

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 13 MARS 1928

Rapport des Commissions réunies des Finances et de l'Industrie, du Travail et de la Prévoyance Sociale, chargées d'examiner le Projet de Loi encourageant la construction de nouvelles habitations par la remise temporaire de la contribution foncière.

(Voir les n^{os} 24 (session extraordinaire de 1925), 24 (session de 1925-1926), 237, 278 (session de 1926-1927) et les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, en séances des 29, 30 juin, 6 et 7 juillet 1927 ; le n° 183 (session de 1926-1927) du Sénat.)

Présents : MM. LAFONTAINE, président; BROEKX, DE CLERCQ, le baron DELVAUX DE FENFFE, le baron DE MÉVIUS, DEMOULIN, EYLENBOSCH, FRANÇOIS, HUBERT, MATAGNE, PIERLOT, RUTTEN, SIMONIS, VAN COILLIE et MOYERSOEN, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Ce projet de loi a recueilli l'unanimité de la Chambre.

Il est dû à l'initiative de M. Tibbaut. Déposé le 27 mars 1924, il fit l'objet d'un premier rapport de M. Blavier le 16 juillet 1924. Devenu caduc par suite de la dissolution, il fut représenté le 2 juillet 1925 et fit l'objet d'un second rapport du même membre le 25 mars 1926.

Il fut enfin voté le 7 juillet 1927.

*
* *

La remise temporaire de la contribution financière constitue un nouvel encouragement en faveur de la construction d'habitations à bon marché, un nouveau stade dans la lutte contre la crise du logement et contre les taudis.

Dans le rapport que nous eûmes l'honneur de déposer le 7 juillet dernier, n° 184, au nom de la Commission des finances, sur le projet de loi autorisant la Société nationale des habitations et logements à bon marché, à émettre un emprunt de 100 millions, nous avons

tracé en quelques traits la politique suivie pour favoriser la multiplication des logements. Nous pouvons donc nous borner à indiquer les résultats actuellement acquis.

Au 2 février dernier, il avait été construit 33,703 logements à l'intervention de la Société nationale. Les avances de l'État s'élevaient à 661,391,000 francs. 5,647 de ces maisons avaient été vendues procurant à la Société nationale 110,612,920 francs, mais absorbant 16,130,000 francs de primes à charge de l'État.

Ces avances ont été consenties à la Société nationale au taux d'intérêt de 2 p. c. tandis que l'État lui-même empruntait à un taux variant de 6.393 p. c. en 1920 à 7.81 en 1926. Il en résulte est déjà pour l'État une perte totale d'intérêt s'élevant à 103,259,000 francs.

Depuis 1889, la Caisse générale d'Épargne et de Retraite a avancé aux sociétés agréées par elle 543,486,800 francs. Cette intervention permit la construction ou l'acquisition par des ouvriers ou des personnes peu aisées de 125,000 maisons.

Les primes à la construction fixées primitivement à 10,000 furent portées à 15,000 par l'arrêté royal du 14 décembre 1924.

Un arrêté royal du 27 décembre 1926 en limita l'octroi aux personnes peu aisées ayant introduit leur demande avant le 16 mars 1926. On peut évaluer à 18,000 le nombre des bénéficiaires et la dépense totale à 45,000,000 de francs.

D'autre parts on retardait la liquidation des primes déjà allouées.

Malgré cet arrêté royal, les demandes continuèrent à se multiplier. Plusieurs milliers de requêtes furent encore introduites. Les primes conjuguées avec les avances de la Caisse d'Épargne sont sans contredit le système le plus avantageux au point de vue des finances de l'État. Aussi votre Commission a-t-elle appris avec une vive satisfaction que le Gouvernement envisageait le rétablissement des primes; elle exprime le vœu que, tenant compte de la dépréciation du franc et du coût plus élevé de la bâtisse, il n'hésite point à majorer l'importance de celles-ci notamment en faveur des familles nombreuses, et augmente en même temps le taux maximum des ressources dont peuvent jouir les intéressés.

* * *

Quelle est la portée du projet actuel?

Jusqu'à présent tous les encouragements ont été réservés aux personnes qualifiées de « peu aisées ». Le projet franchit une étape nouvelle; il exonère de la contribution foncière au profit de l'État pendant dix années toute maison nouvelle d'un revenu cadastral peu élevé, construite avant le 1^{er} janvier 1933 et cela non pas à raison de la personnalité de son constructeur, mais à raison du simple fait de sa construction, quelles que soient la situation et la fortune de son propriétaire.

Nous ne pouvons qu'applaudir à cette initiative nouvelle.

Déjà le Congrès national des Habitations à bon marché et des Institutions de

Prévoyance, réuni le 14 décembre 1924 avait émis un vœu en faveur de cette exonération fiscale. Mais le Congrès allait plus loin; préoccupé de susciter coûte que coûte l'initiative privée, il demandait non seulement l'exemption de la contribution foncière pendant dix ou quinze ans, mais aussi l'*exemption de la supertaxe* pour le revenu des habitations nouvelles. Il a renouvelé ce même vœu dans sa réunion du 13 février 1927.

Il est regrettable que le projet dise d'une façon expresse que la remise de la contribution foncière est « sans effet quant à la supertaxe ».

Malgré les sacrifices énormes consentis par l'État, la crise du logement perdure dans bien des centres et la lutte contre les taudis est à peine ébauchée. Faut-il s'en étonner?

Avant la guerre, la construction d'habitations en vue de la location était le fait des particuliers qui la considéraient comme un placement avantageux; elle s'était cependant ralentie dans les dernières années à cause de l'augmentation des prix. Depuis la guerre, les particuliers ne construisent plus de maisons modestes pour la location; les lois successives sur les loyers, la hausse constante du prix des matériaux et de la main-d'œuvre, l'insécurité du lendemain, la méfiance, les ont éloignés de ce mode de placement. Il faut les y ramener par des encouragements appropriés; car, on ne construit pas par pur esprit de solidarité, on construit par intérêt, c'est un sentiment humain.

L'exonération de la contribution foncière au profit de l'État est sans doute déjà par elle-même une mesure intéressante; mais son efficacité serait bien plus grande si elle se doublait de l'exemption de la supertaxe pour le revenu de ces maisons.

Quelle objection cette exonération peut-elle soulever?

La crainte qu'un spéculateur n'en profite pour soustraire une partie de ses revenus à la supertaxe? Au lieu de crainte il faudrait en caresser l'espoir;

cette spéculation serait la bienvenue, elle rendrait un précieux service à la collectivité.

Le poids du sacrifice nouveau qu'elle imposerait à l'État ?

Ce sacrifice ne sera relativement important que si un grand nombre de particuliers ayant de gros revenus, construisent de nombreuses maisons, mais alors, le sacrifice constituerait un immense bienfait, car la crise serait résolue.

En tout cas, toutes les formes d'encouragement de l'initiative privée coûteront toujours beaucoup moins que les avances de l'État qui se traduisent par différence d'intérêt en une perte colossale.

Il existe d'ailleurs un précédent en la matière. Le Gouvernement agissant en vertu des pleins pouvoirs a exonéré de la supertaxe le revenu des actions privilégiées de la Société des Chemins de fer belges.

La santé physique et morale de la population, son développement, son avenir exigent une prompt solution de la question du logement. Il ne faut pas qu'une dispute d'écoles ou de principes en matière de répartition d'impôts la retardent d'un jour.

* *

La rédaction du projet de loi manque de clarté et de précision. Il convient d'en examiner le détail.

1^o Quelle est la portée de l'exemption ?

2^o Quelles sont les habitations qui en bénéficieront ?

1^o Portée de l'exemption.

L'exemption vise la remise de la contribution foncière, c'est-à-dire du principal de la contribution foncière perçue par l'État, soit à son profit, 5 p. c., soit au profit des provinces, 1 p. c., ou des communes, 4 p. c., ainsi que les 10 centimes additionnels perçus au profit de l'État. Au total donc 11 p. c. Elle ne s'applique pas aux additionnels communaux et provinciaux ni à la taxe dite de voirie. Les communes et les provinces conservent à cet égard toute leur liberté.

Les additionnels provinciaux et communaux sont perçus par l'État en même temps que le principal, il convient que celui-ci continue à les percevoir.

2^o Habitations qui bénéficieront de la remise.

I. — D'après le texte de la Chambre, bénéficieront de la remise, les habitations dont le revenu cadastral n'excède pas un taux variant suivant l'importance des communes dans lesquelles elles sont situées : 2,000, 2,500 ou 3,000 francs; ces chiffres correspondent respectivement à un loyer réel de 2,400, 3,000 et 3,600 francs.

Vos Commissions estiment qu'il conviendrait de répartir les communes en cinq catégories, conformément à la pratique actuelle en matière de réductions fiscales et, par conséquent, de diminuer le maximum du revenu cadastral pour les petites communes et de la majorer pour les quatre grandes agglomérations. En pratique d'ailleurs, une maison ayant exigé une même dépense, jouit d'un revenu cadastral bien différent suivant l'importance de la commune dans laquelle elle est située.

Dans les petites communes, les inspecteurs du cadastre multiplient par 2 ou 3 p. c. la valeur d'un immeuble pour en établir le revenu cadastral, et par 5 ou 6 p. c. dans les grandes agglomérations. Le revenu cadastral d'une maison ayant coûté 40,000 francs, varie ainsi de 800 à 1,200 francs dans une petite commune et de 2,000 à 2,400 francs dans une localité importante.

D'autre part vos Commissions proposent d'étendre à toutes les communes, par identité de motifs, la majoration des maxima prévue au paragraphe 2 de l'article 1^{er} pour les dépendances à usage professionnel.

* *

II. — Ces habitations doivent réunir les conditions d'hygiène et d'habitabilité minima qui seront déterminées par Arrêté Royal. Déjà un règlement approuvé par le Ministre de l'Industrie, du Travail et de la Prévoyance sociale détermine ces

conditions pour l'obtention des primes à la construction.

* *

III. — La remise de la contribution foncière est afférente à l'habitation, indépendamment de toute condition dans le chef du propriétaire constructeur.

Elle est accordée à tout bâtisseur, particulier, entrepreneur, industriel, etc., etc., non seulement à celui qui bâtit une maison pour l'occuper lui-même, mais aussi à celui qui construit en vue de la location.

* *

IV. — D'après le rapport de la Section centrale, il faut entendre le mot « habitation » dans le sens de « logement ».

Si cette interprétation est admise, et votre Commission s'y rallie, se pose la question des maisons à logements multiples. Jouissent-elles du bénéfice de la loi ? Le rapport de la Section centrale répond par l'affirmative. « La loi sur la propriété, dit ce rapport, rend la mesure applicable aux grands bâtiments à logements multiples, si ces logements sont bien constitués en propriétés distinctes, et si le revenu cadastral de chacun d'eux ne dépasse pas le maximum prévu. »

M. le Ministre Wauters admit cette définition en ce qui concerne les immeubles construits — soit individuellement, soit collectivement — pour être vendus par appartements. Il la repoussa pour les immeubles à appartements donnés en location.

Cette interprétation restrictive ne résulte pas du texte du projet.

Vos Commissions ne peuvent admettre ni l'interprétation de M. Wauters ni même celle de la Section centrale.

La loi sur la propriété ne nous fournit aucune indication en l'espèce. C'est la destination de la maison qui doit servir de critère.

Si la maison est spécialement construite pour être occupée par appartement, chacun de ceux-ci fera l'objet d'une évaluation distincte; dès que le revenu cadastral de chacun des appartements

ne dépasse pas les taux fixés par la loi ils jouiront chacun de l'exemption fiscale.

Si la maison est construite pour être occupée par une seule famille, elle fera l'objet d'une évaluation unique globale, même si son occupant loue des chambres à des tiers.

Vos Commissions se sont ralliées par 9 voix contre 4 et 1 abstention à l'extension de l'exemption fiscale aux maisons à logements multiples; certains membres estiment qu'il ne convient pas d'en encourager la multiplication, car elles offrent bien des inconvénients et bien des dangers au point de vue moral.

* *

V. — Le projet de la Chambre n'exclut du bénéfice de la remise que les immeubles construits avec les indemnités pour dommages de guerre, ainsi que les habitations d'agrément, de plaisance ou servant de villégiature. Les maisons de commerce et même les débits de boissons sont donc dégreverés si leur revenu cadastral n'excède pas les maxima fixés.

Vos Commissions estiment qu'il n'y a pas lieu d'étendre l'exemption fiscale aux débits de boissons; ce serait contraire à toute logique, puisque la législation soumet à une taxe spéciale l'ouverture des débits dans le but d'en restreindre le développement.

* *

VI. — Les maisons construites par les sociétés d'habitations à bon marché après la mise en vigueur de la loi, sont-elles appelées bénéficier de l'exemption de la contribution foncière ? Oui, si le Sénat consacre le texte voté par la Chambre, car celui-ci est conçu dans les termes les plus généraux et n'exclut pas ces maisons.

Cependant, le rapport de la Section centrale de la Chambre, déposé le 16 juillet 1924, proposait formellement de les exclure. Nous y lisons en effet : « Elle (la Section centrale), a exprimé l'avis unanime qu'il ne pouvait être question de cumuler la remise fiscale avec la prime de l'Etat; ni de l'accorder aux maisons que gèrent les sociétés de

construction agréées : ce serait accroître sans nécessité les charges de l'Etat. »

Le second rapport de la Section centrale, déposé le 25 mars 1926, soulève de nouveau la question, mais il ne la tranche plus. « Votre Commission laisse à la Chambre, dit-il, le soin d'apprécier, si la prime (le bénéfice de l'exemption), est applicable aux catégories suivantes que votre première Commission avait proposé d'exclure :

» 1^o Aux habitations appartenant aux sociétés de construction, agréées par la Société nationale des habitations et logements à bon marché ou par la Caisse générale d'Epargne et de Retraite;

» 2^o Aux habitations vendues par ces sociétés à des particuliers avec bénéfice de la prime instituée par l'arrêté royal du 14 octobre 1922, modifié par celui du 12 février 1924;

» 3^o Aux habitations construites par des particuliers avec bénéfice de la prime instituée par arrêté royal du 14 août 1922, modifié par ceux des 30 juillet 1923 et 14 février 1924;

» 4^o Aux habitations d'agrément, etc. »

Nous ne croyons pas que la question ait été soulevée en séance plénière à la Chambre.

Vos Commissions estiment qu'il n'y a pas lieu de cumuler les faveurs et d'accorder le bénéfice de l'exemption aux maisons qui sont construites à l'intervention des sociétés agréées ou à celles qui jouissent des primes de l'Etat (sous réserve de la question des familles nombreuses).

La faveur fiscale dont il s'agit, a pour but de pousser à la construction de nouvelles habitations; elle peut avoir de l'efficacité auprès des constructeurs particuliers, mais elle est sans aucun effet chez les sociétés de construction agréées dont l'activité dépend uniquement et des besoins à satisfaire et de l'importance des capitaux que peut leur avancer la Société nationale.

Le sacrifice que l'on imposerait au Trésor en dégrevant ces maisons, serait donc en fait une pure perte au point de vue du développement de la construction.

L'Etat sacrifie déjà les deux tiers des capitaux qu'il avance à la Société nationale, c'est plus que suffisant.

Au surplus, si les maisons sont louées aux occupants, l'exemption constituerait en réalité une diminution de loyer, diminution qui ne se justifie pas, puisque la rémunération par le locataire du capital engagé est en moyenne inférieure de 50 p. c. à ce qu'elle est pour les capitaux engagés par les particuliers.

Si la maison est vendue par la société agréée, son acquéreur jouit des bénéfices d'une prime, c'est-à-dire qu'il acquiert la maison à un prix inférieur d'environ 10 p. c. à sa valeur de construction; cette faveur est plus précieuse pour lui qu'une exemption du principal de la contribution foncière, car cette diminution du prix signifie pour la plupart des acquéreurs une diminution de la somme à emprunter.

Il jouit, en outre, sous forme de prime compensatoire, de l'exemption des droits d'enregistrement et de transcription.

S'il convenait d'accorder un nouvel avantage aux acheteurs des maisons construites par les sociétés agréées, il faudrait le faire sous forme d'augmentation de la prime.

Au surplus, le texte du paragraphe 5 présuppose que, sauf pour familles nombreuses et nécessiteuses, l'exemption de la contribution foncière n'est point acquise à ceux qui ont obtenu une prime à la construction. Il doit en être de même par identité de motifs pour ceux qui occupent les maisons construites par les sociétés agréées.

Il faut éviter d'ailleurs de créer un double régime pour les maisons des sociétés agréées, un régime de maisons anciennes payant la contribution foncière, un régime de maisons nouvelles exemptées de cette charge; ce serait une source de critiques multiples, un obstacle à la vente des maisons anciennes.

Or, les sociétés ont le plus grand intérêt à vendre des maisons, afin de se procurer les fonds nécessaires à de nouvelles constructions.

VII. — La Section centrale s'était montrée favorable à l'octroi de la remise en faveur des propriétaires qui remplacent un taudis loué par un bon logement ou qui transforment une maison insalubre ou insuffisante par une maison convenable, tout en laissant la jouissance aux occupants; elle estimait que ces constructions devraient pouvoir jouir de la faveur proposée, après production d'un certificat des comités de patronage. Mais le texte de la loi s'y oppose, puisque la remise n'est accordée qu'aux nouvelles constructions. Il y a là cependant une suggestion intéressante, de nature à pousser les propriétaires des taudis à les améliorer et à en faire des demeures convenables.

Vos Commissions proposent de les exonérer dans certaines conditions et ont rédigé un amendement en ce sens.

* *

VIII. — Le revenu cadastral d'une maison n'est pas invariable; cette circonstance peut faire hésiter les bâtisseurs, puisque rien ne leur garantit qu'ils jouiront de la remise fiscale pendant toute la durée de dix ans.

À la Chambre certains orateurs eussent voulu que les intéressés fussent assurés de conserver pendant toute cette période le bénéfice de la remise qui leur aurait été accordée une première fois.

M. Wauters s'était montré disposé à accorder cette garantie pour les maisons construites dans les campagnes, mais il lui paraissait impossible de donner cette même garantie pour les villes, eu égard aux transformations et autres causes qui amènent une plus-value parfois rapide des immeubles.

Finalement, la Chambre inséra dans le projet un texte disant : « Il ne sera pas tenu compte, pendant la période décennale, de toute augmentation de revenu cadastral n'excédant pas un dixième du revenu cadastral initial. »

Cet amendement ne constitue que l'application pure et simple du droit commun. Il n'ajoute rien à la loi

et ne résout pas la question; en effet, en vertu de l'article 6 des lois coordonnées concernant l'impôt sur les revenus, les revenus cadastraux ne peuvent être révisés à l'initiative de l'administration ou à la demande des contribuables, que pour autant qu'ils soient susceptibles, d'une augmentation ou d'une diminution d'un dixième au moins par parcelle.

Vos Commissions vous proposent de dire que pour une période décennale, il ne sera pas tenu compte de toute augmentation de revenu n'excédant pas le quart du revenu cadastral initial.

* *

IX. — D'après le paragraphe 1^{er}, la remise de la contribution foncière est afférente aux nouvelles habitations construites et occupées postérieurement à la mise en vigueur de la loi, mais antérieurement au 1^{er} janvier 1933.

La date de l'occupation d'une maison se détermine aisément; occuper une maison, c'est s'y établir à titre de propriétaire, d'usufruitier, de locataire voire même par simple tolérance.

Si l'occupation est réalisée par le fait de l'entrée du propriétaire ou du locataire dans la maison avec ses meubles et autres objets à son usage, la construction s'étend sur une période de temps de plusieurs mois.

À quel moment une habitation est-elle construite ?

La réponse à cette question ne peut avoir aucune importance pour la fin de la période d'application de la loi, soit le 31 décembre 1932, car en stipulant que la nouvelle habitation doit être occupée, le projet exige par là même qu'elle soit construite; encore peut-on espérer que le fisc sera large dans l'application de la loi et admettra que la maison occupée est construite, bien que n'étant pas entièrement terminée, parce que des travaux de parachèvement ou autres doivent encore y être effectués. Mais qu'en est-il pour le début de la période ?

Pour éviter toute discussion au sujet de l'interprétation à donner au mot « construites », employé dans le texte du paragraphe 1^{er}, vos Commissions proposent de décider que la remise sera accordée pour toutes les habitations pour lesquelles le propriétaire pourra fournir la preuve que la construction en a été commencée après le 1^{er} janvier 1928.

*
* *

Le paragraphe 5 contient une dispo-

sition transitoire en faveur des habitations construites depuis le 15 mars 1926.

Cette disposition peut être abandonnée, le Gouvernement ayant décidé de rétablir les primes à la construction pour toutes les personnes dont la demande a été introduite après le 15 mars 1926 et qui réunissent les autres conditions qui seront fixées par un arrêté royal.

Le Rapporteur, *Le Président,*
R. MOYERSON. H. LAFONTAINE.

Projet de Loi encourageant la construction de nouvelles habitations par la remise temporaire de la contribution foncière.

Texte présenté par la Commission.

ARTICLE PREMIER.

§ 1. — Il est fait remise pendant dix ans de la contribution foncière des habitations nouvelles, dont les propriétaires fournissent la preuve que la construction en a été commencée à partir du 1^{er} janvier 1928 et qui sont occupées avant le 1^{er} janvier 1933, pour autant :

1^o Qu'elles soient reconnues, par les Comités de patronage des habitations à bon marché, comme réunissant les conditions d'hygiène et d'habitabilité minima déterminées par Arrêté Royal;

2^o Que leur revenu cadastral n'excède pas :

1,500 francs pour les communes de moins de 5,000 habitants;

2,000 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants exclusivement;

2,500 francs dans les communes de 15,000 à 60,000 habitants exclusivement;

Wetsontwerp tot bevordering van het bouwen van nieuwe woningen door tijdelijke kwijschelding van grondbelasting.

Tekst door de Commissie voorgesteld.

EERSTE ARTIKEL.

§ 1. — Gedurende tien jaar wordt kwijschelding verleend van de grondbelasting op de nieuwe woningen, waarvan de eigenaars bewijzen dat de bouw aangevangen werd na 1 Januari 1928 en die betrokken werden vóór 1 Januari 1933, in zooverre :

1^o Gezegde woningen door de Beschermcomiteiten voor goedkope woningen erkend werden als vereenigende de minima-vereichten van hygiene en woonbaarheid bepaald bij Koninklijk besluit;

2^o Haar kadastraal inkomen niet meer bedraagt dan :

1,500 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners;

2,000 frank in de gemeenten van 5,000 tot en met 14,999 inwoners;

2,500 frank in de gemeenten van 15,000 tot en met 59,999 inwoners;

3,000 francs dans les communes de 60,000 habitants et plus;

3,500 francs dans les quatre grandes agglomérations : Anvers, Bruxelles, Gand et Liège.

La classification des communes, établie en matière de supertaxe, est applicable en espèce.

Pour l'application de la remise, il n'est pas tenu compte, pendant la période décennale, de toute augmentation de revenu n'excédant pas le quart du revenu cadastral initial.

§ 2. — Les maxima indiqués au paragraphe 1^{er} sont majorés de 500 francs lorsque l'habitation comporte des dépenses à usage professionnel dont le revenu cadastral correspond au moins à ce montant.

§ 3. — La remise, prévue par le paragraphe 1^{er}, s'étend à la surtaxe foncière et à la supertaxe, mais elle est sans effet quant aux additionnels provinciaux et communaux, et n'entre pas non plus en ligne de compte pour l'attribution d'autres avantages basés sur l'impôt ou sur les revenus.

§ 4. — Sont considérés comme habitations distinctes et peuvent bénéficier de la remise fiscale, les appartements des immeubles à destination de logements multiples, si le revenu cadastral de chacun de ces appartements n'excède pas le maximum prévu par la loi.

§ 5. — Sont considérés comme habitations nouvelles, les taudis et les maisons insalubres qui subissent des transformations essentielles dont l'importance est déterminée par Arrêté Royal.

ART. 2.

Sont exclus du bénéfice de la remise :

1^o Les habitations appartenant aux sociétés de constructions agréées par la

3,000 frank in de gemeenten met 60,000 inwoners en meer;

3,500 frank in de vier groote agglomeraties : Antwerpen, Brussel, Gent en Luik.

De voor de supertaxe vastgestelde rangschikking der gemeenten is te dezer van toepassing.

Voor de toepassing van de kwijtschelding, wordt, gedurende het tienjarig tijdperk, geen rekening gehouden met eenige verhooging van inkomen die niet een vierde van het aanvankelijk kadastraal inkomen overschrijdt.

§ 2. — De bij paragraaf 1 aangeduide maxima worden met 500 frank verhoogd, wanneer de woning tot beroepsgebruik bestemde bijgebouwen bedraagt waarvan het kadastraal inkomen ten minste dit bedrag vertegenwoordigt.

§ 3. — De kwijtschelding voorzien bij de eerste paragraaf, slaat op de grondbelasting en op de supertaxe, doch niet op de opcentiemen van provinciën en gemeenten, en komt ook niet in aanmerking voor de toekenning van andere voordeelen gegrond op de belasting of op het inkomen.

§ 4. — Worden als afzonderlijke woningen aangezien en kunnen fiscale kwijtschelding genieten, de appartements in gebouwen opzettelijk opgetrokken voor talrijke woongelegenheden, zoo het kadastraal inkomen van elk dezer appartements het bij de wet voorziene maximum niet overschrijdt.

§ 5. — Als nieuwe woningen worden aangezien de krotten en de ongezonde huizen die de vereischte wijzigingen ondergaan bij Koninklijk besluit te bepalen.

ART. 2.

Van het voordeel der kwijtschelding worden uitgesloten :

1^o De woningen toebehoorende aan de bouwmaatschappijen erkend door

Société nationale des habitations et logements à bon marché ou par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite;

2^o Les habitations vendues par ces sociétés à des particuliers avec bénéfice d'une prime, sauf exception à déterminer par arrêté royal en faveur des familles nombreuses ou nécessiteuses;

3^o Les habitations dont les constructeurs ont bénéficié d'une prime de l'Etat, sauf la même exception en faveur des familles nombreuses ou nécessiteuses;

4^o Les immeubles construits avec des indemnités pour dommages de guerre ou pour incendie, ainsi que les habitations d'agrément, de plaisance ou servant de villégiature, les débits de boissons et ceux dans lesquels il est fait location d'appartements meublés.

ART. 3.

Le Gouvernement fait annuellement rapport aux Chambres sur les résultats de la présente loi.

de Nationale Maatschappij voor goedkoopke woningen of door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas;

2^o De woningen door deze maatschappijen aan de particulieren met winst eener premie verkocht, behoudens uitzondering bij Koninklijk besluit te voorzien voor kroostrijke of behoeftige gezinnen;

3^o De woningen waarvan de bouwers een Staatspremie hebben getrokken, behoudens dezelfde uitzondering voor kroostrijke of behoeftige gezinnen;

4^o De gebouwen opgetrokken met vergoedingen voor oorlogsschade of voor brand, alsook de lust- en plezierwoningen of de zomerverblijven, de dranksluiterijen en de woningen waarin gestoffeerde vertrekken worden verhuurd.

ART. 3.

De Regeering brengt jaarlijks aan de Kamers verslag uit over de uitslagen dezer wet.

(10)

BELGISCHE SENAAT

VERGADERING VAN 13 MAART 1928

Verslag uit naam der vereenigde Commissiën van Financiën en van Nijverheid, Arbeid en Sociale Voorzorg, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp tot bevordering van het bouwen van nieuwe woningen door tijdelijke kwijschelding van grondbelasting.

(Zie de n^{rs} 24 (buitengewone zitting 1925), 24 (zitting 1925-1926), 237, 278 (zitting 1926-1927) en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 29 en 30 Juni, 6 en 7 Juli 1927, en n^r 183 (zitting 1926-1927) van den Senaat.)

Aanwezig: de heeren LAFONTAINE, voorzitter; BROECKX, DE CLERCQ, BARON DELVAUX DE FENFFE, BARON DE MÉVIUS, DEMOULIN, EYLENBOSCH, FRANÇOIS, HUBERT, MATAGNE, PIERLOT, RUTTEN, SIMONIS, VAN COILLIE en MOYERSOEN, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Dit wetsontwerp werd door de Kamers eenparig goedgekeurd.

Het gaat uit van het initiatief van den heer Tibbaut. Het werd ingediend op 27 Maart 1924; een eerste verslag, opgemaakt door den heer Blavier, werd ter tafel gelegd op 16 Juli 1924. Vervallen tengevolge van de ontbinding, werd het andermaal ingediend op 2 Juli 1925; op 25 Maart 1926 werd het nieuwe verslag, door hetzelfde lid opgemaakt, ter tafel gelegd.

Ten slotte werd het goedgekeurd op 7 Juli 1927.

* *

De tijdelijke kwijschelding van grondbelasting is een nieuwe bevordering van het bouwen van goedkope woningen, en een nieuwe stap vooruit in den strijd tegen den woningnood en tegen de woonkrotten.

In het verslag n^r 184, door ons op 7 Juli jongstleden ter tafel gelegd uit naam der Commissie voor de Financiën belast met het onderzoek van het wetsontwerp waarbij de Nationale Maat-

schappij voor goedkope woningen en woonvertrekken gemachtigd wordt een leening van 100 miljoen uit te schrijven, hebben wij in enkele trekken de politiek samengevat, welke werd gevolgd om de vermenigvuldiging der woongelegenheden te begunstigen. Wij kunnen er ons bijgevolg toe beperken te wijzen op de thans verworven uitslagen.

Op 2 Februari jongstleden waren er door tusschenkomst van de Nationale Maatschappij 33,703 woongelegenheden gebouwd. De voorschotten van den Staat bedroegen 661,391,000 frank; 5,647 dezer huizen werden verkocht; dit stelde ter beschikking van de Nationale Maatschappij 110,612,920 frank, doch kostte aan den Staat 16,130,000 fr. premies.

Deze voorschotten werden aan de Nationale Maatschappij verleend tegen een interestvoet van 2 t. h., terwijl de Staat zelf ontleende tegen een rentevoet die schommelde van 6.393 t. h. in 1920 tot 7.81 in 1926. Zulks heeft voor den Staat aanleiding gegeven tot een globaal verlies wegens interesten, van 103 miljoen 259,000 frank.

Sedert 1889 heeft de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas aan de door haar aangenomen maatschappijen een bedrag van 543,486,800 frank voorgeschooten. Deze tusschenkomst liet aan werklieden of aan onbemiddelde personen toe 125,000 huizen aan te koopen.

De bouwpremies, aanvankelijk op 10,000 bepaald, werden opgevoerd tot 15,000 bij Koninklijk besluit van 14 December 1924.

Bij Koninklijk besluit van 27 December 1926 werd het verleen van deze premies beperkt tot de onbemiddelde personen die hunne aanvraag hadden ingediend vóór 16 Maart 1926. Het aantal personen, die deze gunst zullen genieten, kan geraamd worden op 18,000 en de globale uitgave op 45 miljoen.

Anderdeels werd de uitbetaling der reeds toegekende premies vertraagd.

Spijts dit Koninklijk besluit bleven de aanvragen toestroomen; er werden nog duizenden aanvragen ingediend. Het stelsel van de premies, samen met de voorschotten der Spaarkas, is ontegenzeggelijk het meest voordeelige voor de Staatsfinanciën. Ook heeft uwe Commissie met levendige voldoening vernomen dat de Regeering er aan denkt de premies weder in te voeren; zij drukt den wensch uit dat, gezien de waardevermindering van den frank en de stijging der bouwkosten, de Regeering niet aarzele het bedrag der premies te verhoogen, vooral ten bate der kroostrijke gezinnen, en dat zij tevens het maximumbedrag verhoogde van de inkomsten, die de belanghebbenden mogen genieten.

**

Welke is de draagwijdte van het huidige ontwerp? Tot nog toe werden al de aanmoedigingen voorbehouden voor de personen als « onbemiddeld » aangegeven. Het ontwerp doet een nieuwen stap vooruit; het stelt gedurende tien jaar van grondbelasting ten bate van den Staat vrij elk nieuw huis van een niet zeer hoog kadastraal inkomen,

dat vóór 1 Januari 1933 wordt gebouwd. Er wordt geen rekening gehouden met den persoon van den bouwer, doch alleen met het feit van het bouwen, welke ook de stand en het vermogen van den eigenaar zijn.

Wij kunnen dit nieuw initiatief slechts goedkeuren.

Reeds had het Nationaal Congres der goedkoope Woningen en der Voorzorgsinrichtingen, vergaderd op 14 December 1924, een motie aangenomen ten gunste dezer fiskale vrijstelling. Het Congres ging echter veel verder; daar het er op gesteld was kost wat kost het privaat initiatief aan te wakkeren, vroeg het niet alleen vrijstelling van grondbelasting gedurende tien of vijftien jaar, doch ook *vrijstelling van supertaxe* voor de opbrengst der nieuwe woningen. Ter vergadering van 13 Februari 1927 werd deze wensch opnieuw uitgedrukt.

Het valt te betreuren dat er in het ontwerp uitdrukkelijk wordt bepaald dat de vrijstelling van grondbelasting « zonder uitwerking blijft ten aanzien van de supertaxe ».

Spijts de aanzienlijke offers door den Staat gebracht, duurt de woningnood voort in talrijke centra en is de strijd tegen de krotten ternauwernood ingezet. Valt zulks te verwonderen?

Vóór den oorlog werden woningen, voor verhuring bestemd, uitsluitend gebouwd door particulieren, die daarin eene voordeelige geldbelegging zagen; in de laatste jaren was deze bouw nochtans merkkelijk verminderd wegens de stijging der prijzen. Sedert den oorlog bouwen de particulieren geen nederige woningen meer om ze te verhuren; de achtereenvolgende huishuurnetten, de gestadige stijging van den prijs der grondstoffen en der werkkrachten, de onzekere toekomst, het wantrouwen, hebben de particulieren van deze geldbelegging afgewend. Men moet ze er opnieuw toe bewegen door gepaste aanmoedigingen; want men bouwt niet uit louter solidariteitsgevoelen, doch wel uit belang; dit is menschelijk.

De vrijstelling van grondbelasting ten bate van den Staat is op zichzelf reeds een belangwekkende maatregel; deze zou nog heel wat doeltreffender zijn, indien hij werd aangevuld door de vrijstelling van supertaxe voor de opbrengst dezer huizen.

Welk bezwaar kan deze vrijstelling doen rijzen ?

De vrees dat een speculant hiervan gebruik make om een gedeelte zijner inkomsten aan de supertaxe te onttrekken ? In stede van vrees, zou dit bij ons hoop moeten verwekken; deze speculatie zou welkom zijn en een kostbaren dienst bewijzen aan de collectiviteit.

Het zware offer dat hieruit opnieuw voor den Staat zou voortvloeien ?

Dit offer zal slechts betrekkelijk zwaar zijn indien talrijke particulieren met groote inkomsten talrijke huizen bouwen; alsdan echter zou het offer een onmetelijke weldaad zijn, daar de crisis zou worden opgelost.

In elk geval, de onderscheidene wijzen van aanmoediging van het privaat initiatief zullen steeds veel minder kosten dan de voorschotten van den Staat, die wegens het verschil van interest een ontzaglijk verlies beteekenen.

Te dezer zake bestaat er trouwens een precedent. De Regeering heeft, krachtens de wet op de volmacht, van supertaxe vrijgesteld het inkomen der preferentiaandeelen van de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen.

De lichamelijke en zedelijke gezondheid der bevolking, hare ontwikkeling en toekomst eischen eene spoedige oplossing van het woningvraagstuk. Het mag niet dat een strijd van leerstellingen of van beginselen op gebied van verdeling der belastingen aan deze oplossing slechts een enkelen dag vertraging zou doen ondergaan.

**

De tekst van het wetsontwerp is niet voldoende duidelijk en nauwkeurig. Hij

dient in zijn bijzonderheden onderzocht.

1^o Welke is de strekking der vrijstelling?

2^o Welke woningen zullen hiervan genieten?

1^o Strekking der vrijstelling.

De vrijstelling slaat op de kwijtschelding van grondbelasting, namelijk van de hoofdsom der grondbelasting door den Staat geheven hetzij te zijnen voordeele (5 t. h.), hetzij ten bate der provinciën (1 t. h.), of der gemeenten (4 t. h.), alsmede van de 10 opcentiemen ten bate van den Staat geïnd. In het geheel dus 11 t. h. De vrijstelling slaat niet op de gemeentelijke en provinciale opcentiemen noch op de zoogenaamde wegenis-taxe.

Gemeenten en provinciën behouden in dit opzicht hare volle vrijheid.

De provinciale en gemeentelijke opcentiemen worden samen met de hoofdsom door den Staat geïnd; deze dient zich verder hiermede te gelasten.

2^o Woningen die vrijstelling zullen genieten.

I. — Volgens den tekst van de Kamer zullen vrijstelling genieten, de woningen, wier kadastraal inkomen niet meer bedraagt dan 2,000, 2,500 of 3,000 frank, volgens de belangrijkheid der gemeenten waarin zij zijn gelegen; deze bedragen komen overeen met eene onderscheidenlijke huurwaarde van 2,400, 3,000 en 3,600 frank.

Uwe Commissies oordeelen dat de gemeenten zouden dienen ingedeeld in vijf reeksen, overeenkomstig het huidig gebruik inzake fiskale vrijstellingen, en dat derhalve het maximum van het kadastraal inkomen zou dienen verlaagd voor de kleine gemeenten en verhoogd voor de vier groote agglomeraties. In de practijk geniet trouwens een huis, dat dezelfde uitgave heeft gevergd, een zeer verschillend kadastraal inkomen, volgens de belangrijkheid der gemeente waarin het is gelegen.

In de kleine gemeenten vermenigvuldigen de opzieners van het kadaster de waarde van een huis, om het kadastraal inkomen van hetzelfde te bepalen, met 2 of 3 t. h., en in de groote agglomeraties met 5 of 6 t. h. Het kadastraal inkomen van een huis, dat 40,000 frank heeft gekost, schommelt aldus van 800 tot 1,200 frank in eene kleine gemeente, en van 2,000 tot 2,400 frank in een groot centrum. Bovendien stellen uwe Commissiën voor, om dezelfde redenen tot al de gemeenten de verhooging uit te breiden van de maxima voorzien bij paragraaf 2 van het eerste artikel voor de aanhoorigheden voor beroepsgebruik.

* *

II. — Deze woningen moeten de minima-vereischten van hygiëne en woonbaarheid vervullen, zooals wordt bepaald bij Koninklijk besluit. Reeds heeft een door den Minister van Nijverheid en Arbeid goedgekeurd reglement de voorwaarden voor het bekomen van bouwpremiiën bepaald.

* *

III. — De kwijschelding van de grondbelasting geldt voor de woning, buiten elke voorwaarde wat betreft den eigenaar-oprichter.

Zij wordt verleend aan elken bouwer, privaat persoon, aannemer, bedrijfs-leider, enz., niet alleen aan dengene die een huis bouwt om het zelf te bewonen, doch ook aan dengene die bouwt om te verhuren.

* *

IV. — Volgens het verslag van de Middenafdeeling moet het woord « woning » opgevat worden in den zin van « betrokken woongelegenheid ».

Wordt deze verklaring, waarbij uw Commissie zich aansluit, aanvaard, dan rijst de vraag omtrent de huizen met talrijke woongelegenheden. Genieten zij het voordeel van de wet? Het verslag van de Middenafdeeling besluit bevestigend. « De wet op den eigendom, zoo luidt dit verslag, maakt den maatregel

toepasselijk op de groote gebouwen met veelvuldige woonlokalen, zoo deze laatste wel degelijk afzonderlijke eigendommen uitmaken en zoo het kadastraal inkomen van elk lokaal niet het vastgesteld minimum overschrijdt. »

Minister Wauters heeft deze betekenis aangenomen voor de gebouwen opgericht — hetzij persoonlijk, hetzij gemeenschappelijk —, om als appartementen te worden verkocht. Hij heeft ze afgewezen voor de gebouwen met verhuurde appartementen.

Deze beperkende verklaring volgt niet uit den tekst van het ontwerp.

Uwe Commissiën kunnen de zienswijze van den heer Wauters, zelfs deze van de Middenafdeeling, niet aannemen.

De wet op den eigendom verschaft ons in deze geen enkele aanduiding. Het is de bestemming van het huis die tot criterium moet dienen.

Indien het huis bijzonder opgericht is om bij appartementen betrokken te worden, dan wordt elk dezer afzonderlijk geraamd; overschrijdt het kadastraal inkomen van elk der appartementen niet de bij de wet bepaalde bedragen, dan geniet elk dezer de fiskale vrijstelling.

Indien het huis is opgericht om door een enkel gezin te worden betrokken, dan zal het het voorwerp uitmaken van een enkele globale raming, zelfs indien de bewoner kamers verhuurt aan derden.

Uwe Commissiën hebben zich met 9 tegen 4 stemmen en 1 onthouding aangesloten bij de uitbreiding van de fiskale vrijstelling tot de huizen met talrijke woongelegenheden; sommige leden meenen dat de vermenigvuldiging ervan niet moet aangemoedigd worden, daar zij vrij veel bezwaren opleveren en gevaren in zedelijk opzicht.

* *

V. — Het ontwerp van de Kamer sluit slechts van de wet de panden uit die opgericht zijn met vergoedingen voor oorlogsschade, alsook de lust- en plezierwoningen en de zomerverblijven.

De handelshuizen en zelfs de drank-slijterijen worden dus vrijgesteld indien hun kadastraal inkomen de vastgestelde maxima niet overschrijdt.

Uwe Commissiën meenen dat de drank-slijterijen niet moeten vrijgesteld worden van de grondbelasting; dit ware strijdig met alle logika, vermits de wetgeving de slijterijen aan een bijzondere openingstaxe onderwerpt met het doel er de uitbreiding van te beperken.

* * *

VI. — Geldt de wet voor de huizen gebouwd door de maatschappijen voor goedkoope woningen na haar inwerking-treding? Ja, zoo de Senaat den tekst van de Kamer bekrachtigt, want deze is opgemaakt in de meest algemeene bewoordingen en sluit die huizen niet uit.

Nochtans stelde het verslag van de Middenafdeeling van de Kamer, neergelegd op 16 Juli 1924, uitdrukkelijk voor ze uit te sluiten. Daarin lezen wij inderdaad: « De Middenafdeeling heeft eensgezind den wensch uitgedrukt dat er geen sprake van kon zijn de fiskale kwijtschelding te doen samengaan met de Staatspremie, noch haar toe te kennen aan huizen onder beheer van erkende bouwmaatschappijen: dit ware eene nuttelooze verhooging van de lasten van den Staat. »

Het tweede verslag uit naam van de Middenafdeeling, op 25 Maart 1926 ingediend, brengt de zaak andermaal te berde, doch lost ze niet op:

« Uwe Commissie laat aan de Kamer de zorg over te onderzoeken of het goed is nog verder de Fransche wet na te volgen, waarbij geene enkele beperking voorzien wordt ten opzichte van de waarde van de nieuwe gebouwen, en of de premie toepasselijk is op de hierna volgende categorieën die uwe eerste Commissie wilde uitsluiten:

» 1^o Woningen behorende aan de bouwmaatschappijen toegelaten door de Nationale Maatschappij van goedkoope Woningen of door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas;

» 2^o Woningen door deze maatschappijen verkocht aan particulieren met genot van de premie, vastgesteld bij Koninklijk besluit van 14 October 1922, gewijzigd bij dit van 12 Februari 1924;

» 3^o Woningen gebouwd door particulieren met het voordeel van de premie vastgesteld bij Koninklijk besluit van 14 Augustus 1922, gewijzigd bij die van 30 Juni 1923 en 14 Februari 1924;

» 4^o Lusthuizen en huizen dienende tot buitenverblijf, huizen die weder opgebouwd werden met de vergoedingen voor oorlogsschade. »

Wij meenen niet dat de zaak in openbare Kamervergadering werd behandeld.

Uwe Commissiën zijn van meening dat de voordeelen niet mogen samengaan en dat men geen kwijtschelding moet verleenen aan de huizen die gebouwd werden door bemiddeling van erkende maatschappijen, noch aan die welke Staatspremies hebben genoten (onder voorbehoud van het vraagstuk der kroostrijke gezinnen).

De fiskale gunst waarvan hier sprake heeft voor doel den bouw van nieuwe woningen te bevorderen; zij kan doelmatig zijn voor particuliere bouwers, doch is ondoeltreffend voor erkende bouwmaatschappijen waarvan de bedrijvigheid enkel in verband staat met de behoeften en met het bedrag der kapitalen die de Nationale Maatschappij haar kan voorschieten.

Het offer dat men van de Schatkist zou vergen, met vrijstelling te voorzien voor bedoelde huizen, zou dus neerkomen op een zuiver verlies inzake uitbreiding van het bouwen.

De Staat offert reeds de twee derden der kapitalen die hij voorschiet aan de Nationale Maatschappij en dat is meer dan genoeg.

Bovendien, zoo de huizen verhuurd worden aan de bewoners, dan zou de vrijstelling in den grond neerkomen op eene vermindering van huurprijs, wat niet te billijken is, vermits de rente, door den huurder op het belegde kapitaal betaald, gemiddeld 50 t. h. lager is dan voor de kapitalen door particulieren belegd.

Zoo het huis verkocht wordt door de erkende maatschappij, dan geniet de kooper het voordeel eener premie, dat wil zeggen dat hij het huis koopt tegen een prijs die ongeveer 10 t. h. lager is dan de bouwwaarde: deze gunst is kostbaarder voor hem dan eene vrijstelling van de hoofdsom der grondbelasting, want deze prijsvermindering beteekent voor de meeste koopers een vermindering van de te leenen som.

Bovendien geniet hij, onder vorm van vergeldende premie, vrijstelling van registratie- en overschrijvingsrecht.

Zoo men een nieuw voordeel wenscht in te ruimen aan de koopers van door erkende maatschappijen gebouwde woningen, dan moet men dit doen onder vorm eener premieverhooging.

De tekst van paragraaf 5 onderstelt overigens dat, behoudens voor kroostrijke en behoeftige gezinnen, de vrijstelling van grondbelasting niet toekomt aan hen die een bouwpremie hebben getrokken. Om dezelfde redenen moet dit ook gelden voor hen die huizen bewonen door de erkende maatschappijen gebouwd.

Men moet overigens vermijden een dubbel regiem in te voeren voor de huizen der erkende maatschappijen; een stelsel voor de oude huizen die grondbelasting betalen, een stelsel voor de nieuwe huizen die daarvan zijn vrijgesteld; dit zou menige critiek uitlokken; het ware zeer nadeelig voor den verkoop van oude huizen.

De maatschappijen hebben er echter het hoogste belang bij huizen te verkopen om zich de noodige gelden te verschaffen voor nieuwe bouwen.

* * *

VII. — De Middenafdeeling was te vinden voor kwijtschelding ten gunste van de eigenaars die een verhuurde krot zouden vervangen door een goede woning of die een ongezonder of te klein huis zouden laten ombouwen in een behoorlijke woning, mits de bewoners erin te

laten; zij was van meening dat dergelijke bouwwerken de voorgestelde gunst moeten genieten, na overleggen van het bewijsschrift uitgaande van de Beschermcomiteiten. Doch daartegen verzet zich de tekst van de wet, vermits kwijtschelding enkel verleend wordt voor nieuwgebouwde woningen. Dit voorstel is echter niet van belang ontbloot en zou de eigenaars van krotten kunnen aanzetten hen te verbeteren en er behoorlijke woningen van te maken.

Uwe Commissiën stellen voor ze onder zekere voorwaarden vrij te stellen en hebben een amendement in dien zin opgemaakt.

* * *

VIII. — Het kadastraal inkomen van een huis is niet onveranderlijk; deze omstandigheid kan de bouwers doen aarzelen, vermits niets hun waarborgt dat zij vrijstelling zullen genieten gedurende tien jaar.

In de Kamer hadden sommige redenaars gewenscht dat de belanghebbenden de verzekering zouden krijgen het voordeel van de vrijstelling, dat hun eens werd verleend, gedurende heel dit tijdperk te zullen behouden.

De heer Wauters was geneigd deze verzekering te geven voor de huizen op den buiten gebouwd, doch het leek hem onmogelijk dezelfde verzekering te geven voor de steden, gelet op de wijzigingen en andere oorzaken die de gebouwen soms snel aan waarde doen toenemen.

Ten slotte heeft de Kamer in het ontwerp den volgende tekst gelascht : « Voor de toepassing van de kwijtschelding, gedurende het tienjarig tijdperk, wordt geen rekening gehouden met om 't even welke inkomstenverhooging die niet een tiende van het aanvankelijk kadastraal inkomen overschrijdt. »

Dit amendement is slechts de eenvoudige toepassing van het gemeene recht. Het voegt aan de wet niets toe en lost het vraagstuk niet op; inderdaad krachtens artikel 6 der samengeordende wetten op de inkomstenbelasting, kan het kadas-

traal inkomen niet herzien worden, op initiatief van het bestuur of op verzoek van den belastingschuldige, dan in zooverre het vatbaar zij voor eene verhooging of eene vermindering van ten minste 10 t. h. per perceel.

Uwe Commissiën stellen U voor te bepalen dat, voor een tienjarig tijdperk, geen rekening zal worden gehouden met eenige verhooging van inkomen die het vierde van het aanvankelijk kadastraal inkomen niet overschrijdt.

* * *

IX. — Volgens de eerste paragraaf, slaat de kwijschelding van de grondbelasting op de nieuwe woningen die gebouwd en betrokken werden na het van kracht worden der wet, doch vóór 1 Januari 1933.

Het tijdstip van het betrekken van een huis is gemakkelijk uit te maken; een huis betrekken dat wil zeggen zich daarin vestigen als eigenaar, vruchtgebruiker, huurder en zelfs met gewoon goedvinden van den eigenaar.

Zoo de betrekking het gevolg is van de intrede van den eigenaar of van den huurder met zijne meubelen en andere voorwerpen voor zijn gebruik, dan loopt het bouwen over een tijdperk van verschillende maanden.

Op welk oogenblik is een huis gebouwd?

Het antwoord op deze vraag kan geen enkel belang hebben voor het einde van de toepassingsperiode van de wet, namelijk op 31 December 1932, want

met te bepalen dat de nieuwe woning moet betrokken zijn, vergt het ontwerp mede dat zij gebouwd zij; men mag bovendien hopen dat de fiskus ruim zal optreden voor de toepassing der wet en zal aannemen dat het betrokken huis gebouwd is, hoewel niet volkomen voltooid, omdat voltooiings- of andere werken nog moeten verricht worden. Hoe staan de zaken echter voor den aanvang van de periode?

Om elke betwisting te voorkomen ten opzichte van de verklaring van het woord «gebouwd», gebezigd in de eerste paragraaf (Kamer), stelt uwe Commissie voor te beslissen dat de vrijstelling zal verleend worden voor alle huizen voor welke de eigenaar het bewijs zal kunnen leveren dat de bouw ervan aangevangen werd na 1 Januari 1928.

* * *

De paragraaf 5 bevat een overgangsbepaling ten gunste van de woningen gebouwd sedert 15 Maart 1926.

Deze bepaling kan wegvallen, daar de Regeering besloten heeft de bouwpremies opnieuw te voorzien voor al de personen wier vraag ingediend werd na 15 Maart 1926 en die de overige voorwaarden vervullen welke bij Koninklijk besluit zullen bepaald worden.

De Voorzitter,
H. LAFONTAINE.

De Verslaggever,
R. MOYERSOEN.

Projet de Loi encourageant la construction de nouvelles habitations par la remise temporaire de la contribution foncière.

Texte présenté par la Commission.

ARTICLE PREMIER.

§ 1. — Il est fait remise pendant dix ans de la contribution foncière des habitations nouvelles, dont les propriétaires fournissent la preuve que la construction en a été commencée à partir du 1^{er} janvier 1928 et qui sont occupées avant le 1^{er} janvier 1933, pour autant :

1^o Qu'elles soient reconnues, par les Comités de patronage des habitations à bon marché, comme réunissant les conditions d'hygiène et d'habitabilité minima déterminées par Arrêté Royal;

2^o Que leur revenu cadastral n'excède pas :

1,500 francs pour les communes de moins de 5,000 habitants;

2,000 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants exclusivement;

2,500 francs dans les communes de 15,000 à 60,000 habitants exclusivement;

3,000 francs dans les communes de 60,000 habitants et plus;

3,500 francs dans les quatre grandes agglomérations : Anvers, Bruxelles, Gand et Liège.

La classification des communes, établie en matière de supertaxe, est applicable en espèce.

Pour l'application de la remise, il n'est pas tenu compte, pendant la période décennale, de toute augmentation de revenu n'excédant pas le quart du revenu cadastral initial.

Wetsontwerp tot bevordering van het bouwen van nieuwe woningen door tijdelijke kwijtschelding van grondbelasting.

Tekst door de Commissie voorgesteld.

EERSTE ARTIKEL.

§ 1. — Gedurende tien jaar wordt kwijtschelding verleend van de grondbelasting op de nieuwe woningen, waarvan de eigenaars bewijzen dat de bouw aangevangen werd na 1 Januari 1928 en die betrokken werden vóór 1 Januari 1933, in zooverre :

1^o Gezegde woningen door de Beschermcomiteiten voor goedkoope woningen erkend werden als vereenigende de minima-vereischten van hygiene en woonbaarheid bepaald bij Koninklijk besluit;

2^o Haar kadastraal inkomen niet meer bedraagt dan :

1,500 frank in de gemeenten met minder dan 5,000 inwoners;

2,000 frank in de gemeenten van 5,000 tot en met 14,999 inwoners;

2,500 frank in de gemeenten van 15,000 tot en met 59,999 inwoners;

3,000 frank in de gemeenten met 60,000 inwoners en meer;

3,500 frank in de vier groote agglomeraties : Antwerpen, Brussel, Gent en Luik.

De voor de supertaxe vastgestelde rangschikking der gemeenten is te dezer van toepassing.

Voor de toepassing van de kwijtschelding, wordt, gedurende het tienjarig tijdperk, geen rekening gehouden met eenige verhooging van inkomen die niet een vierde van het aanvankelijk kadastraal inkomen overschrijdt.

§ 2. — Les maxima indiqués au paragraphe 1^{er} sont majorés de 500 francs lorsque l'habitation comporte des dépenses à usage professionnel dont le revenu cadastral correspond au moins à ce montant.

§ 3. — La remise, prévue par le paragraphe 1^{er}, s'étend à la surtaxe foncière et à la supertaxe, mais elle est sans effet quant aux additionnels provinciaux et communaux, et n'entre pas non plus en ligne de compte pour l'attribution d'autres avantages basés sur l'impôt ou sur les revenus.

§ 4. — Sont considérés comme habitations distinctes et peuvent bénéficier de la remise fiscale, les appartements des immeubles à destination de logements multiples, si le revenu cadastral de chacun de ces appartements n'excède pas le maximum prévu par la loi.

§ 5. — Sont considérés comme habitations nouvelles, les taudis et les maisons insalubres qui subissent des transformations essentielles dont l'importance est déterminée par Arrêté Royal.

ART. 2.

Sont exclus du bénéfice de la remise :

1^o Les habitations appartenant aux sociétés de constructions agréées par la Société nationale des habitations et logements à bon marché ou par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite;

2^o Les habitations vendues par ces sociétés à des particuliers avec bénéfice d'une prime, sauf exception à déterminer par arrêté royal en faveur des familles nombreuses ou nécessiteuses;

3^o Les habitations dont les constructeurs ont bénéficié d'une prime de l'Etat, sauf la même exception en faveur des familles nombreuses ou nécessiteuses;

§ 2. — De bij paragraaf 1 aangeduide maxima worden met 500 frank verhoogd, wanneer de woning tot beroepsgebruik bestemde bijgebouwen bedraagt waarvan het kadastraal inkomen ten minste dit bedrag vertegenwoordigt.

§ 3. — De kwijtschelding voorzien bij de eerste paragraaf, slaat op de grondbelasting en op de supertaxe, doch niet op de opcentiemen van provinciën en gemeenten, en komt ook niet in aanmerking voor de toekenning van andere voordeelen gegrond op de belasting of op het inkomen.

§ 4. — Worden als afzonderlijke woningen aangezien en kunnen fiscale kwijtschelding genieten, de appartementen in gebouwen opzettelijk opgetrokken voor talrijke woongelegenheden, zoo het kadastraal inkomen van elk dezer appartementen het bij de wet voorziene maximum niet overschrijdt.

§ 5. — Als nieuwe woningen worden aangezien de krotten en de ongezonde huizen die de vereischte wijzigingen ondergaan bij Koninklijk besluit te bepalen.

ART. 2.

Van het voordeel der kwijtschelding worden uitgesloten :

1^o De woningen toebehoorende aan de bouwmaatschappijen erkend door de Nationale Maatschappij voor goedkoopere woningen of door de Algemeene Spaar- en Lijfrentekas;

2^o De woningen door deze maatschappijen aan de particulieren met winst eener premie verkocht, behoudens uitzondering bij Koninklijk besluit te voorzien voor kroostrijke of behoeftige gezinnen;

3^o De woningen waarvan de bouwers een Staatspremie hebben getrokken, behoudens dezelfde uitzondering voor kroostrijke of behoeftige gezinnen;

4° Les immeubles construits avec des indemnités pour dommages de guerre ou pour incendie, ainsi que les habitations d'agrément, de plaisance ou servant de villégiature, les débits de boissons et ceux dans lesquels il est fait location d'appartements meublés.

ART. 3.

Le Gouvernement fait annuellement rapport aux Chambres sur les résultats de la présente loi.

4° De gebouwen opgetrokken met vergoedingen voor oorlogsschade of voor brand, alsook de lust- en plezierwoningen of de zomerverblijven, de drankslijterijen en de woningen waarin gestoffeerde vertrekken worden verhuurd.

ART. 3.

De Regeering brengt jaarlijks aan de Kamers verslag uit over de uitslagen dezer wet.