 % la première année, ce qui n'est pas prévu.

c) Imaginons un immeuble neuf ayant coûté 10 000 000 de F et donné en emphytéose par un contribuable-personne physique, pour une durée de 50 ans. La redevance est calculée de manière à recons-

ding wordt derwijze berekend dat het geïnvesteerde kapitaal opnieuw wordt samengesteld, vermeerderd met een interest van 9 %. Volgens het ontwerp zullen de 50 geïnde vergoedingen volledig belast worden, zodat het kapitaal in zijn geheel als een inkomen beschouwd wordt.

II. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER HENDRICK

Artikel 1

In § 2, op de zevende regel, « 40 % » vervangen door « 50 % ».

VERANTWOORDING

Uit het advies dat de Hoge Raad van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting op 24 oktober 1977 heeft uitgebracht, blijkt dat een aftrek van 60 % beter met de werkelijkheid zou stroken.

Voegt men de huidige kosten voor b.v. de ingebouwde meubels (keukenmeubels, tapijten), die nodig zijn om de woning naar de moderne smaak in te richten, bij de kosten voor werken uitgevoerd door de verschillende ambachtslui, dan komt men ver boven het forfait van 40 %.

De lonen en de prijzen van de materialen zijn veel meer gestegen dan de huurprijzen; de lonen b.v. zijn in de jongste tien jaren met 272 % gestegen en de huurprijzen met 73 %.

Onder de kosten die door de eigenaar moeten worden gedragen, kunnen worden aangestipt:

- herschilderen telkens als een huurder de woning verlaat;
- op gezette tijden vernieuwen van de sanitaire uitrusting;
- stookketels en verwarmingsinstallatie;
- loodwerk;
- elektriciteit;
- raam- en schrijnwerk;
- stukadoorwerk;
- vloerbekleding;
- dakbekleding;
- schilderen en behangen;
- leegstaan van de woning tussen twee verhuringen;
- kosten voor het vinden van een huurder (reclame en makelaarsloon);
- beheer-, verplaatsings- en telefoonkosten;
- daling van de huurprijs ingevolge de veroudering van de woning;
- plaatsbeschrijving bij het begin en het einde van de overeenkomst;
- verzekeringskosten;
- niet-betaling van de huur met de daaruit voortvloeiende gerechtskosten.

Naargelang de jaren voorbijgaan, daalt de waarde dan een gebouw. Zelfs een stevig gebouwde woning wordt op de lange duur onbewoonbaar. Hoe ouder ze wordt, hoe meer onderhoudskosten ze vergt. Voorts daalt de waarde ervan omdat ze niet dezelfde accommodatie biedt als een nieuwe woning.

Uit een onderzoek van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting blijkt dat de gemiddelde ouderdom van ons gebouwd patrimonium meer dan 55 jaar bedraagt.

Omdat de waarde ervan voortdurend daalt, heeft de overheid sinds drie jaar een campagne voor vernieuwbouw van oudere woningen op touw gezet. Volgens het Nationaal Instituut voor de Huisvesting zijn er immers 870 000 verbeterbare ongezonde woningen.

Om al die redenen moet een aftrek van 60 % of, op zijn minst, van 50 % worden aangenomen.

tituer le capital investi, outre un intérêt au taux de 9 %. Selon le projet, les 50 redevances seront taxées intégralement, de manière telle que le capital aura été traité, pour sa totalité, comme un revenu.

L. le HARDY de BEAULIEU
G. VERHAEGEN

II. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. HENDRICK

Article 1

Au § 2, sixième ligne, remplacer le taux de « 40 % » par le taux de « 50 % ».

JUSTIFICATION

Le Conseil supérieur de l'Institut national du Logement, dans un avis émis le 24 octobre 1977, a démontré qu'un abattement de 60 % coïnciderait mieux avec la réalité.

Quand on additionne les frais actuels tels que l'ameublement incorporé (meubles de cuisine, tapis), pour être au goût du jour, et le coût des différents corps de métier, on dépasse largement le forfait de 40 %.

Le prix des salaires et matériaux a augmenté beaucoup plus que les loyers; ainsi durant les dix dernières années, les salaires ont augmenté de 272 %, alors que les loyers ont subi une hausse de 73 %.

Pour les frais supportés par le propriétaire, relevons notamment :

- remise à neuf après chaque départ de locataire;
- renouvellement périodique des équipements sanitaires;
- chaudières et installation de chauffage;
- plomberie;
- électricité;
- châssis, menuiserie;
- plafonnage;
- recouvrement du sol;
- toiture;
- peinture et tapisserie;
- chômage immobilier entre deux locations;
- frais de recherche de locataire (publicité et courtage);
- frais de gestion et de déplacement, téléphone;
- dépréciation locative résultant de son vieillissement;
- état des lieux, entrée et sortie;
- polices d'assurances;
- non-paiement des loyers, frais de justice.

A mesure que les ans s'écoulent, la valeur d'un bâtiment diminue. Toute maison, même solidement bâtie, finit par devenir inhabitable. Plus elle vieillit, plus lourdes deviennent les dépenses d'entretien. Sa valeur diminue également parce qu'elle ne présente plus les mêmes commodités que les habitations nouvelles.

L'enquête de l'Institut national du Logement révèle que l'âge moyen du patrimoine bâti est de plus de 55 ans.

Suite à une dégradation continue du parc immobilier, les pouvoirs publics ont lancé depuis trois ans une campagne de rénovation des logements anciens. En effet, selon l'Institut national du Logement, les logements insalubres améliorables s'élèvent à 870 000.

C'est la raison pour laquelle il faut admettre un abattement de 60 %, sinon 50 %.

Art. 2

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 8 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

Art. 8. — *Belastingvrijdom geniet het kadastraal inkomen van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen die, buiten enig winstoogmerk, besteed worden aan de uitoefening van een openbare eredienst, voor onderwijsdoeleinden, voor de vestiging van ziekenhuizen, godshuizen, klinieken, dispensaria, vakantiehuisen voor kinderen of bejaarden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen.* »

VERANTWOORDING

De in dit artikel bepaalde vrijstelling van belasting moet een objectief karakter krijgen. Zodra de activiteit geen winstgevend karakter heeft moet de gunstmaatregel erop toepasselijk zijn.

Overigens bestaan er geen « vakantiehuisen voor kinderen en gepensioneerden », zoals de huidige tekst stelt. Het woord « en » moet worden vervangen door « of ».

Voorts zou het begrip « gepensioneerden » moeten worden vervangen door « bejaarden » zonder enig onderscheid te maken of ze al dan niet een pensioen genieten.

Art. 5

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Ter gelegenheid van de algemene hervorming van 1962 en steunend op de nieuwe geperekwaterde kadastrale inkomens had de Regering aanvankelijk voorgesteld de verrekening van de onroerende voorheffing te beperken tot 15 % van het kadastraal inkomen aangezien het aantal opcentiemen, op vele plaatsen, niet hoger lag dan 400 wat, op basis van een voorheffing van 3 % ten behoeve van de Staat, een totale belasting gaf van $3 + 12 = 15$ %.

Toch nam de Minister van Financiën een amendement aan van de heer De Saeger waardoor de maximum verrekening van 15 op 20 % van het kadastraal inkomen werd gebracht (Pasin. 1962, blz. 1445).

Aangezien die 20 % in heel wat gevallen het bedrag van de werkelijk betaalde voorheffing zou overschrijden, werd overeengekomen dat laatstgenoemd bedrag enkel zou worden afgetrokken wanneer de voorheffing lager zou zijn dan 20 % van het kadastraal inkomen (Pasin. 1962, blz. 1501). De eigenaar werd dus niet « overbelast ».

Nu verwacht men echter dat de onroerende voorheffing 30 tot 35 % van het kadastraal inkomen bereiken en de Regering stelt voor de verrekening te verminderen van 25 tot 12,5 %, wat tot een overbelasting zal leiden van zowat 20 %.

Het tarief van 20 % werd nadien op 25 % gebracht, gelet op de stijging zowel van de provinciale en de gemeentelijke opcentiemen als van het belastingtarief zelf.

Welnu, sinds 1962 werd het globaal bedrag van de onroerende voorheffing gemiddeld met 4 vermenigvuldigd, terwijl de verrekening van 20 % vermenigvuldigd werd met 1,25, wat tot een scheeftrekking aanleiding geeft.

De belasting op de onroerende inkomsten is gestegen van 30 % (wanneer die inkomsten zich voegden bij een gemiddeld bedrijfsinkomen van 200 000 à 300 000 F) tot 55,65 % (wanneer de onroerende inkomsten thans worden gevoegd bij een bruto-bedrijfsinkomen van 1 miljoen).

De fiscale last ziet er dus als volgt uit :

In 1962 : 30 %.

In 1979 : 55,65 % vermeerderd met het niet-verrekenbaar gedeelte van de onroerende voorheffing (32,5 — 12,5) d.i. 20 %, dit is in totaal : 75,65 %.

Het 25 %-percentage moet derhalve gehandhaafd worden in de artikelen 45, 9^o, en 188 van het Wetboek.

Art. 25

2^o weglaten.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement op artikel 5.

Art. 2

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 8 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

Art. 8. — *Est immunisé, le revenu cadastral des immeubles ou des parties d'immeubles qui sont affectés, en dehors de tout but de lucre, soit à l'exercice d'un culte public, soit à l'enseignement, soit à l'installation d'hôpitaux, d'hospices, de cliniques, de dispensaires, de homes de vacances pour enfants ou pour personnes âgées, ou d'autres œuvres analogues de bienfaisance.* »

JUSTIFICATION

Il convient de rendre objective l'exemption prévue par cet article. Dès l'instant où l'activité n'a pas de caractère lucratif, elle doit bénéficier de la faveur fiscale.

Par ailleurs, il n'y a pas de homes de vacances « pour enfants et personnes pensionnées » comme le dit le texte actuel. Le mot « et » doit être remplacé par « ou ».

Quant aux personnes « pensionnées », cette notion devrait être remplacée par celle de personnes « âgées » sans distinguer si elles bénéficient ou non d'une pension.

Art. 5

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Lors de la réforme générale de 1962, et sur base de revenus cadastraux nouvellement péréqués, le Gouvernement avait initialement proposé de limiter l'imputation du précompte immobilier à 15 % du revenu cadastral, car le nombre des centimes additionnels ne dépassait pas, en beaucoup d'endroits 400, ce qui donnait sur base d'un précompte de 3 % dû à l'Etat, un total de $3 + 12 = 15$ %.

Ce nonobstant, le Ministre des Finances accepta un amendement de M. De Saeger portant l'imputation maximale de 15 à 20 % du revenu cadastral (Pasinomie 1962, p. 1445).

Cette quotité de 20 % devant dépasser dans bien des cas le montant du précompte effectivement payé, il fut convenu que ce dernier montant serait seul déduit lorsque le précompte serait inférieur à 20 % du revenu cadastral (Pasinomie 1962, p. 1501). Il n'y avait donc pas de surcharge d'impôt pour le propriétaire.

Aujourd'hui, on s'attend à un précompte immobilier pouvant atteindre de 30 à 35 % du revenu cadastral, et le Gouvernement propose de réduire l'imputation de 25 à 12,5 %, ce qui provoquera une surcharge d'impôt d'environ 20 %.

Cette quotité de 20 % fut ultérieurement portée à 25 % en considération de la hausse, tant des centimes additionnels provinciaux et communaux, que de la hausse des taux d'imposition.

Or, le taux global du précompte immobilier a été en moyenne multiplié par 4 depuis 1962 tandis que l'imputation de 20 % était multipliée par 1,25, d'où source de déséquilibre.

Quant au taux d'imposition d'un revenu immobilier, il est passé de 30 % (lorsque ce revenu s'ajoutait à un revenu professionnel moyen de 200 000 à 300 000 F) à 55,65 % (lorsque aujourd'hui le revenu immobilier s'ajoute à un revenu professionnel brut d'un million).

Dès lors la surcharge fiscale s'établit comme suit :

En 1962 : 30 %.

En 1979 : 55,65 % plus la quotité non imputable du précompte immobilier (32,5 — 12,5) soit 20 %, soit donc au total : 75,65 %.

Il y a lieu dès lors de maintenir le taux de 25 % dans les articles 45, 9^o et 188 du Code.

Art. 25

Supprimer le 2^o.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement à l'article 5.

Art. 26

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 199, tweede lid, van hetzelfde Wetboek wordt opgeheven. »

VERANTWOORDING

Wanneer een niet-rijksinwoner in België over een woning beschikt (geval van artikel 149, W.I.B.) of een vennootschap er een vaste inrichting bezit (geval van artikel 148) en wanneer de ene belast wordt volgens dezelfde regels als de rijksinwoners en de andere tegen de aanslagvoet van 54 % (artikel 152), ziet men niet goed in waarom hun de verrekening zou geweigerd worden van de onroerende voorheffing die zij betaald hebben.

Art. 26bis (nieuw)

Een artikel 26bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« In artikel 208 van hetzelfde Wetboek wordt een § 3 ingevoegd luidend als volgt :

§ 3. De directe belastingen, evenals de voorheffing verjaren voor verloop van drie jaar te rekenen van hun eisbaarheid, zoals die vastgesteld is in artikel 304.

Die termijn kan worden gestuit op de wijze bepaald in de artikelen 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of door afstand te doen van de op de verjaring verlopen termijn. In dat geval treedt een nieuwe verjaring in, die op dezelfde wijze kan worden gestuit, door verloop van drie jaren na de laatste akte of handeling waardoor de vorige verjaring is gestuit, indien geen geding voor het gerecht ahangig is. »

VERANTWOORDING

De Koning is, krachtens artikel 208 van het W.I.B., niet bevoegd om de verjaringstermijn te bepalen in verband met de invordering van de directe belastingen. De wettigheid van artikel 194 van het koninklijk besluit van 4 maart 1965, gewijzigd door het koninklijk besluit van 18 juli 1967 kan worden betwist.

De verjaringstermijn zou moeten worden vastgesteld met inachtneming van het feit dat reeds vijf jaren kunnen verlopen tussen het verkrijgen van de inkomsten en de inkohiering van de belasting (artikel 259, W.I.B.). Indien men daarbij nog een verjaringstermijn van drie jaar voegt, welke verdubbeld wordt door een akte of handeling tot sluiting, komt men tot een periode van elf jaar. Zulks lijkt voldoende om de belangen van de Schatkist te vrijwaren.

Bovendien zou een te lange verjaring de met de invordering belaste ambtenaren er kunnen toe aanzetten achteloos tewerk te gaan, des te meer daar de niet betaalde bedragen voor de Staat een interest opbrengen van 12 %.

Art. 29bis (nieuw)

Een artikel 29bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Artikel 259, derde lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd door de wet van 5 januari 1976, wordt opgeheven. »

VERANTWOORDING

Krachtens artikel 264 beschikt de administratie, om de belasting te vestigen, over een termijn welke verstrijkt op 30 juni van het jaar dat volgt op dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd.

Bij niet-aangifte of bij laattijdige overlegging van aangifte beschikt de administratie over een termijn van drie jaar welke, in geval van bedrog, op vijf jaar gebracht wordt (artikel 259, W.I.B.).

De termijn voor vestiging van de onroerende voorheffing mag niet langer zijn dan de in artikel 264 bepaalde termijn, aangezien deze voorheffing niet afhangt van enige aangifte vanwege de belastingplichtige.

Art. 34

In artikel 366, § 2, op de tweede regel, « 40 % » vervangen door « 50 % ».

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement op artikel 1.

Art. 26

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 199, alinéa 2, du même Code est abrogé. »

JUSTIFICATION

Lorsqu'un habitant du royaume dispose d'une habitation en Belgique (cas de l'article 149, C.I.R.) ou lorsqu'une société dispose d'un établissement stable (cas de l'article 148) et qu'ils sont imposés les uns selon les mêmes règles que les habitants du royaume et les autres au taux de 54 % (article 152), on ne voit pas la raison de leur refuser l'imputation du précompte mobilier qu'ils auraient supporté.

Art. 26bis (nouveau)

Insérer un article 26bis (nouveau), libellé comme suit :

« Dans l'article 208 du même Code, il est inséré un § 3, libellé comme suit :

§ 3. Les impôts directs ainsi que le précompte se prescrivent par trois ans à compter de leur exigibilité, tel que celle-ci résulte de l'article 304.

Ce délai peut être interrompu de la manière prévue par les articles 2244 et suivants du Code civil ou par une renonciation au temps couru de la prescription. En ce cas, une nouvelle prescription, susceptible d'être interrompue de la même manière, est acquise trois ans après le dernier acte interruptif de la précédente prescription, s'il n'y a instance en justice. »

JUSTIFICATION

Le Roi n'a pas reçu pouvoir, en vertu de l'article 208, C.I.R., de déterminer la prescription du recouvrement des impôts directs. L'article 194 de l'arrêté royal du 4 mars 1965, modifié par l'arrêté royal du 18 juillet 1967, apparaît d'une légalité douteuse.

Le délai de prescription devrait être établi en tenant compte qu'il peut déjà s'écouler cinq ans entre l'acquisition de revenus et l'enrôlement de l'impôt (article 259, C.I.R.). Si l'on y ajoute une prescription de trois ans, portée au double par un acte interruptif, on arrive à une période de onze ans. Celle-ci paraît suffisante pour sauvegarder les intérêts du Trésor.

Au surplus, une prescription trop longue aurait tendance à favoriser le laisser-aller des fonctionnaires chargés de la recette, d'autant plus que les sommes impayées rapportent un intérêt de 12 % au profit de l'Etat.

Art. 29bis (nouveau)

Insérer un article 29bis (nouveau), libellé comme suit :

« L'article 259, alinéa 3, du même Code, y inséré par la loi du 5 janvier 1976, est abrogé. »

JUSTIFICATION

L'administration dispose, en vertu de l'article 264, pour établir l'impôt, d'un délai expirant le 30 juin de l'année suivant celle dont le minimum désigne l'exercice d'imposition.

En cas d'absence de déclaration ou de remise tardive de celle-ci, l'administration dispose d'un délai de trois ans, porté à cinq en cas de fraude (article 259, C.I.R.).

Il ne convient pas de prolonger le délai d'établissement du précompte immobilier au-delà du terme prévu par l'article 264, puisque ce précompte ne dépend pas d'une déclaration quelconque du contribuable.

Art. 34

A l'article 366, § 2, deuxième ligne, remplacer le taux de « 40 % » par le taux de « 50 % ».

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement à l'article 1.

R. HENDRICK

III. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD

DOOR DE HEREN Bob COOLS en BOEYKENS

Art. 19bis (nieuw)

Een artikel 19bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Een artikel 156bis, luidend als volgt, wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

Art. 156bis. — *Ter berekening van de onroerende voorheffing of van de belasting der natuurlijke personen komt het overeenkomstig artikel 368bis, 1^o, vastgesteld kadastraal inkomen in verband met de grond van belastingplichtigen die geen ander onroerend goed bezitten, niet in aanmerking.* »

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van de amendementen op artikel 34.

Art. 20bis (nieuw)

Een artikel 20bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Een artikel 157bis, luidend als volgt, wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

Art. 157bis. — *Wordt vrijgesteld van de onroerende voorheffing gedurende 10 jaar, het kadastraal inkomen uit de nieuwe woning die niet in aanmerking is gekomen voor de gewone premie voor de aankoop of de oprichting van een sociale woning, voor zover de voorwaarden tot toekenning van de in artikel 162 bepaalde vermindering van één vierde van de onroerende voorheffing verenigd zijn.*

Komen niet in aanmerking voor de vrijstelling :

1^o de woningen verkocht door de maatschappijen die door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij of door de Algemene Spaar- en Lijfrentekas zijn erkend;

2^o de woningen waarvoor de bouwers een Staatspremie hebben genoten;

3^o de onroerende goederen die werden opgericht met vergoedingen voor oorlogsschade of voor brand;

4^o de lusthuizen, buitenverblijven of vakantiewoningen;

5^o de dranksluiterijen. »

Art. 26bis (nieuw)

Een artikel 26bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« In artikel 205, § 1, van hetzelfde Wetboek worden de woorden "het eventuele overschot van de roerende voorheffing" vervangen door de woorden "het eventuele overschot van de in artikel 188 bedoelde onroerende voorheffing (met uitzondering van de eventuele opcentiemen), van de roerende voorheffingen". »

VERANTWOORDING

Het overschot van de roerende voorheffing wordt terugbetaald. Het is normaal dat dit hetzelfde zou zijn voor de onroerende voorheffing.

III. — AMENDEMENTS PRÉSENTÉS

PAR MM. Bob COOLS et BOEYKENS

Art. 19bis (nouveau)

Insérer un article 19bis (nouveau), libellé comme suit :

« Un article 156bis libellé comme suit est inséré dans le même Code :

Art. 156bis. — *Le revenu cadastral afférent au terrain des contribuables qui ne possèdent aucun autre immeuble et établi conformément à l'article 368bis, 1^o, n'est pas pris en considération pour le calcul du précompte immobilier ou de l'impôt des personnes physiques.* »

JUSTIFICATION

Voir la justification des amendements à l'article 34.

Art. 20bis (nouveau)

Insérer un article 20bis (nouveau), libellé comme suit :

« Un article 157 bis, libellé comme suit, est inséré dans le même Code :

Art. 157bis. — *Est immunisé du précompte immobilier pendant 10 ans, le revenu cadastral de l'habitation nouvelle qui n'a pas bénéficié de la prime ordinaire à l'achat ou à la construction d'un logement social, pour autant que soient réunies les conditions d'octroi de la réduction d'un quart du précompte immobilier prévue à l'article 162.*

Ne peuvent bénéficier de l'immunisation :

1^o les habitations vendues par les sociétés agréées par la Société nationale du logement, la Société nationale terrienne ou la Caisse générale d'épargne et de retraite;

2^o les habitations dont les constructeurs ont bénéficié d'une prime de l'Etat;

3^o les immeubles construits avec des indemnités pour dommages de guerre ou pour incendie;

4^o les habitations d'agrément, résidences secondaires ou habitations de vacances;

5^o les débits de boissons. »

Art. 26bis (nouveau)

Insérer un article 26bis (nouveau), libellé comme suit :

« A l'article 205, § 1, du même Code, les mots "l'excédent éventuel du précompte mobilier" sont remplacés par les mots "l'excédent éventuel du précompte immobilier prévu à l'article 188 (à l'exception des centimes additionnels éventuels), des précomptes mobiliers". »

JUSTIFICATION

L'excédent du précompte mobilier est restitué. Il est normal qu'il en soit de même pour le précompte immobilier.

Art. 34

1) Aan het artikel 364 een tweede lid toevoegen, luidend als volgt :

« De administratie van het kadaster kan van de in artikel 235, § 1, bedoelde openbare diensten, administraties, instellingen en organismen vorderen dat ze gratis een volledige kopie bezorgen van de plannen en bijgevoegde documenten die ze in hun bezit hebben, en die bij het bijwerken van de kadastrale plannen dienstig kunnen zijn. »

VERANTWOORDING

Het bestuur van het Kadaster dient gratis te beschikken over een kopie van de plannen welke in het bezit zijn van andere openbare besturen.

2) Aan het artikel 366 een § 4 toevoegen, luidend als volgt :

« § 4. Voor de woningen die toebehoren aan de belastingplichtigen bedoeld in het tweede lid van artikel 159, verstaat men onder gewone netto inkomsten, de huurprijs vastgelegd overeenkomstig het Wetboek van de Huisvesting. »

3) Een artikel 368bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 368bis. — Op grond van de gewone verkoopwaarde van het stuk grond op het in artikel 375 bepaalde verwijzingsstijdstip en tegen de in artikel 367 bepaalde kapitalisatievoet worden berekend :

1° het kadastraal inkomen van de gronden binnen de omtrek van een verkaveling waarvoor sedert ten minste twee jaar een onvervallen verkavelingsvergunning binnen het bestek der wetbepalingen tot regeling van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw werd afgeleverd;

2° het kadastraal inkomen van de parkeerruimten in de open lucht en meer in het algemeen van de gronden voor handels- of nijverheidsgebruik. »

4) In artikel 369, § 1, 1°, b), de woorden « de terreinen zonder speciale landbouwbesteding » vervangen door de woorden « buiten de toepassing van artikel 368bis, de gronden zonder bijzondere bestemming ».

VERANTWOORDING

De artikelen 368 tot 371 (nieuw) van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen bepalen de wijze van vaststelling van het kadastraal inkomen van de ongebouwde onroerende goederen.

In uitvoering van deze bepalingen is het kadastraal inkomen van bouwgronden, parkings van grootwarenhuizen, industriële of commerciële terreinen, ten hoogste gelijk aan de beste moestuinen van de gemeente of van de dichtbijliggende gemeente.

Bij gebrek aan verhuring van dergelijke goederen is het redelijk een kadastraal inkomen toe te kennen berekend, zoals voor de bebouwde percelen (art. 367), op grond van hun normale venale waarde.

Om nochtans de toegang tot de eigendom van familiale woningen aan te moedigen zou de eigenaar van één enkele bouwgrond niet op die manier belast worden zolang hij zijn woning niet opgetrokken heeft.

Artikel 368bis (nieuw) voorziet deze manier van schatten en artikel 156bis (nieuw) ontlast de eigenaar van één enkele bouwgrond.

5) In artikel 383, § 1 aanvullen met een 5°, luidend als volgt :

« 5° bij de herwaardering van de kadastrale inkomens van de gebouwde onroerende goederen waarvan een kadastraal

Art. 34

1) A l'article 364, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« L'administration du cadastre peut exiger des services publics, des administrations, des établissements et des organismes visés à l'article 235, § 1, qu'ils lui fournissent gratuitement une copie complète des plans et documents annexés en leur possession, qui peuvent être utiles pour la tenue à jour des plans cadastraux. »

JUSTIFICATION

L'administration du cadastre doit disposer gratuitement d'une copie des plans qui sont en possession des autres administrations publiques.

2) A l'article 366, ajouter un § 4, libellé comme suit :

« § 4. Pour les habitations appartenant aux contribuables visés à l'article 159, deuxième alinéa, on entend par revenus usuels nets le loyer fixé conformément au Code du logement. »

3) Insérer un article 368bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 368bis. Sont calculés sur la base de la valeur vénale normale du terrain à l'époque de référence visée à l'article 365 et au texte de capitalisation prévu à l'article 367 :

1° le revenu cadastral des terrains situés dans la périphérie d'un lotissement pour lequel un permis de lotir non périmé a été délivré depuis deux ans au moins conformément à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

2° le revenu cadastral des parcs de stationnement en plein air et d'une manière plus générale des terrains à usage commercial ou industriel.

4) A l'article 369, § 1, 1°, b), remplacer les mots « les terrains sans affectation agricole spéciale » par les mots « Sauf application de l'article 368bis, les terrains sans affectation spéciale ».

JUSTIFICATION

Les articles 368 à 371 (nouveaux) du Code des impôts sur les revenus déterminent le mode d'établissement du revenu cadastral des immeubles non bâtis.

En exécution de ces dispositions le revenu cadastral des terrains à bâtir, parcs de stationnement des grands magasins, terrains industriels ou commerciaux est tout au plus équivalent à celui des meilleurs jardins potagers de la commune ou de la commune la plus proche.

A défaut de location de ces biens, il est raisonnable d'attribuer un revenu cadastral calculé sur la base de leur valeur vénale normale comme c'est le cas des parcelles bâties (art. 367).

Néanmoins, pour encourager l'accession à la propriété d'habitations familiales, le propriétaire d'un seul terrain à bâtir ne serait pas taxé sur cette base aussi longtemps qu'il n'a pas fait construire son habitation.

L'article 368bis (nouveau) prévoit ce mode d'évaluation et l'article 156bis (nouveau) exonère le propriétaire d'un seul terrain à bâtir.

5) A l'article 383, compléter le § 1 par un 5°, libellé comme suit :

« 5° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles bâtis dont le revenu cadastral a été déterminé sur base

inkomen werd vastgelegd op basis van een gewoon netto-inkomen bepaald in artikel 366, § 4, wanneer deze onroerende goederen niet langer toebehoren aan een der belastingplichtigen bedoeld in het tweede lid van artikel 159. »

VERANTWOORDING

In uitvoering van de Huisvestingscode bepaalt een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit het bedrag van de huishuur voor de huurders van erkende maatschappijen en van de nationale maatschappijen (Nationale Maatschappij voor Huisvesting en Nationale Landmaatschappij).

De huurwaarde van de betrokken woningen ontsnapt dus wettelijk aan de normale huurmarkt (art. 31 van de Huisvestingscode).

Het is normaal dat het kadastraal inkomen bepaald wordt op basis van de werkelijke (en wettelijke) huur zolang de woning niet verandert van eigenaar. In geval van afstand moet het Kadaster het kadastraal inkomen aanpassen aan de normale huurvoorwaarden voor de nieuwe eigenaars.

Artikel 366, § 4, laat toe rekening te houden met de « wettelijke » huur voor het bepalen van het kadastraal inkomen terwijl artikel 383, 5°, de herziening van het kadastraal inkomen oplegt in geval van verkoop.

6) In hetzelfde artikel 383, § 2, 1° de woorden « of ten minste met een bedrag van 15 % van het bestaande inkomen » weglaten.

VERANTWOORDING

Het percentage van 15 % speelt slechts bij lichte wijzigingen aangebracht aan gebouwen waarvan het kadastraal inkomen bescheiden is (lager dan 13 334 F). Het in werking stellen van een « administratieve machine » om een belasting te innen op een verhoging van minder dan 2 000 F van het inkomen, kost veel meer dan de verwachte fiscale ontvangsten.

Art. 34bis (nieuw)

Een artikel 34bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Een artikel 432bis, luidend als volgt, wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

Art. 432bis. — *Als de onroerende voorheffing de huurder geheel of gedeeltelijk krachtens enige overeenkomst wordt aangerekend, mag hij, niettegenstaande enige hiermede strijdige bepaling dezer overeenkomst, niet worden verplicht als voorheffing of deel hiervan meer te betalen dan het bedrag dat hij voor het belastingjaar 1979 heeft of zou hebben betaald. Gebruikelijk wordt de voorheffing of het deel ervan over de huurmaanden gespreid.*

Deze beperking geldt voor de gebruikelijk door de provincie, de agglomeratie en de gemeente vastgestelde opcentiemen. »

VERANTWOORDING

In afwachting van de goedkeuring van het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten betekent het verbod om het eventueel aandeel van de huurder in de roerende voorheffing te veranderen, een overgangsfase in het opheffen van de betaling van de onroerende voorheffing en de opcentiemen door de huurder.

Het is aan de genietende van het inkomen om de voorheffing te betalen. Artikel 432bis zoals voorgesteld verbiedt dus het aandeel van de huurder in de onroerende voorheffing te verhogen.

Art. 43

De laatste twee zinnen van dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

De opheffing van de wet van 10 juni 1928 is omstandig verantwoord in de memorie van toelichting bij het ontwerp.

Aangezien de toepassing van deze wet aanleiding gegeven heeft tot zekere misbruiken, past het onmiddellijk de misbruiken te elimineren, maar met behoud van de bepalingen in het voordeel van zekere gevallen. Zekere personen, sociale belangstelling waardig, kunnen om redenen onafhankelijk van hun wil niet *alle* toekenningsvoorwaarden van de bouwpremie vervullen.

d'un revenu usuel net fixé à l'article 366, § 4, lorsque ces immeubles n'appartiennent plus à un des contribuables visés à l'article 159, deuxième alinéa ».

JUSTIFICATION

En exécution du Code du logement un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres fixe le taux du loyer dû par les locataires des sociétés agréées et des sociétés nationales (Société nationale du Logement et Société nationale terrienne).

La valeur locative de ces logements échappe donc légalement au marché des loyers normaux (article 31 du Code du logement).

Il est normal que le revenu cadastral soit fixé sur la base du loyer normal (et légal) tant que le logement ne change pas de propriétaire. En cas de cession, l'administration du cadastre doit adapter le revenu cadastral aux conditions locatives normales pour le nouveau propriétaire.

L'article 366, § 4, permet de tenir compte du loyer « légal » pour la détermination du revenu cadastral; par ailleurs, l'article 383, 5°, impose la révision du revenu cadastral en cas de vente.

6) Au même article 383, § 2, 1°, supprimer les mots « ou, tout au moins, à concurrence de 15 % du revenu existant ».

JUSTIFICATION

Le taux de 15 % ne s'applique qu'en cas de modifications minimales apportées à des immeubles dont le revenu cadastral est modeste (inférieur à 13 334 F). Le coût d'une machine administrative chargée de percevoir un impôt sur une augmentation du revenu inférieur à 2 000 F est de loin supérieur aux recettes fiscales escomptées.

Art. 34bis (nouveau)

Insérer un article 34bis (nouveau), libellé comme suit :

« Un article 432bis (nouveau), libellé comme suit est inséré au même Code :

Art. 432bis. — *Si en vertu d'une convention quelconque le précompte immobilier est imputé en tout ou en partie au preneur, celui-ci, nonobstant toute disposition contraire de cette convention, ne peut pas être contraint de payer à titre de précompte ou la part de précompte un montant supérieur à celui qu'il a ou aurait dû payer pour l'exercice fiscal 1979. Eventuellement le précompte ou la part de précompte est étalé sur les loyers mensuels.*

Cette restriction s'applique aux centimes additionnels établis éventuellement par la province, l'agglomération et la commune. »

JUSTIFICATION

En attendant l'adoption du projet de loi relatif aux contrats de louage, l'interdiction de modifier la part éventuelle du preneur dans le précompte immobilier constitue une étape sur la voie de la suppression du paiement du précompte immobilier et des centimes additionnels par le preneur.

Il appartient aux bénéficiaires du revenu de payer le précompte. L'article 432bis proposé interdit donc d'augmenter la part du preneur dans le précompte immobilier.

Art. 43

Supprimer les deux dernières phrases de cet article.

JUSTIFICATION

L'abrogation de la loi du 10 juin 1928 fait l'objet d'une justification circonstanciée dans l'exposé des motifs du projet.

Il convient d'exclure d'emblée les abus auxquels l'application de ladite loi a donné lieu tout en maintenant certaines dispositions qui sont favorables à certains cas. Certaines personnes, qui méritent de bénéficier de mesures sociales, ne peuvent réunir toutes les conditions d'octroi de la prime à la construction pour des raisons indépendantes de leur volonté.

Mits dezelfde voorwaarden als voor de toekenning van de vermindering van één vierde van de onroerende voorheffing (art. 162) op te leggen belet men de misbruiken welke de wet van 1928 toeliet. Deze voorwaarden maken het voorwerp uit van artikel 20bis.

Artikel 43 dat het behoud van de verworven rechten (ook voor de misbruiken!) voorziet tot 31 december 1984 wordt derhalve overbodig.

BOB COOLS
G. BOEYKENS

IV. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD

DOOR DE HEREN BOEYKENS EN BOB COOLS

Artikel 1

§ 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. Onder het nettobedrag van de huurwaarde der onroerende goederen bedoeld in § 1, 1°, of van de huurprijs of huurlasten van de onroerende goederen bedoeld in § 1, 2°, b en c, wordt verstaan het nettobedrag vermenigvuldigd :

1° met de coëfficiënten of verminderde coëfficiënten vermeld in artikel 366, § 2, voor de gebouwde onroerende goederen;

2° met de coëfficiënt 0,90 voor de ongebouwde onroerende goederen;

3° met de coëfficiënt 0,75 voor het materieel en het gereedschap dat door zijn aard of door zijn bestemming als onroerend goed kan worden bestempeld.

Indien een huurlast bestaat uit een uitgave die eenmaal werd gedaan, wordt het bedrag verdeeld over de ganse duur van de huur. »

Art. 23

1) De bedragen « 20 000 F » en « 30 000 F » telkens respectievelijk vervangen door « 30 000 F » en « 40 000 F ».

2) De nieuwe tekst van § 1, 1°, aanvullen met wat volgt :

« afgezien van wat de belastingschuldige en diens echtgenote hebben verworven uit de nalatenschap van hun afstammelingen, wanneer het kadastraal inkomen dat daarop betrekking heeft, 5 000 F niet overschrijdt. Die vermindering wordt niet toegekend wanneer een dranksluiterij in het huis wordt uitgebaat ».

Art. 34

In artikel 366, § 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. Onder gewone netto huurwaarde, verstaat men de normale bruto inkomsten vermenigvuldigd met de coëfficiënten die hierna worden vermeld voor onderhouds- en herstellingskosten :

0,90 voor de onroerende goederen opgericht of heropgericht na 31 december 1974;

0,85 voor de onroerende goederen opgericht of heropgericht na 31 december 1954 maar vóór 1 januari 1975;

0,75 voor de onroerende goederen opgericht of heropgericht na 31 december 1929 maar vóór 1 januari 1955;

Le fait d'imposer les mêmes conditions que pour l'octroi de la réduction d'un quart du précompte immobilier (art. 162) exclut les abus que permettait la loi de 1928. Ces conditions font l'objet de l'article 20bis.

L'article 43, qui prévoit le maintien des droits acquis (mais aussi des abus) jusqu'au 31 décembre 1984, devient dès lors superflu.

IV. — AMENDEMENTS PRÉSENTÉS

PAR MM. BOEYKENS ET BOB COOLS

Article 1

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Le montant net de la valeur locative des immeubles visés au § 1, 1°, ou du loyer ou des charges locatives des immeubles visés au § 1, 2°, b et c, s'entend du montant net affecté :

1° des coefficients ou des coefficients réduits prévus à l'article 366, § 2, pour les immeubles bâtis;

2° du coefficient 0,90, pour les immeubles non bâtis;

3° du coefficient 0,75, pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination.

Si une charge locative consiste en une dépense une fois faite, son montant est réparti sur toute la durée du bail. »

Art. 23

1) Remplacer chaque fois le montant de « 20 000 F » par « 30 000 F » et celui de « 30 000 F » par « 40 000 F ».

2) Compléter le nouveau texte du § 1, 1°, par ce qui suit :

« sans préjudice de ce que le contribuable et son épouse ont recueilli de la succession de leurs descendants, lorsque le revenu cadastral y afférent n'excède pas 5 000 F. Cette réduction n'est pas accordée lorsqu'un débit de boissons est exploité dans l'immeuble ».

Art. 34

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

« § 2. La valeur locative normale nette est formée des revenus normaux bruts affectés des coefficients pour frais d'entretien et de réparation ci-dessous :

0,90 pour les immeubles construits ou reconstruits après le 31 décembre 1974;

0,85 pour les immeubles construits ou reconstruits après le 31 décembre 1954 et avant le 1^{er} janvier 1975;

0,75 pour les immeubles construits ou reconstruits après le 31 décembre 1929 et avant le 1^{er} janvier 1955;

0,70 voor de onroerende goederen opgericht of heropgericht na 31 december 1918 maar vóór 1 januari 1930;

0,65 voor de onroerende goederen opgericht of heropgericht na 31 december 1899 maar vóór 1 april 1919;

0,60 voor de onroerende goederen opgericht of heropgericht vóór 1 januari 1900.

Deze coëfficiënten worden respectievelijk herleid tot 0,80, 0,75, 0,65, 0,60, 0,55 en 0,50 wanneer het geklasseerde gebouw betreft overeenkomstig de wetgeving op de bescherming van monumenten en landschappen.

Tenzij het tegenbewijs wordt geleverd, is de datum van oprichting of heroprichting deze der kadastrale documenten.

De Koning bepaalt wat onder heroprichting moet worden verstaan.

De coëfficiënten worden enkel toegepast op de inkomsten die verband houden met het gebouw en met de gebouwde aanhorigheden, evenals met de ongebouwde aanhorigheden die maximaal een oppervlakte van 8 aren mogen in beslag nemen.

VERANTWOORDING

Een vermindering met 40 % zoals voorgesteld in het ontwerp is overduidelijk. Het is onmogelijk te verantwoorden dat de kosten voor onderhoud en herstelling 40 % bereiken voor de gebouwen van recente constructie. Dit percentage wordt zelfs niet bereikt voor een gemiddeld gebouw. De huidige vermindering van 25 % beantwoordt meer aan dit gemiddelde.

Het schijnt zelfs dat de verhoging van de vermindering ab initio verantwoord werd door de noodzaak om een zeker percentage afschrijvingen aan te nemen, hetgeen onaanvaardbaar is.

Progressieve verminderingen naargelang de ouderdom van het gebouw beantwoorden meer aan de werkelijkheid en zijn technisch verwezenlijikbaar aangezien het Bestuur van het Kadaster de constructiedatum van de gebouwen kent.

Bovendien brengt de klassering van een gebouw bijkomende kosten mee voor de eigenaar. Het is normaal dat het kadastraal inkomen rekening ermee houdt op een eenvormige manier en abstractie makend van de eigenaar en dit geleet op het beperkt aantal rechthebbenden op subsidies.

Daarom wordt voorgesteld artikel 366, § 2, in die zin aan te passen.

Dit heeft eveneens een repercussie op de vermindering voor onderhoud en herstelling die het voorwerp uitmaakt van artikel 7, § 2.

Art. 35

Het 1° vervangen door wat volgt :

« 1°) het 2° wordt vervangen door de volgende bepaling :

2° van woningen die beantwoorden aan de voorwaarden tot toekenning van de vermindering van één vierde van de onroerende voorheffing bepaald bij artikel 162 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. »

VERANTWOORDING

De gemiddelde perekwatatiecoëfficiënt bedraagt 2,5 ongeveer.

Het nieuw plafond van 20 000 F voor de vermindering van één vierde van de onroerende voorheffing, beantwoordt aan een oud kadastraal inkomen van 8 000 F.

Een groot aantal nieuwe eigenaars van een woonhuis, gelegen in de oude gemeenten met meer dan 30 000 inwoners, lopen het gevaar dus niet meer te kunnen genieten van de vermindering van één vierde.

Het maximum kadastraal inkomen brengen op 30 000 F betekent slechts het eerlijk « perekwatieren » van het oud plafond. Voor de verworven rechten wordt het plafond op 40 000 F gebracht.

Dit bedrag moet eveneens in aanmerking genomen worden voor de vermindering van de registratierechten. Daarom moet artikel 53 van het Wetboek van de Registratierechten gewijzigd worden door een verwijzing naar artikel 162 van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen (art. 35 van het wetsontwerp).

G. BOEYKENS
BOB COOLS

0,70 pour les immeubles construits ou reconstruits après le 31 décembre 1918 et avant le 1^{er} janvier 1930;

0,65 pour les immeubles construits ou reconstruits après le 31 décembre 1899 et avant le 1^{er} avril 1919;

0,60 pour les immeubles construits ou reconstruits avant le 1^{er} janvier 1900.

Ces coefficients sont réduits respectivement à 0,80, 0,75, 0,65, 0,60, 0,55 et 0,50 pour les bâtiments classés conformément à la législation sur la protection des monuments et des sites.

Sauf avis contraire, la date de construction ou de reconstruction est celle qui est mentionnée sur les documents cadastraux.

Le Roi détermine ce qu'il y a lieu d'entendre par reconstruction.

Les coefficients sont appliqués aux seuls revenus afférents à la construction et aux dépendances bâties ainsi qu'aux dépendances non bâties à concurrence d'une superficie maximum de huit ares.

JUSTIFICATION

La déduction de 40 %, telle qu'elle est proposée par le projet, s'avère exagérée. Il est injustifiable que, pour les constructions récentes, les frais d'entretien et de réparations s'élèvent à 40 %. Ce pourcentage n'est même pas atteint par une construction moyenne. La déduction actuelle de 25 % correspond mieux à cette moyenne.

Il semble même que le relèvement de la déduction ait été justifié dès l'origine par la nécessité d'admettre un certain pourcentage d'amortissement, ce qui est inadmissible.

Des déductions progressives suivant l'âge de la construction correspondent mieux à la réalité et sont techniquement réalisables, dès lors que l'Administration du Cadastre connaît la date de construction des immeubles.

En outre, le classement d'un immeuble entraîne des frais supplémentaires pour le propriétaire. Il est normal que le revenu cadastral en tienne compte de manière uniforme en faisant abstraction du propriétaire, vu le nombre limité d'ayants-droit aux subsides.

Par conséquent, il est proposé d'adapter l'article 366, § 2 dans le sens préconisé.

Cette adaptation a également une incidence sur la déduction pour frais d'entretien et de réparations, laquelle fait l'objet de l'article 7, § 2.

Art. 35

Remplacer le 1° par ce qui suit :

« 1°) le 2° est remplacé par la disposition suivante :

2° d'habitations qui remplissent les conditions d'octroi de la réduction d'un quart du précompte immobilier prévue à l'article 162 du Code des impôts sur les revenus. »

JUSTIFICATION

Le coefficient moyen de péréquation est d'environ 2,5.

Le nouveau plafond de 20 000 F, qui est prévu pour la réduction d'un quart du précompte immobilier, correspond à un ancien revenu cadastral de 8 000 F.

De nombreux propriétaires d'une habitation située dans d'anciennes communes de plus de 30 000 habitants risquent dès lors de ne plus bénéficier de la réduction d'un quart.

Porter le plafond du revenu cadastral à 30 000 F équivaut à une « péréquation » honnête de l'ancien plafond. Pour les droits acquis, le plafond est porté à 40 000 F.

Ce montant doit également être pris en considération pour la réduction des droits d'enregistrement. À cet effet, il convient de modifier l'article 53 du Code des droits d'enregistrement par une référence à l'article 162 du Code des impôts sur les revenus (art. 35 du projet de loi).

V. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER CORNET d'ELZIUS

Artikel 1

In § 2, op de tiende regel, « 10 % » vervangen door « 25 % ».

VERANTWOORDING

Thans bedragen de cijfers 25 % voor de verkavelde onroerende goederen en 10 % voor de niet-verkavelde.

Het wetsontwerp stelt 40 % voor de verkavelde en 10 % voor de niet-verkavelde onroerende goederen voor.

Aangezien de kosten in beide gevallen gelijktijdig zijn gestegen, moeten dezelfde verhoudingen worden gehandhaafd.

V. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. CORNET d'ELZIUS

Article 1

Au § 2, neuvième ligne, remplacer le taux de « 10 % » par le taux de « 25 % ».

JUSTIFICATION

Dans la législation actuelle les taux sont de 25 % pour les immeubles lotis et 10 % pour les immeubles non lotis.

Le projet de loi propose 40 % pour les immeubles lotis et 10 % pour les non lotis.

Les frais ayant augmenté simultanément dans les deux cas, il convient de maintenir les mêmes proportions.

Ch. CORNET d'ELZIUS