

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

26 MAI 1997

PROPOSITION DE LOI

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DES
FINANCES ET DU BUDGET (1)

PAR
MME Gisèle GARDEYN-DEBEVER

(1) Composition de la commission :

Président : M. Didden.

A. — Titulaires :

C.V.P. M. Didden, Mme Hermans,
MM. Pieters (D.), Van-
poucke.
P.S. MM. Demotte, Dufour,
Meureau.
V.L.D. MM. Daems, De Grauwe,
Desimpel.
S.P. MM. Schoeters, Suykens.
P.R.L.- MM. Bertrand, Reynders.
F.D.F.
P.S.C. M. Arens.
Vl. Mme Colen.
Blok
Agalev/M. Tavernier.
Ecolo

B. — Suppléants :

M. Ansoms, Mme D'Hondt (G.),
MM. Eyskens, Van Erps, Van Parys.
MM. Canon, Delizée, Henry,
Moriau.
MM. Huts, Lano, Van Aperen, van
den Abeelen.
Mme Croes-Lieten, MM. Schellens,
Van Gheluwe.
MM. de Donnée, Maingain, Michel.
Mme Cahay-André, M. Fournaux.
MM. Huysentruyt, Van den Eynde.
MM. Detienne, Viseur (J.-P.).

C. — Membre sans voix délibérative :

V.U. M. Olaerts.

Voir :

- 630 - 95 / 96 :

— N° 1 : Proposition de loi de M. Breyne.
— N°s 2 et 3 : Amendements.

Voir aussi :

— N° 5 : Texte adopté par la commission.

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

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

26 MEI 1997

WETSVOORSTEL

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
FINANCIEN EN DE BEGROTING (1)

UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW Gisèle GARDEYN-DEBEVER

(1) Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Didden.

A. — Vaste leden :

C.V.P. H. Didden, Mevr. Hermans,
HH. Pieters (D.), Van-
poucke.
P.S. HH. Demotte, Dufour,
Meureau.
V.L.D. HH. Daems, De Grauwe,
Desimpel.
S.P. HH. Schoeters, Suykens.
P.R.L.- HH. Bertrand, Reynders.
F.D.F.
P.S.C. H. Arens.
Vl. Mevr. Colen.
Blok
Agalev/H. Tavernier.
Ecolo

B. — Plaatsvervangers :

H. Ansoms, Mevr. D'Hondt (G.),
HH. Eyskens, Van Erps, Van Parys.
HH. Canon, Delizée, Henry,
Moriau.
HH. Huts, Lano, Van Aperen, van
den Abeelen.
Mevr. Croes-Lieten, HH. Schellens,
Van Gheluwe.
HH. de Donnée, Maingain, Michel.
Mevr. Cahay-André, H. Fournaux.
HH. Huysentruyt, Van den Eynde.
HH. Detienne, Viseur (J.-P.).

C. — Niet-stemgerechtigd lid :

V.U. H. Olaerts.

Zie :

- 630 - 95 / 96 :

— N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Breyne.
— N°s 2 en 3 : Amendementen.

Zie ook :

— N° 5 : Tekst aangenomen door de commissie.

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

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 22 avril et 21 mai 1997.

I. — EXPOSE INTRODUCTIF DE L'AUTEUR

M. Breyne précise que sa proposition de loi vise à apporter une modification d'ordre plutôt technique à l'article 7, § 1^{er}, 2^o, b)bis, du Code des impôts sur les revenus 1992, modification qui cadre parfaitement avec la *ratio legis* de la loi du 6 avril 1995.

Il s'agit plus particulièrement de l'impôt qui est dû par les propriétaires de biens immobiliers loués à des personnes morales.

La loi du 6 avril 1995 (*Moniteur belge* du 16 juin 1995) a modifié l'article 7, § 1^{er}, 2^o, 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.

Or, le libellé actuel de l'article 7, § 1^{er}, 2^o, du Code des impôts sur les revenus 1992 ne répond qu'imparfaitement 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.

L'auteur tente de résoudre ces problèmes en proposant de remplacer l'article 7, § 1^{er}, 2^o, b)bis du CIR 1992 par la disposition suivante :

« b)bis le revenu cadastral majoré de 25 % quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en loca-

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 22 april 1997 en 21 mei 1997.

I. — INLEIDING VAN DE AUTEUR

De heer Breyne geeft aan zijn wetsvoorstel een veeleer technische aanpassing van artikel 7, § 1, 2^o, b)bis van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 beoogt die volledig in de lijn ligt van de *ratio legis* van de wet van 6 april 1995.

Het gaat meer bepaald over de belasting die eigenaars van gebouwde onroerende goederen moeten betalen wanneer zij die verhuren aan rechtspersonen.

De wet van 6 april 1995 (*Belgisch Staatsblad*, 16 juni 1995) wijzigde artikel 7, § 1, 2^o 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.

De huidige formulering van artikel 7, § 1, 2^o 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 kosten wordt gevraagd, zouden niet onder de toepassing van de wet vallen.

Met zijn voorstel probeert de auteur deze beide problemen op te lossen door artikel 7, § 1, 2^o b)bis van het WIB 1992 als volgt te wijzigen :

« b)bis het kadastraal inkomen verhoogd met 25 % wanneer het gaat om gebouwde onroerende

tion 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.* »

M. Breyne estime que ce nouveau texte est tout à fait conforme à l'esprit de la loi précitée du 6 avril 1995.

II. — DISCUSSION

Le vice-premier ministre et ministre des Finances fait observer que la proposition à l'examen comporte deux aspects.

Premièrement, elle vise à remplacer le terme « sous-location » par les termes « mise à disposition ».

Il est vrai que la sous-location suppose l'existence d'un bail (contrat à titre onéreux), ce qui implique le paiement d'un loyer.

Tel n'était certes pas l'objectif du législateur de 1995. La mise à disposition gratuite d'un bien immobilier doit également être soumise au régime fiscal avantageux.

Le ministre propose dès lors de mentionner les deux possibilités dans le texte : « en vue de les sous-louer ou de les mettre à disposition gratuitement ... ».

M. Breyne marque son accord sur cette proposition.

Le ministre estime que la deuxième modification proposée est superflue, voire dangereuse.

Cette matière est en effet réglée actuellement par l'article 12, § 1^{er}, du CIR 1992.

Les biens immobiliers qui sont affectés sans but de lucre au logement collectif sont déjà exonérés d'impôt.

En vertu de la proposition de M. Breyne, ils seraient désormais taxés sur la base du revenu cadastral indexé, ce qui ne paraît guère correspondre à l'objectif de l'auteur.

MM. Breyne et Tavernier estiment que l'article 12, § 1^{er}, ne concerne que les œuvres de bienfaisance.

Toutes les formes de logement collectif ne sont toutefois pas régies par cet article.

Le champ d'application de la proposition de M. Breyne est dès lors plus étendu que celui de l'article 12, § 1^{er}, du CIR 1992.

M. Breyne ajoute que le champ d'application de sa proposition est plus large, mais que l'avantage fiscal y afférent est plus faible.

Le ministre répète que s'il peut souscrire à la première modification proposée par M. Breyne, la seconde devrait faire l'objet d'un examen approfondi.

M. Tavernier craint que, telle qu'elle est libellée actuellement, la proposition s'applique également à la location de chambres d'étudiants.

M. Breyne précise que telle n'était en tout cas pas son intention. Il présente un amendement (n° 1,

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. »

Deze nieuwe tekst stemt volgens de heer Breyne volledig overeen met de geest van de bovengenoemde wet van 6 april 1995.

II. — BESPREKING

De vice-eerste minister en minister van Financiën geeft aan dat het voorstel twee aspecten bevat.

Eerst en vooral is er de vervanging van de term « onderverhuring » door « ter beschikking stellen ».

Het is juist dat onderverhuring het bestaan van een huurcontract (contract ten bezwarende titel) onderstelt, wat impliceert dat er huur moet worden betaald.

Dit was ongetwijfeld niet de bedoeling van de wetgever in 1995. Ook het gratis ter beschikking stellen van een onroerend goed moet onder de gunstige belastingregeling vallen.

De minister stelt dan ook voor beide in de tekst te vermelden : « met het oog op het het onderverhuren of gratis ter beschikking stellen ... ».

De heer Breyne is het daarmee eens.

De tweede voorgestelde wijziging, aldus *de minister*, is overbodig en zelfs gevaarlijk.

Deze materie is immers nu reeds geregeld in artikel 12, § 1 van het WIB 1992.

Onroerende goederen die zonder winst oogmerk worden aangewend voor collectieve huisvesting zijn reeds vrijgesteld van belasting.

In het voorstel van de heer Breyne zouden zij voortaan wel worden belast op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen. Dit kan toch niet de bedoeling zijn ?

De heren Breyne en Tavernier menen dat artikel 12, § 1 enkel betrekking heeft op weldadigheidsinstellingen.

Niet alle vormen van collectieve bewoning vallen echter onder die noemer.

Het voorstel van de heer Breyne is dus ruimer dan wat in artikel 12, § 1 van het WIB 1992 wordt bedoeld.

De heer Breyne voegt daaraan toe dat zijn voorstel ruimer is, maar dat het eraan verbonden belastingvoordeel geringer is.

De minister herhaalt dat hij kan instemmen met de eerste door de heer Breyne voorgestelde wijziging. De tweede moet echter nader worden bekeken.

De heer Tavernier vreest dat in zijn huidige formulering het voorstel ook toepasselijk zou zijn op de verhuur van studentenkamers.

De heer Breyne geeft aan dat zulks zeker niet in zijn bedoeling ligt. Hij dient het hiernavolgende

Doc. n° 630/2) visant à remplacer l'article 2 par la disposition suivante :

« Art. 2. — L'article 7, § 1^{er}, 2°, b)bis, du Code des impôts sur les revenus de 1992, tel qu'il a été modifié par l'arrêté royal du 20 décembre 1996 portant des mesures fiscales diverses, est remplacé par la disposition suivante :

« b)bis. le revenu cadastral majoré de 40 %, 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 ou de les sous-louer à celle(s)-ci exclusivement à des fins d'habitation, y compris des formes permanentes de logement résidentiel collectif pour des personnes physiques nécessitant une guidance pendant leur séjour. ».

L'auteur précise que cet amendement vise à tenir compte des objections formulées par les précédents intervenants. Le terme « sous-louer » a été rétabli dans le texte de l'article.

La portée du dernier membre de phrase de l'article 2 de la proposition initiale (« y compris des formes de logement collectif ») a été limitée, afin d'éviter qu'elle s'applique par exemple à la location de chambres d'étudiants.

L'intervenant estime que l'article 12, § 1^{er}, du CIR n'est pas applicable en l'occurrence, étant donné que la location doit effectivement générer un profit pour le propriétaire.

L'octroi d'un avantage fiscal vise seulement éviter que l'augmentation des coûts supportés par le propriétaire soit répercutée sur les personnes placées dans le logement (par le biais d'ASBL).

Le ministre formule deux observations.

Il estime tout d'abord qu'il convient de remplacer le chiffre 25 par le chiffre 40, étant donné que le coefficient de revalorisation des revenus cadastraux est actuellement de 1,40 au lieu de 1,25.

A l'examen, il lui semble inopportun de rétablir le terme « sous-louer », étant donné qu'on pourrait en inférer abusivement qu'il est nécessaire de disposer d'un bail et de revenus locatifs pour obtenir l'avantage fiscal en question.

Le texte de l'article 2 doit donc être libellé dans des termes suffisamment généraux pour pouvoir s'appliquer tant à la sous-location qu'à la mise à disposition gratuite d'une habitation. A ce propos, le ministre tient à attirer l'attention des membres de la commission sur la portée des termes utilisés. La notion d'habitation implique l'idée d'un logement durable et non d'un hébergement momentané, par exemple : dans une chambre d'hôtel, une chambre d'étudiant ou une chambre d'hôpital. Par ailleurs, par l'utilisation du mot « conjointement », l'on visera au delà du logement individuel aussi les formes collectives de logement, par exemple une maison pour enfants placés par le juge de la jeunesse.

amendement (n° 1, Stuk n° 630/2), in waarbij artikel 2 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 2. — Artikel 7, § 1, 2°, b)bis, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 gewijzigd door het koninklijk besluit van 20 december 1996 houdende diverse fiscale maatregelen wordt vervangen door wat volgt :

« b)bis. het kadastraal inkomen verhoogd met 40 % wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen, verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen of onderverhuren ervan aan een of meer natuurlijke personen om uitsluitend te worden gebruikt als woning, met inbegrip van permanente vormen van residentiële collectieve huisvesting van natuurlijke personen die bij dit verblijf een begeleiding behoeven. ».

Volgens de auteur komt hij zodoende tegemoet aan de door vorige sprekers geopperde bezwaren. De notie « onderverhuren » wordt opnieuw in de tekst van het artikel opgenomen.

Daarenboven wordt de draagwijdte van de laatste zinsnede van artikel 2 van het initiële voorstel (« met inbegrip van vormen van collectieve huisvesting ») beperkt teneinde te vermijden dat het voorstel ook toepasselijk zou zijn op, bijvoorbeeld de verhuur van studentenkamers.

Volgens hem is artikel 12, § 1 van het WIB niet van toepassing aangezien het wel degelijk de bedoeling is dat de verhuur winst zou opleveren voor de eigenaar.

Alleen wil men via het toekennen van een belastingvoordeel vermijden dat de verhoogde kosten in hoofde van de eigenaar zouden worden doorgerekend aan de (via de VZW's) in die woning geplaatste personen.

De minister maakt twee opmerkingen.

Eerst en vooral moet het cijfer 25 vervangen worden door 40, aangezien de revalorisatiecoëfficiënt van de kadastrale inkomens thans 1,40 bedraagt in plaats van 1,25.

Het terug opnemen van het begrip « onderverhuren » lijkt bij nader inzien niet aangewezen omdat daaruit ten onrechte zou kunnen worden afgeleid dat een huurovereenkomst en huurinkomsten noodzakelijke elementen zouden zijn voor het verkrijgen van het belastingvoordeel.

De tekst van artikel 2 moet dus ruim genoeg zijn om zowel het geval van onderverhuring als het geval van het gratis ter beschikking stellen van een woning te dekken. De minister vestigt in dit verband de aandacht van de commissieleden op de betekenis van de gebezigde begrippen. De uitdrukking « woning » omvat de idee van een duurzame huisvesting en niet van een tijdelijk onderdak, zoals een hotelkamer, een studentenkamer of een kamer in een ziekenhuis. Door de uitdrukking « gezamenlijk » te gebruiken beoogt men naast de individuele huisvesting ook de vormen van collectieve huisvesting, zoals bijvoorbeeld een tehuis voor kinderen die werden geplaatst door de jeugdrechter.

La mise à disposition gratuite d'une habitation n'exclut d'ailleurs pas que l'on puisse réclamer à ceux qui y habitent un modeste dédommagement à titre de remboursement des frais occasionnés.

Il n'est toutefois pas nécessaire qu'un bail ait été conclu entre l'ASBL et les habitants.

MM. Breyne, Pieters et Vanpoucke présentent ensuite un amendement (n° 2, Doc. n° 630/3) tendant à remplacer l'article 2 de la proposition à l'examen par la disposition suivante :

« Art. 2. — L'article 7, § 1^{er}, 2°, b)bis, du Code des impôts sur les revenus 1992, tel qu'il a été modifié par l'arrêté royal du 20 décembre 1996 portant des mesures fiscales diverses, est remplacé par la disposition suivante :

« b)bis. — le revenu cadastral majoré de 40 p.c. 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 disposition :

— d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;

— de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation. ».

III. — VOTES

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

L'amendement n° 1 de M. Breyne est retiré.

L'amendement n° 2 de MM. Breyne, Pieters et Vanpoucke, tendant à remplacer le libellé de l'article 2, est adopté à l'unanimité.

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

L'ensemble de la proposition de loi est adopté à l'unanimité.

La rapporteuse,

G. GARDEYN-DEBEVER

Le président,

M. DIDDEN

Het gratis ter beschikking stellen van een woning sluit trouwens niet uit dat van de bewoners een bescheiden vergoeding als terugbetaling van door hen veroorzaakte kosten zou kunnen worden geëist.

Het bestaan van een huurovereenkomst tussen de VZW en de bewoners is echter niet noodzakelijk.

De heren Breyne, Pieters en Vanpoucke dienen vervolgens een amendement (n° 2, Stuk n° 630/3) in dat ertoe strekt artikel 2 van het wetsvoorstel te vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 2. — Artikel 7, § 1, 2°, b)bis, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, gewijzigd door het koninklijk besluit van 20 december 1996 houdende diverse fiscale maatregelen, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« b)bis. — het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct 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 natuurlijke persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt;

— aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken. ».

III. — STEMMINGEN

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

Amendement n° 1 van de heer Breyne wordt ingetrokken.

Amendement n° 2 van de heren Breyne, Pieters en Vanpoucke tot vervanging van de tekst van artikel 2 wordt eenparig aangenomen.

Artikel 3 wordt eenparig aangenomen.

Het gehele wetsvoorstel wordt eenparig aangenomen.

De rapporteur,

G. GARDEYN-DEBEVER

De voorzitter,

M. DIDDEN