

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

26 JUNI 1996

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 7, § 1, 2°, b)bis
van het Wetboek van de
inkomstenbelastingen 1992**

(Ingediend door de heer Paul BREYNE)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 6 april 1995 (*Belgisch Staatsblad*, 16 juni 1995) wijzigde artikel 7, § 1, 2° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 door de toevoeging van een b) *bis*, luidend als volgt : « het kadastraal inkomen verhoogd met 25 % wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen, verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op de onderverhuring ervan aan een of meer natuurlijke personen om uitsluitend als woning te worden gebruikt ».

Deze wijziging kwam tegemoet aan de bekommernis om de huurprijzen die vzw's moeten betalen binnen de perken te houden : eigenaars die verhuren aan een rechtspersoon worden immers zwaarder belast en compenseren dat door een hogere huurprijs te vragen. De bedoeling van deze wetswijziging was in feite de acties van sociale (en dus *a fortiori* van caritatieve) aard inzake huisvesting niet te benadeln. « Dit zou bovendien een uitdrukkelijke erkenning zijn van het belang van de inspanningen van de verenigingen uit de non profitsector en het zou het mechanisme afzwakken waardoor de Staat momenteel de initiatieven van die verenigingen afremt. » (*Gedr. St.*, Kamer, n° 1269/1-93/94, blz. 2).

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

26 JUIN 1996

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 7, § 1^{er}, 2°, b)bis,
du Code des impôts sur
les revenus 1992**

(Déposée par M. Paul BREYNE)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 6 avril 1995 (*Moniteur belge* du 16 juin 1995) a modifié l'article 7, § 1^{er}, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992 en y ajoutant un point b) *bis*, libellé comme suit : « le revenu cadastral majoré de 25 % quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les sous-louer à une ou plusieurs personnes physiques exclusivement à des fins d'habitation ».

Cette modification procédait du souci de limiter les loyers que les asbl doivent acquitter : les propriétaires qui donnent un bien immobilier en location à une personne morale sont en effet imposés plus lourdement et compensant ce manque à gagner par une majoration du loyer. Cette modification visait en fait à éviter que les actions sociales (et donc *a fortiori* les actions caritatives) en matière de logement soient entravées. « Pareille démarche constituerait en outre une indéniable reconnaissance de la valeur des actions menées par les associations du secteur non marchand et réduirait un mécanisme qui, actuellement, conduit l'Etat à brider les initiatives de celles-ci. » (*Doc. Chambre* n° 1269/1-93/94, p. 2).

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

De huidige formulering van artikel 7, § 1, 2° WIB 1992 beantwoordt echter niet helemaal aan deze doelstelling.

Het gaat vooral om de woorden « onderverhuring aan een of meer natuurlijke personen om uitsluitend als woning te worden gebruikt ». De notie « woning » lijkt in het kader van het Wetboek van de inkomstenbelastingen de collectieve huisvesting, zelfs van duurzame aard uit te sluiten (*Vragen en Antwoorden*, Kamer, 1995 (B.Z.), n° 3, blz. 228). Aldus bestaat er kans op controverse als een vzw een gebouw in huur neemt om er op duurzame wijze verscheidene natuurlijke personen gezamenlijk in te huisvesten. Tot slot lijkt de term « onderverhuring » erop te wijzen dat een huurovereenkomst en huurinkomsten noodzakelijke elementen zijn. Gratis huisvesting of collectieve vormen van huisvesting waarbij een bijdrage in de onkosten wordt gevraagd, zouden niet onder de toepassing van de wet vallen.

Nemen we de volgende voorbeelden :

— De vzw's « Voorzieningen voor personen met een handicap, voor jongeren opgenomen in het kader van de bijzondere jeugdzorg of voor behoeftigen (bijvoorbeeld zwangere vrouwen zonder inkomsten, daklozen, ...) », die een huis huren van een particulier om er op een effectieve en voortdurende wijze hoger vermelde personen in te huisvesten. Bovendien is het niet uitzonderlijk dat de personen die er verblijven zelfs gedomicilieerd zijn op dit adres.

— Een vzw « Hulp bij huisvesting » die een huis zou huren om het gratis ter beschikking te stellen van een minderbegoede familie teneinde er op een effectieve en voortdurende wijze te verblijven.

De invoeging van de notie « ter beschikking stellen » in artikel 7, § 1, 2°, b)bis, WIB 1992 moet ook vormen van gratis huisvesting onder toepassing van de wet doen vallen. De notie « ter beschikking stellen » omvat niet alleen de onderverhuring in de strikte zin van het woord (dat wil zeggen met huurovereenkomst en huurinkomsten) doch eveneens het verschaffen van huisvesting, zowel zonder vergoeding als met bijdrage in de onkosten.

Het opnemen van vormen van collectieve huisvesting in dit wetsartikel beantwoordt beter aan de doelstelling van de sociale en caritatieve organisaties inzake huisvesting. Het spreekt vanzelf dat de hier bedoelde huisvesting een zeker residentieel karakter moet vertonen.

P. BREYNE

Or, le libellé actuel de l'article 7, § 1^{er}, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992 ne répond pas parfaitement à cet objectif.

Les termes « sous-louer à une ou plusieurs personnes physiques exclusivement à des fins d'habitation » risquent en particulier de poser un problème. Dans le cadre du Code des impôts sur les revenus, la notion d'« habitation » semble exclure les logements collectifs, même s'ils sont destinés à être habités durablement (*Questions et réponses*, Chambre, 1995 (S.E.), n° 3, p. 228). Une controverse risque donc de surgir dans le cas où une ASBL loue un immeuble afin d'y loger collectivement et de manière durable plusieurs personnes physiques. Enfin, le terme « sous-louer » semble indiquer qu'un bail et des revenus locatifs sont requis. La loi ne s'appliquerait donc pas au logement à titre gratuit ni aux formes collectives de logement impliquant une participation aux frais.

Prenons les exemples suivants :

— Les asbl s'occupant de personnes handicapées, de jeunes recueillis dans le cadre de l'aide spéciale à la jeunesse ou de personnes dans le besoin (par exemple, femmes enceintes sans revenu, sans-abri, etc.), qui louent une maison appartenant à un particulier pour y loger effectivement et durablement les personnes visées plus haut. Qui plus est, il n'est pas exceptionnel que les personnes qui y séjournent soient également domiciliées à cette adresse.

— Une asbl « Aide au logement », qui louerait une maison pour la mettre gratuitement à la disposition d'une famille défavorisée afin que celle-ci y réside effectivement et durablement.

L'introduction de la notion de « mise à disposition » vise à étendre l'application de l'article 7, § 1^{er}, 2°, b)bis du CIR 1992 au logement gratuit. La notion de « mise à disposition » englobe non seulement la sous-location au sens strict (impliquant bail et loyer), mais également la fourniture d'un logement avec ou sans intervention dans les frais.

La mention explicite du logement collectif dans cette disposition légale permet à celle-ci de mieux répondre à la finalité des organisations sociales et caritatives qui s'occupent de logement. Il va sans dire que le logement visé en l'occurrence doit présenter un certain caractère résidentiel.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid zoals bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 7, § 1, 2°, b)bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wordt als volgt gewijzigd :

« b)bis het kadastraal inkomen verhoogd met 25 % wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen, verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan aan een of meer natuurlijke personen om uitsluitend als woning, met inbegrip van vormen van collectieve huisvesting, te worden gebruikt. »

Art. 3

Deze wet treedt in werking op 1 januari van het eerste aanslagjaar nadat ze in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

6 juni 1996.

P. BREYNE
H. BROUNS
F. CAUWENBERGHS
M. DIDDEN
L. GOUTRY
J. LENSSENS
J. VAN EETVELT

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

L'article 7, § 1^{er}, 2°, b)bis, du Code des impôts sur les revenus 1992 est modifié comme suit :

« b)bis le revenu cadastral majoré de 25 % quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à la disposition d'une ou de plusieurs personnes physiques exclusivement à des fins d'habitation, y compris des formes de logement collectif. »

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition qui suit sa publication au *Moniteur belge*.

6 juin 1996.

