

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1994-1995

10 MAART 1995

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 7, § 1, 2°,
van het Wetboek van
de Inkomstenbelastingen 1992**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
FINANCIEN (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER DEFEYT

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft het onderhavige wetsvoorstel
besproken tijdens haar vergaderingen van 17 januari
en 7 maart 1995.

(1) Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Dupré.

A. — Vaste leden :

C.V.P. HH. Dupré, Eyskens, Oli-
vier, Taylor, Van Rompuy.
P.S. HH. Flahaut, Gilles, Mevr.
Lizin, H. Namotte.
V.L.D. HH. Bril, Daems, Platteau,
Verhofstadt.
S.P. HH. Dielens, Lisabeth,
Vanvelthoven.
P.R.L. HH. de Clippele, Michel.
F.S.C. HH. Langendries, Poncelet.

Agalev/HH. Defeyt, De Vlieghere.
Ecolo
VI. H. Van den Eynde.
Blok

B. — Plaatsvervangers :

HH. Ansoms, De Clerck, Goutry,
Moors, Tant, N.
HH. Collart, Delizée, Dufour,
Eerdeken, Harmegnies (M.).
HH. Cortois, Denys, Dewael, Van
Mechelen, Vergote.
H. Bossuyt, Mevr. De Meyer, H. Van
der Maelen, N.
HH. Bertrand, Ducarme, Kubla.
Mevr. Corbisier-Hagon, HH. Grim-
berghs, Thissen.
HH. Barbé, Detienne, Thiel.

HH. Annemans, Wymeersch.

Zie :

-1269 - 1993-1994 :

- N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Grimberghs.
- N° 2 : Amendementen.

Zie tevens :

- N° 4 : Tekst aangenomen door de commissie.

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

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1994-1995

10 MARS 1995

PROPOSITION DE LOI

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES (1)

PAR M. DEFEYT

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné la présente proposi-
tion au cours de ses réunions des 17 janvier et 7 mars
1995.

(1) Composition de la commission :

Président : M. Dupré.

A. — Titulaires :

C.V.P. MM. Dupré, Eyskens, Oli-
vier, Taylor, Van Rompuy.
P.S. MM. Flahaut, Gilles, Mme
Lizin, M. Namotte.
V.L.D. MM. Bril, Daems, Platteau,
Verhofstadt.
S.P. MM. Dielens, Lisabeth,
Vanvelthoven.
P.R.L. MM. de Clippele, Michel.
P.S.C. MM. Langendries, Poncelet.

Agalev/MM. Defeyt, De Vlieghere.
Ecolo
VI. M. Van den Eynde.
Blok

B. — Suppléants :

MM. Ansoms, De Clerck, Goutry,
Moors, Tant, N.
MM. Collart, Delizée, Dufour,
Eerdeken, Harmegnies (M.).
MM. Cortois, Denys, Dewael, Van
Mechelen, Vergote.
M. Bossuyt, Mme De Meyer, M. Van
der Maelen, N.
MM. Bertrand, Ducarme, Kubla.
Mme Corbisier-Hagon, MM. Grim-
berghs, Thissen.
MM. Barbé, Detienne, Thiel.

MM. Annemans, Wymeersch.

Voir :

-1269 - 1993-1994 :

- N° 1 : Proposition de loi de M. Grimberghs.
- N° 2 : Amendements.

Voir également :

- N° 4 : Texte adopté par la commission.

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

I. — TOELICHTING VAN DE INDIENER

Artikel 7, § 1, 2, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (WIB 1992) bepaalt in zijn huidige redactie dat het belastbaar inkomen van een onroerend goed bestaat uit het door de belastingplichtige ontvangen totale bedrag van de huurprijzen en de huurvoordelen (en niet uit het kadastraal inkomen) wanneer het goed wordt verhuurd aan een rechtspersoon.

Die bepaling heeft uit fiscaal oogpunt een belangrijke weerslag. Zelfs als de huurder een natuurlijke persoon is, moet de eigenaar in zijn aangifte voor de personenbelasting immers de werkelijke inkomsten uit het verhuurde goed aangeven. Die belastingverhoging zal meestal worden doorberekend in de overgeëkomen huurprijs.

De toepassing van die bepaling heeft evenwel ongewenste gevolgen wanneer de huurder een rechtspersoon is die geen winstoogmerk nastreeft (cf. parlementaire vraag nr. 828 van de heer Breyne van 1 oktober 1991, Bulletin van vragen en antwoorden n° 180, 1991-1992, blz. 15080), inzonderheid wanneer het om een « sociaal immobiliënkantoor » gaat. Die kantoren huren in het kader van de kansarmoedebestrijding een onroerend goed om het vervolgens aan de kansarmen onder te verhuren.

Als een huurovereenkomst rechtstreeks wordt gesloten tussen de eigenaar en een huurder die een natuurlijke persoon is en het goed huurt om het als particulier te bewonen, zou het belastbaar inkomen beperkt blijven tot het geïndexeerde en gerevalueerde kadastraal inkomen. In geval een « sociaal immobiliënkantoor » als tussenschakel optreedt, wordt de eigenaar — bij identieke huurprijs — belast op het reële inkomen, dat vaak hoger ligt dan het geïndexeerde en gerevalueerde kadastraal inkomen.

Het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 voorziet in bepaalde gevallen evenwel al in een gedifferentieerde fiscale behandeling naar gelang van het gebruik dat van een onroerend goed wordt gemaakt. Zo wordt in artikel 12, § 1, van het WIB 1992 een stelsel uitgewerkt waardoor vrijstelling van belasting geldt voor « het kadastraal inkomen van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen die een belastingplichtige zonder winstoogmerken heeft bestemd voor het uitoefenen van een openbare eredienst, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, godshuizen, klinieken, dispensaria, vakantiehuisen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen ».

II. — BESPREKING

De minister van Financiën verklaart dat hij volledig achter een wijziging van artikel 7 van het WIB 1992 staat. Door die wijziging voorkomt men de door de indiener van het voorstel geschetste fiscale onduidelijkheid. De voorgestelde tekst (die eigenlijk be-

I. — EXPOSE DE L'AUTEUR

Dans sa formulation actuelle, l'article 7, § 1^{er}, 2^o, du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 1992) dispose que le revenu imposable d'un immeuble consiste dans le montant total des loyers et avantages locatifs perçus par le contribuable (et non dans le revenu cadastral) lorsque le bien est donné en location à une personne morale.

Cette disposition a des répercussions significatives d'un point de vue fiscal puisque même si l'occupant est une personne physique, le propriétaire devra mentionner le revenu réel du bien mis en location dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques. Cette majoration d'impôt sera le plus souvent répercutée sur le montant du loyer convenu.

L'application de cette disposition aboutit à des effets indésirables lorsque le locataire est une personne morale qui poursuit un but non lucratif (cf. la question parlementaire n° 828 de M. Breyne du 1^{er} octobre 1991, Bulletin des Questions et Réponses n° 180, 1991-1992, p. 15080), et plus particulièrement lorsqu'il s'agit d'une « agence immobilière sociale ». Dans le cadre de la lutte contre l'exclusion sociale, ces agences louent des immeubles en vue de les sous-louer ensuite aux plus démunis.

Si la location intervenait directement entre le propriétaire et un locataire personne physique pour des besoins privés, le revenu imposable serait limité au seul revenu cadastral indexé et revalorisé, alors que l'intermédiation de l'agence immobilière sociale, à loyer identique, rend le propriétaire imposable sur le revenu réel souvent plus élevé que le revenu cadastral indexé et revalorisé.

Or, le Code des impôts sur les revenus 1992 prévoit dans certains cas déjà un traitement fiscal différencié en fonction de l'usage qui est fait d'un immeuble. Ainsi, l'article 12, § 1^{er}, du CIR 1992 établit un régime fiscal d'exonération en ce qui concerne « le revenu cadastral des biens immobiliers ou des parties de biens immobiliers qu'un contribuable a affectés, sans but de lucre, à l'exercice d'un culte public, à l'enseignement, à l'installation d'hôpitaux, d'hospices, de cliniques, de dispensaires, de homes de vacances pour enfants ou personnes pensionnées, ou d'autres œuvres analogues de bienfaisance ».

II. — DISCUSSION

Le ministre des Finances se déclare tout à fait favorable à une modification de l'article 7 du CIR 1992 afin d'éviter le biais fiscal évoqué par l'auteur de la proposition. La formulation proposée (qui vise en fait toute personne morale sans but lucratif) est

trekking heeft op iedere rechtspersoon zonder winstoogmerk) is evenwel veel ruimer dan nodig is om tegemoet te komen aan wat de indiener voor ogen staat.

Daarom stelt de minister voor de wijziging te beperken tot het geval waarin een rechtspersoon zonder winstoogmerk zijn goederen ter bewoning onderverhuurt, zodat de kansarmen makkelijker een woning kunnen vinden.

De heer Grimberghs stemt ermee in zijn voorstel in de door de minister aangegeven zin te wijzigen.

Hij dient twee amendementen in (Stuk Kamer n° 1269/2), ter vervanging van de beide artikelen van zijn wetsvoorstel.

De heer Gilles wijst op een onduidelijkheid in de Franse tekst van amendement n° 1. Teneinde ieder misverstand te vermijden stelt hij voor om na het woord « société » een komma te plaatsen.

De commissie is het daarmee eens.

De Minister van Financiën geeft aan dat de voorgestelde maatregel niet van toepassing is op gebouwde onroerende goederen verhuurd aan vennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, § 2, 1°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992.

III. — STEMMINGEN

Amendement n° 1 van de heren Grimberghs en Breyne tot vervanging van de tekst van artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

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

Het aldus gewijzigde wetsvoorstel wordt eenparig aangenomen.

De rapporteur,

P. DEFEYT

De voorzitter,

J. DUPRE

toutefois beaucoup plus large que la préoccupation exprimée par l'auteur.

C'est pourquoi le ministre suggère de circonscrire la modification en la limitant à l'hypothèse où une personne morale ne poursuivant pas un but lucratif sous-loue ses biens à des fins de logement, dans le but de faciliter l'accès des plus démunis à une habitation.

M. Grimberghs accepte de modifier sa proposition dans le sens indiqué par le ministre et présente deux amendements (Doc. Chambre n° 1269/2) tendant à remplacer les deux articles de sa proposition de loi.

M. Gilles signale que le texte français de l'amendement n° 1 manque de clarté. Afin d'éviter tout malentendu, il propose de placer une virgule après le mot « société ».

La commission marque son accord sur cette proposition.

Le ministre des Finances précise encore que la mesure proposée ne s'applique pas aux biens immobiliers bâtis donnés en location à des sociétés, au sens de l'article 2, § 2, 1°, du Code des impôts sur les revenus 1992.

III. — VOTES

L'amendement n° 1 de MM. Grimberghs et Breyne, tendant à remplacer le texte de l'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

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

La proposition de loi ainsi modifiée est adoptée à l'unanimité.

Le rapporteur,

P. DEFEYT

Le président,

J. DUPRE