

## Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

4 FÉVRIER 1982

### PROPOSITION DE LOI

abrogeant l'article 67, 7°, c), et modifiant les articles 69bis et 93 du Code des impôts sur les revenus, modifié par les lois des 3 novembre 1976 et 22 décembre 1977

(Déposée par MM. Valkeniers et Gabriels)

### DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le même auteur a déposé une proposition de loi complétant l'article 67bis du C. I. R. (Doc. n° 15/1), en vue d'immuniser de l'impôt sur les plus-values les cessions à titre onéreux d'immeubles non bâtis par le (ou les) propriétaire(s) à ses (ou leurs) enfants ou petits-enfants.

L'auteur a toutefois acquis la conviction que cet article donne lieu à plus de situations inévitables et présente plus d'inconvénients que d'avantages et qu'il serait dès lors préférable d'abroger le régime fiscal applicable aux plus-values réalisées sur les terrains à bâtir, tel qu'il a été modifié par la loi relative aux propositions budgétaires 1977-1978.

En effet, le principe de base de ce nouveau régime fiscal n'est pas appliqué dans la pratique. Le rapport fait au nom de la Commission du Budget de la Chambre des représentants, le 2 novembre 1977, souligne que le délai d'imposition est doublé pour les terrains devenus terrains à bâtir à la suite de l'entrée en vigueur d'un plan de secteur. Or, dans la pratique aucune distinction n'est faite entre les terrains qui étaient déjà situés dans une zone constructible avant les plans de secteur et ceux qui sont devenus terrains à bâtir grâce à ces plans de secteur. Tous les terrains à bâtir situés dans les limites d'un plan de secteur approuvé par arrêté royal sont en effet taxés.

Entre-temps, tous les plans de secteur ont été approuvés en Flandre, mais 14 seulement l'ont été en Wallonie.

Il s'ensuit qu'en Flandre tous les vendeurs de terrains à bâtir doivent payer l'impôt, alors qu'il n'en est pas de même en Wallonie. Tous les Belges ne sont-ils plus égaux devant la loi ? Par-dessus le marché cet impôt est recouvré au niveau national, ce qui signifie que 50 % du produit de cet impôt sur les plus-values réalisées en Flandre sont transférés en Wallonie.

## Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

4 FEBRUARI 1982

### WETSVOORSTEL

tot opheffing van artikel 67, 7°, c), en tot wijziging van de artikelen 69bis en 93 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen gewijzigd bij de wetten van 3 november 1976 en van 22 december 1977

(Ingediend door de heren Valkeniers en Gabriels)

### TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het wetsvoorstel van dezelfde auteur tot aanvulling van artikel 67bis van het W. I. B. (Stuk n° 15/1) heeft tot doel om tenminste de overdracht onder bezwarende titel van onbebouwde onroerende goederen aan kinderen en kleinkinderen door de eigenaar of de eigenaars, vrij te stellen van de belasting op de meerwaarde.

Persoonlijk is de auteur echter tot de overtuiging gekomen dat er meer nadelen en onrechtvaardigheden aan dit artikel zijn verbonden dan voordelen, zodat de wijziging van de belastingregeling van de meerwaarde op bouwgronden ingevolge de wet betreffende de budgettaire voorstellen 1977-1978 best wordt opgeheven.

Het basisprincipe van deze nieuwe regeling wordt immers in de praktijk niet toegepast. In het verslag dat op 2 november 1977 namens de commissie voor de begroting van de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd uitgebracht, wordt aangestipt dat voormelde aanslagtermijnen worden verdubbeld voor de gronden die ingevolge gewestplannen bouwgrond worden. In de praktijk wordt namelijk geen onderscheid gemaakt tussen de gronden die reeds vóór de gewestplannen in de bouwzone lagen en die gronden die dank zij deze plannen bouwgrond werden. Nu worden immers alle bouwgronden belast die gelegen zijn binnen de grenzen van een bij koninklijk besluit goedgekeurd gewestplan.

De Vlaamse gewestplannen werden intussen allen goedgekeurd terwijl er in Wallonië nog maar 14 zijn goedgekeurd.

Dit heeft tot gevolg dat in Vlaanderen alle verkopers van een bouwgrond dienen te betalen terwijl in Wallonië dat nog niet het geval is. Zijn alle Belgen niet (meer) gelijk voor de wet ? Op de koop toe worden deze belastingen nationaal geïnd zodat 50 % van de opbrengst van deze belasting uit Vlaamse meerwaarde naar Wallonië wordt overgeheveld.

En pratique ce produit devait servir à indemniser les propriétaires qui avaient vu leurs terrains perdre la qualité de terrains à bâtir à la suite de ces mêmes plans de secteur. Jusqu'à présent toutefois, aucune demande d'indemnisation n'a été acceptée, ce qui nous amène à demander ce qu'il est advenu des fonds déjà perçus.

Il y a, par ailleurs, le principe du « terrain à bâtir de facto », notion à ce point subjective et critiquable que personne ne s'y retrouve, pas même les fonctionnaires de l'Etat qui sont chargés d'appliquer ces dispositions.

N'est-il pas discriminatoire que le propriétaire d'un terrain situé entre deux parcelles bâties ne doive pas payer l'impôt, alors que le propriétaire d'un terrain situé entre deux parcelles dont une seule est bâtie, y est obligé ?

En outre, ce sont principalement les propriétaires de terrains situés dans les communes rurales qui sont victimes de cette législation, étant donné que les parcelles considérées comme terrains à bâtir « de facto », sont nettement plus nombreuses dans les villes, alors que c'est précisément dans ces dernières que la spéculation foncière (que la loi entend combattre !) est la plus importante.

Actuellement, l'impôt sur les plus-values est dû également en cas de vente d'un terrain à bâtir acquis par voie de succession, bien que cela soit contraire à l'esprit de la loi qui avait exclu de son application les actes dits de partage.

D'autre part, la plus-value est calculée d'une manière que les spécialistes du droit fiscal, tels que le professeur Tiberghien, qualifient de si incroyablement irréaliste qu'elle ne peut résulter que de la malveillance ou d'une ignorance qui constitue un danger pour l'Etat.

En effet, lors du calcul de la plus-value il n'est tenu aucun compte de la dépréciation de la monnaie ni de l'augmentation normale du prix des terrains, qui se produit indépendamment de l'incidence des plans de secteur.

Il est évident que cet impôt freine les transactions immobilières et qu'il entraîne une diminution de l'offre de terrains à bâtir, les propriétaires préférant conserver leurs biens. Dès décembre 1977 le Gouvernement déclarait devant la commission compétente du Sénat que les ventes étaient déjà gelées à ce moment-là afin d'échapper à l'impôt (Doc. Sénat n° 181/2, 1977-1978, p. 26). Comment concilier cette situation avec le souci des exécutifs régionaux qui s'efforcent de promouvoir, par des mesures adéquates, l'offre de terrains à bâtir à des prix abordables afin de soutenir le secteur de la construction qui se trouve aux prises avec une crise particulièrement grave ? Enfin, la diminution sensible des ventes de terrains à bâtir a entraîné une chute des recettes des droits d'enregistrement, ce qui a porté préjudice au Trésor public.

L'application du régime fiscal actuel crée souvent des situations intolérables :

— Des personnes âgées, en particulier d'anciens travailleurs indépendants, souvent obligées de vendre la parcelle de terrain qu'elles ont acquise en épargnant, afin de pallier l'insuffisance de leur pension. Elles ont acquitté régulièrement des impôts sur cette épargne tout au long de la constitution de celle-ci.

— Quid des ménages qui, en raison d'un changement de travail, sont contraints de déménager alors qu'ils ont déjà acquis un terrain à bâtir ? Ils devront payer 34,98 % sur la plus-value théorique (du terrain réalisé), puis 20 % environ de droits d'enregistrement et de frais d'acte à l'acquisition d'une nouvelle parcelle de terrain.

— Quid des enfants ou des petits-enfants qui ont reçu un terrain à bâtir de leurs parents ou grands-parents et qui sont contraints de le vendre ou qui (ayant acquis à l'épo-

In de praktijk moesten deze opbrengsten dienen om die eigenaars te vergoeden die hun gronden het statuut van bouwgrond zagen ontnomen worden ingevolge diezelfde gewestplannen. Tot nu toe werden echter nog geen eisen tot schadevergoeding aanvaard, zodat wij terecht komen bij de vraag wat er van de gelden terecht kwam die reeds geïnd zijn ?

Verder is er het principe van de « bouwgrond de facto » dat zo subjectief en aanvechtbaar is dat niemand er goed aan uit kan, zelfs de rijksambtenaren niet, die deze belasting moeten toepassen.

Is het niet discriminatoir dat een eigenaar wiens grond tussen twee bebouwde percelen ligt de belasting niet dient te betalen, terwijl de eigenaar van een bouwgrond tussen twee percelen, waarvan maar één enkel bebouwd, dit wel moet doen ?

Ook zijn vooral de eigenaars in de plattelandsgemeenten de dupe van deze wetgeving, daar vooral in de stad veel meer percelen als bouwgronden « de facto » zullen worden beschouwd, juist terwijl zich vooral in de stad speculatie (waartegen de wet ook bedoeld is !) met bouwgronden voordoet.

Nu moet ook een meerwaardebelasting betaald worden bij de verkoop van een bouwgrond die verkregen werd door erfenis, alhoewel dit in strijd is met de geest van de wet waarbij zogenaamde delingen buiten die wet zouden vallen.

Bovendien wordt de meerwaarde op een manier berekend die volgens fiscaal specialisten zoals de heer Tiberghien, bestempeld wordt als zo ongelooflijk onrealistisch dat zij enkel het gevolg kan zijn van kwaadaardig opzet of staatsgevaarlijke onkunde.

Bij de berekening van de meerwaarde wordt immers geen rekening gehouden met de muntontwaarding en de normale grondprijsstijging die onafhankelijk van de gewestplannen plaatsgrijpt.

Deze belasting remt zonder twijfel de mobiliteit van de bouwgronden af en leidt tot een vermindering van het aanbod van bouwkwavels daar de eigenaars hun bouwgrond inhouden. In de bevoegde Senaatscommissie heeft de Regering reeds in december 1977 verklaard dat toen ook al de verkoop werd bevroren om aan de belasting te ontkomen (Stuk Senaat n° 181/2, 1977-1978, blz. 26). Hoe rijmt men dit aan mekaar wanneer we zien hoe de gewestelijke executieven trachten met aangepaste maatregelen het aanbod van bouwgronden tegen sociaal aanvaardbare prijzen te bevorderen, om aldus ook de bouwsector die reeds met een zware crisis kampt, te helpen ? Ingevolge het duidelijk afnemen van de verkoop in bouwgronden grijpt er ook een sterke vermindering plaats van de opbrengst van de registratierechten hetgeen de staatskas zeker niet ten goede komt.

Het huidige stelsel leidt dikwijls tot wraakroepende toestanden :

— Dikwijls moeten bejaarden, vooral gewezen zelfstandigen, een vroeger gespaarde grond verkopen om hun te laag pensioen aan te vullen. Op deze gespaarde centen hebben zij reeds regelmatig belasting betaald voor en na het sparen.

— Wat met gezinnen die omwille van een nieuwe werkring moeten verhuizen nadat zij reeds een bouwgrond hadden gekocht ? Eerst moeten zij 34,98 % op de theoretische meerwaarde betalen (en het verkochte pand), nadien nog eens  $\pm$  20 % registratie en aktelasten op het nieuw aangekochte pand.

— Wat met de kinderen of de kleinkinderen die een bouwgrond kregen van ouders of grootouders en die deze grond noodgedwongen dienen te verkopen, of die nu (op

que, sur le conseil d'un notaire, un terrain de leurs parents grâce à une vente fictive) sont à présent obligés de soutenir financièrement leurs parents parce que ceux-ci sont taxés sur cette vente fictive mais néanmoins dûment enregistrée ?

De toutes les considérations qui précèdent il résulte à suffisance qu'il convient de supprimer le littéra c) de l'article 67, 7°, du C. I. R. et de rembourser l'impôt réclamé sur la base de cette disposition.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1

L'article 67, 7°, c), du Code des impôts sur les revenus, modifié par les lois des 3 novembre 1976 et 22 décembre 1977, est abrogé.

### Art. 2

L'article 69bis, § 1, 2°, a), du même Code est remplacé par le texte suivant :

« a) le prix pour lequel le bien a été acquis à titre onéreux par le contribuable ou par le donateur, suivant qu'il s'agit d'un bien aliéné dans les conditions prévues par le littéra a) ou le littéra b) de l'article 67, 7°, ou si elle est supérieure, la valeur vénale qui a servi de base à la perception du droit d'enregistrement; ».

### Art. 3

A l'article 93 du même Code, les dispositions relatives à l'article 67, 7°, c), et la référence à cet article sont supprimées.

### Art. 4

Les impôts dus en application de l'article 67, 7°, c), du même Code sont remis dans la mesure où ils se rapportent à la période du 1<sup>er</sup> janvier 1978 au 31 décembre 1981.

5 janvier 1982.

aanraden van de notaris indertijd, de toen van vader gekochte grond « met gesloten beurs » !) hun vader moeten bijstaan omdat hij namelijk op die fictieve maar genoteerde verkoop belast wordt ?

Uit al wat voorafgaat blijkt voldoende dat punt c) van artikel 67, 7°, van het W. I. B. moet worden geschrapt en de op basis van die bepaling gevorderde belasting moet worden terugbetaald.

J. VALKENIERS  
J. GABRIELS

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

Artikel 67, 7°, c), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen, gewijzigd bij de wetten van 3 november 1976 en van 22 december 1977 wordt opgeheven.

### Art. 2

Artikel 69bis, § 1, 2°, a), van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« a) de prijs waartegen het goed onder bezwarende titel werd verkregen door de belastingplichtige of de schenker, naargelang het gaat om een goed dat vervreemd wordt onder de voorwaarden bepaald in littera 3) of in littera b) van artikel 67, 7°, of indien ze meer bedraagt, de verkoopwaarde die tot maatstaf van heffing van registratierecht heeft gediend; ».

### Art. 3

In artikel 93 van hetzelfde Wetboek worden de bepalingen m.b.t. en verwijzing naar artikel 67, 7°, c), geschrapt.

### Art. 4

De belastingen verschuldigd in toepassing van artikel 67, 7°, c), van hetzelfde Wetboek worden kwijtgescholden voor zover zij betrekking hebben op de periode van 1 januari 1978 tot 31 december 1981.

5 januari 1982.

J. VALKENIERS  
J. GABRIELS