

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

13 december 2007

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Wetboek van de
inkomstenbelastingen 1992 met betrekking
tot de aftrek voor de enige en eigen woning**

(ingediend door de heren Carl Devlies c. s.)

INHOUD

| | |
|-----------------------|----|
| 1. Samenvatting | 3 |
| 2. Toelichting | 4 |
| 3. Wetsvoorstel | 13 |

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

13 décembre 2007

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des impôts sur les revenus
1992 en ce qui concerne la déduction pour
habitation propre et unique**

(déposée par MM. Carl Devlies et consorts)

SOMMAIRE

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. Résumé | 3 |
| 2. Développements | 4 |
| 3. Proposition de loi | 13 |

| | | | |
|---------------|---|--|--|
| cdH | : | centre démocrate Humaniste | |
| CD&V-N-VA | : | Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie | |
| Ecolo-Groen! | : | Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen | |
| FN | : | Front National | |
| LDD | : | Lijst Dedecker | |
| MR | : | Mouvement Réformateur | |
| Open Vld | : | Open Vlaamse liberalen en democraten | |
| PS | : | Parti Socialiste | |
| sp.a - spirit | : | Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht. | |
| VB | : | Vlaams Belang | |

| | | | |
|--|---|---|---|
| <i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i> | | <i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i> | |
| DOC 52 0000/000 : | Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer | DOC 52 0000/000 : | Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif |
| QRVA : | Schriftelijke Vragen en Antwoorden | QRVA : | Questions et Réponses écrites |
| CRIV : | Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft) | CRIV : | Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte) |
| CRABV : | Beknopt Verslag (blauwe kaft) | CRABV : | Compte Rendu Analytique (couverture bleue) |
| CRIV : | Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft) | CRIV : | Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon) |
| PLEN : | Plenum | PLEN : | Séance plénière |
| COM : | Commissievergadering | COM : | Réunion de commission |
| MOT : | moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier) | MOT : | Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige) |

| | |
|--|--|
| <i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> | <i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i> |
| Bestellingen : | Commandes : |
| Natieplein 2 | Place de la Nation 2 |
| 1008 Brussel | 1008 Bruxelles |
| Tel. : 02/ 549 81 60 | Tél. : 02/ 549 81 60 |
| Fax : 02/549 82 74 | Fax : 02/549 82 74 |
| www.deKamer.be | www.laChambre.be |
| e-mail : publicaties@deKamer.be | e-mail : publications@laChambre.be |

SAMENVATTING

Momenteel verliezen belastingplichtigen die niet binnen een jaar hun vorige woning hebben verkocht of binnen twee jaar een nieuwbouw kunnen betrekken volgend op het jaar waarin de lening werd aangegaan, het recht op de aftrek voor de enige eigen woning voor de rest van de looptijd van hun lening. Dit wetsvoorstel strekt ertoe belastingplichtigen het recht op aftrek alsnog toe te kennen ingeval van vertraging in de verkoop of van de bouwwerkzaamheden.

RÉSUMÉ

À l'heure actuelle, les contribuables qui n'ont pas vendu leur habitation précédente dans un délai d'un an ou qui n'ont pas pu occuper une nouvelle construction dans les deux ans suivant l'année de conclusion de l'emprunt, perdent le droit à la déduction pour habitation propre et unique pour le restant de la durée de leur emprunt. La présente proposition de loi vise à accorder le droit à la déduction même en cas de retard dans la vente ou dans les travaux de construction.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Om van de woonbonus te genieten, dienen de kapitaalaflossingen, intrestbetalingen en de premies van een schuldsaldoverzekering te worden gedaan voor de woning die op 31 december van het jaar waarin het leningcontract is afgesloten, de enige woning van de belastingplichtige is en die hij op diezelfde datum betreft (art. 115, § 1, 1^o, WIB92).

Bij de beoordeling van deze voorwaarde dient geen rekening te worden gehouden met (art. 115, § 1, tweede lid, WIB92):

1^o andere woningen waarvan hij, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is;

2^o een andere woning die op die datum op de vastgoedmarkt te koop is aangeboden en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar waarin het leningcontract is afgesloten, ook daadwerkelijk is verkocht;

3^o het feit dat de belastingplichtige de woning niet zelf betreft omwille van:

– wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken de woning op die datum zelf te betrekken;

– de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwingswerkzaamheden die het de belastingplichtige nog niet toelaten de woning daadwerkelijk op diezelfde datum te betrekken.

De aftrek wordt niet meer toegestaan (art. 115, § 1, derde lid WIB92):

1^o vanaf het jaar volgend op het jaar waarin het leningcontract is afgesloten, indien op 31 december van dat jaar de andere woning niet daadwerkelijk is verkocht;

2^o vanaf het tweede jaar volgend op het jaar waarin het leningcontract is afgesloten, indien de belastingplichtige de woning waarvoor hij de lening aanging op 31 december van dat jaar niet zelf betreft.

Het resultaat van deze bepalingen is dat de belastingplichtige die reeds een woning bezit en/of een nieuwe woning gaat bouwen uiterlijk op 31 december van het jaar volgend op het jaar waarin de lening werd afgeslo-

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Pour bénéficier du bonus logement, les dépenses en matière d'amortissements de capital, d'intérêts et de primes d'assurance de solde restant dû doivent être faites pour l'habitation qui est l'habitation unique du contribuable au 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt et qu'il occupe personnellement à cette même date (art. 115, § 1^{er}, 1^o, CIR92).

Pour déterminer si cette condition est remplie, il n'est pas tenu compte (art. 115, § 1^{er}, alinéa 2, CIR92):

1^o des autres habitations dont il est, par héritage, copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier;

2^o d'une autre habitation qui est considérée comme à vendre à cette date sur le marché immobilier et qui est réellement vendue au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt;

3^o du fait que le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation en raison:

– d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même à cette date;

– de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation à la même date.

La déduction n'est plus admise (art. 115, § 1^{er}, alinéa 3, CIR92):

1^o à partir de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt, lorsqu'au 31 décembre de cette année, l'autre habitation n'est pas effectivement vendue;

2^o à partir de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt, lorsqu'au 31 décembre de cette année, le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation pour laquelle il a contracté cet emprunt.

Il s'ensuit que le contribuable qui possède déjà une habitation et/ou a décidé de construire une nouvelle habitation doit vendre son ancienne habitation au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion

ten, zijn bestaande woning moet hebben verkocht en uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar waarin het leningcontract werd afgesloten, de nieuwe woning waarvoor de lening werd aangegaan zelf betreft. Voldoet hij niet aan deze voorwaarden dan verliest hij voor de rest van de looptijd van zijn lening het recht op de woonbonus. Het is een magere troost dat de belastingplichtige bouwheer voor het eerste en/of twee jaar van de woonbonus kon genieten. Dit geldt des te meer bij nieuwbouw omdat in dat geval het te ontlene bedrag slechts wordt opgenomen naar mate de bouwwerkzaamheden vorderen. De kapitaalaflossingen en intrestbetalingen zijn bijgevolg beperkt.

Wij stellen vast dat bepaalde belastingplichtigen einde 2005 een lening afsloten voor het bouwen van een woning maar die door vertraging in de bouwwerkzaamheden de woning wellicht niet zelf zullen kunnen betrekken op 31 december 2007. Het komt dus voor dat bouwwerkzaamheden of verbouwwerkzaamheden dermate vertraging oplopen, buiten de wil van de bouwheer, dat hij twee jaar later de woning nog steeds niet kan bewonen.

Nog moeilijker wordt het voor de eigenaar van een woning die een andere woning bouwt. Hij kan in praktijk zijn bestaande woning pas verlaten nadat zijn nieuwe woning is afgewerkt. Om het recht op de woonbonus niet te verliezen, dient hij bijzonder goed geïnformeerd te zijn. Hij moet immers zijn huidige woning op 31 december van het jaar waarin het leningcontract wordt afgesloten te koop stellen. Bovendien staat hij onder tijdsdruk om die woning te verkopen. Zij moet immers daadwerkelijk verkocht zijn op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar waarin het leningcontract is afgesloten, terwijl hij helemaal niet zeker is dat hij in zijn nieuwbouw binnen die termijn zal kunnen intrekken. Hij moet al een flexibele koper vinden die hem contractueel zal toelaten tijdelijk in zijn verkochte woning te verblijven.

Diegene die in een slabakkende vastgoedmarkt genoodzaakt zijn binnen een jaar hun woning te verkopen, zullen de afweging moeten maken tussen een lagere vraagprijs voor hun bestaande woning, enerzijds, en het risico op verlies van de woonbonus voor de rest van de looptijd van zijn lening, anderzijds.

De minister toegevoegd aan de minister van Financiën, belast met de modernisering van de financiën en de strijd tegen de fiscale fraude, merkt terecht op dat het verder uitbreiden van de termijn, van twee tot bijvoor-

du du contrat d'emprunt et occuper personnellement, au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la conclusion du contrat d'emprunt, la nouvelle habitation pour laquelle l'emprunt a été contracté. Si le maître de l'ouvrage assujéti ne satisfait pas à ces conditions, il perd le droit au bonus logement pour la durée restant à courir de son emprunt. Sa maigre consolation sera d'avoir pu bénéficier de ce bonus durant la première et/ou la deuxième année. C'est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction, puisque dans ce cas, le montant à emprunter n'est affecté qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les amortissements en capital et les paiements d'intérêts étant dès lors limités.

Nous constatons que certains contribuables qui ont contracté fin 2005 un emprunt en vue de la construction d'une habitation, ne seront vraisemblablement pas en mesure de l'occuper personnellement au 31 décembre 2007, en raison de retards enregistrés dans les travaux de construction. Il arrive donc que les travaux de construction ou de transformation accusent, pour des raisons indépendantes de la volonté du maître de l'ouvrage, des retards d'une telle ampleur qu'ils mettent ce dernier dans l'impossibilité d'occuper les lieux deux ans plus tard.

La situation est encore plus complexe lorsqu'une personne déjà propriétaire d'une habitation décide d'en faire construire une nouvelle. En pratique, cette personne ne peut pas quitter son ancienne habitation avant que la nouvelle ait été achevée. Elle doit être particulièrement bien informée si elle souhaite conserver son droit au bonus logement. En effet, le propriétaire doit mettre son habitation en vente au plus tard le 31 décembre de l'année de la conclusion du contrat d'emprunt. Il est en outre pressé par le temps: la vente effective doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la conclusion du contrat d'emprunt, alors que le vendeur n'est absolument pas certain de pouvoir occuper sa nouvelle construction dans ce délai. Il doit avoir la chance de trouver un acheteur flexible qui l'autorisera contractuellement à demeurer un certain temps dans l'habitation qu'il lui a vendue.

Les personnes qui, dans un marché immobilier déprimé, sont contraintes de vendre leur habitation dans un délai d'un an devront mettre en balance l'obtention d'un prix moins élevé pour leur habitation existante, d'une part, et le risque de perdre le bonus logement pour le reste de la durée de leur prêt, d'autre part.

Le secrétaire d'État à la Modernisation des finances et à la Lutte contre la fraude fiscale adjoint au ministre des Finances, fait observer à juste titre qu'une nouvelle prolongation du délai, de deux à par exemple trois ans,

beeld drie jaar alleen het probleem verschuift. Wellicht zou dit een oplossing zijn voor een aantal belastingplichtigen, terwijl het voor anderen nog steeds onvoldoende zal blijven. Wij denken bijvoorbeeld aan een bouwheer wiens aannemer failliet gaat of waar de bouw van zijn droomhuis eindigt in een juridische veldslag.

Het wetsvoorstel beoogt de rigiditeit van de huidige voorwaarden weg te nemen, waardoor de bouwheer weliswaar twee jaar geniet van de woonbonus maar voor de rest van de looptijd van zijn lening de aftrek verliest. Dit volgt uit het feit dat de toekenning van de woonbonus wordt gekoppeld aan het jaar waarin de lening wordt afgesloten. Voortaan wordt de lening gekoppeld aan de voorwaarde dat ze in principe wordt aangegaan voor het verwerven of behouden van de enige woning. Op 31 december van elk jaar wordt telkenmale nagegaan of de belastingplichtige in principe voldoet aan de kernvoorwaarden, met name dat het gaat om de enige en eigen woning.

Op deze wijze wensen wij tegemoet te komen aan voornoemde problemen zonder aan de kernvoorwaarden van de aftrek, met name dat het gaat om de enige en eigen woning, te raken.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Art. 2

In artikel 104, 9°, van het Wetboek van de inkomstenbelasting 1992 wordt de voorwaarde dat de lening moet zijn aangegaan voor de eigen woning geschrapt. Op het tijdstip dat de lening wordt aangegaan, dient enkel te worden nagegaan of de lening dient om in principe een enige woning te verwerven of te behouden. Het begrip enige woning waarvoor de lening wordt aangegaan, wordt nader ingevuld in het artikel 115, § 2, WIB92. Er wordt geen rekening gehouden met woningen waarvan de belastingplichtige, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is op datum van het afsluiten van de lening. Evenmin wordt er rekening gehouden met de eigen woning die op datum van het afsluiten van het leningcontract in aanmerking komt voor de vrijstelling van artikel 12, § 3, WIB92.

De voorwaarde dat de aftrek in principe slechts van toepassing is op de eigen woning, vinden we terug in het voorgestelde artikel 115, § 1, 1°, WIB92.

ne fait que reporter le problème. Si cette mesure pourrait sans doute constituer une solution pour certains contribuables, pour d'autres elle resterait insuffisante. Nous pensons par exemple à un maître d'ouvrage dont l'entrepreneur fait faillite ou qui voit la construction de la maison de ses rêves se terminer en bataille juridique.

La présente proposition de loi vise à supprimer la rigidité des conditions actuelles, en vertu desquelles le maître de l'ouvrage bénéficie certes du bonus logement pendant deux ans, mais perd la déduction pour le reste de la durée de son prêt. Cette situation résulte du fait que l'octroi du bonus logement est lié à l'année au cours de laquelle le prêt est conclu. Désormais, il sera lié à la condition que le prêt est en principe conclu pour l'acquisition ou la conservation de l'unique logement. Au 31 décembre de chaque année, il sera vérifié si le contribuable répond en principe aux conditions essentielles, à savoir qu'il s'agit de sa seule et propre habitation.

De cette manière, nous espérons répondre aux problèmes précités, sans toucher pour autant aux conditions essentielles de la déduction, à savoir qu'il doit s'agir de la seule et propre habitation du contribuable.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

À l'article 104, 9°, du Code des impôts sur les revenus 1992, la condition selon laquelle l'emprunt doit avoir été contracté pour l'habitation propre est supprimée. Au moment où l'emprunt est contracté, il convient uniquement de vérifier si l'emprunt sert, en principe, à acquérir ou à conserver une habitation unique. Le concept d'habitation unique pour laquelle l'emprunt est contracté, est précisé à l'article 115, § 2, du CIR92. Il n'est pas tenu compte des habitations dont le contribuable est, par héritage, copropriétaire, nu-proprétaire ou usufruitier à la date de la conclusion du contrat d'emprunt. Il n'est pas non plus tenu compte de l'habitation propre qui, à la date de la conclusion du contrat d'emprunt, entre en ligne de compte pour l'exonération prévue par l'article 12, § 3, du CIR92.

La condition selon laquelle la déduction ne s'applique en principe qu'à l'habitation propre, est prévue par l'article 115, § 1^{er}, 1°, proposé, du CIR92.

Art. 3

De belastingplichtige zal slechts recht verkrijgen op de aftrek voor de in artikel 104, 9°, WIB92 vermelde bestedingen voor de aanslagjaren waarin de belastingplichtige op 31 december van het belastbaar tijdperk in principe één woning heeft en hij ze in principe ook zelf betreft. De aftrek wordt dus gekoppeld aan de toestand op het einde van elk jaar. Deze voorwaarde wordt tot uitdrukking gebracht in het ontworpen artikel 115, § 1, 1°, WIB92.

Om ook effectief recht te hebben op de woonbonus mag hij als belastingplichtige op 31 december van het belastbaar tijdperk in principe slechts op één woning belastbaar zijn. Voor de beoordeling of het de enige woning is, wordt zoals nu geen rekening gehouden met de woningen waarvan hij, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is. Er wordt tevens rekening gehouden met diegene die reeds eigenaar is van een woning en een lening aangaan om een andere woning te kopen met de bedoeling de eerste woning te verkopen. De eerste woning is normaal de woning die gedurende het gehele vorige belastbare tijdperk in aanmerking wordt genomen voor de vrijstelling van artikel 12, § 3, WIB92. In het jaar dat de belastingplichtige de andere gekochte woning betreft, zal de eerste woning niet meer gedurende het gehele tijdperk in aanmerking komen voor de vrijstelling van artikel 12, § 3, WIB92. Voor dat belastbaar tijdperk komt hij toch in aanmerking voor de woonbonus omdat de te verkopen woning gedurende het gehele vorige belastbare tijdperk de eigen woning was, en die wordt tijdelijk niet meegeteld bij de beoordeling of het om de enige woning gaat. In het volgende belastbaar tijdperk is de te verkopen woning niet meer gedurende het gehele belastbare tijdperk de eigen woning. Aangezien de beoordeling gebeurt op 31 december zal de te verkopen woning ook op dat tijdstip verkocht moeten zijn, wil de belastingplichtige voor dat tijdperk genieten van de woonbonus. Hij zal in praktijk een verkooptermijn hebben van ongeveer twee jaar. Heeft de belastingplichtige meer tijd nodig dan valt hij terug op het langetermijnsparen totdat de woning ook daadwerkelijk verkocht is.

De andere woning, en normaal dus ook de enige woning, moet hij zelf betrekken, behoudens wanneer beroepsredenen of redenen van sociale aard hem dit verhinderen (art. 12, § 3, tweede en laatste lid, WIB92). Om te gemoed te komen aan voornoemd probleem wordt tevens een uitzondering gemaakt ten aanzien van de belastingplichtige die zijn woning nog niet zelf kan betrekken omwille van:

Art. 3

Le contribuable obtiendra uniquement le droit à la déduction des dépenses prévues à l'article 104, 9°, du CIR92, pour les exercices d'imposition où le contribuable, au 31 décembre de la période imposable, possède en principe une seule habitation et l'occupe en principe personnellement. La déduction est donc associée à la situation à la fin de chaque année. Cette condition est prévue par l'article 115, § 1^{er}, 1°, proposé, du CIR92.

Pour avoir effectivement droit au bonus logement, il ne peut en principe, en tant que contribuable, être imposable que sur une seule habitation au 31 décembre de la période imposable. Pour juger s'il s'agit de la seule habitation, il n'est, comme maintenant, pas tenu compte des habitations dont il est, par héritage, copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier. Il est également tenu compte des personnes qui sont déjà propriétaires d'une habitation et contractent un emprunt afin d'acheter une autre habitation dans l'intention de vendre la première. La première habitation est normalement l'habitation qui est prise en compte pendant l'ensemble de la période imposable précédente pour l'exonération prévue par l'article 12, § 3, du CIR92. L'année où le contribuable s'installe dans l'autre habitation qu'il a achetée, la première habitation n'entrera plus en ligne de compte pendant l'ensemble de la période pour l'exonération prévue par l'article 12, § 3, du CIR92. Pour cette période imposable, le contribuable entre tout de même en considération pour le bonus logement, parce que l'habitation à vendre était l'habitation propre pendant l'ensemble de la période imposable précédente, et cette habitation n'est temporairement pas prise en compte pour juger s'il s'agit de l'habitation unique. Durant la période imposable suivante, l'habitation à vendre n'est plus l'habitation propre pendant l'ensemble de la période imposable. Etant donné que l'appréciation a lieu le 31 décembre, l'habitation à vendre devra être vendue à ce moment si le contribuable souhaite bénéficier du bonus logement pour cette période. En pratique, il aura un délai de vente d'environ deux ans. Si le contribuable a besoin de plus de temps, il se retrouvera soumis au régime de l'épargne à long terme jusqu'à ce que l'habitation soit effectivement vendue.

Il doit occuper personnellement l'autre habitation, et donc normalement aussi la seule habitation, sauf lorsque des raisons professionnelles ou sociales l'en empêchent (art. 12, § 3, alinéa 2 et dernier alinéa du CIR92). Pour remédier au problème précité, une exception est également prévue à l'égard du contribuable qui ne peut pas encore occuper personnellement son habitation en raison:

– wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken de woning zelf te betrekken;

– de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwingswerkzaamheden die het de belastingplichtige nog niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken.

Verschillende situaties kunnen we als volgt voorstellen. We houden geen rekening met de situatie waarbij de belastingplichtige ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is van een woning.

1) Iemand is huurder van een woning of woont nog bij zijn ouders en koopt een woning op plan. Hij gaat voor deze laatste woning een hypotheecaire lening aan. Naarmate de bouwwerkzaamheden vorderen, zal hij facturen indienen bij zijn bank en het krediet ook werkelijk opnemen.

Op datum van het afsluiten van de lening voldoet hij aan de voorwaarde dat hij geen eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is van een andere woning.

Op het einde van het belastbare tijdperk voldoet hij eveneens aan de voorwaarde dat hij geen eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker mag zijn van een tweede woning. In principe zou hij de nieuwe woning op dat tijdstip ook zelf moeten betrekking. Werd de woning nog niet opgeleverd, dan kan hij eventueel de stand van de bouwwerkzaamheden of contractuele belemmeringen (opleveringstermijn) invoeren om toch in aanmerking te komen voor de woonbonus.

In praktijk zullen de kapitaaldelgingen en intrestlasten tot aan de oplevering van de nieuwbouw of het einde van de verbouwingswerkzaamheden gering zijn. Wanneer hij ook een schuldsaldoverzekering aangaat, kan hij met de premie zijn korf van de woonbonus in het begin opvullen.

2) Zelfde situatie als de vorige, alleen is de belastingplichtige geen huurder maar eigenaar van zijn enige en eigen woning.

Op datum van het afsluiten van de lening voldoet hij aan de voorwaarde dat hij geen eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is van een andere woning dan een woning die in aanmerking komt voor de vrijstelling van artikel 12, § 3, WIB92.

Op het einde van de belastbare tijdperken mag hij geen eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of

– d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même;

– de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation.

Nous pouvons imaginer différentes situations. Nous ne tenons pas compte des situations où le contribuable devient, par héritage, copropriétaire, nu-proprétaire ou usufruitier d'une habitation.

1) Quelqu'un est locataire d'une habitation ou habite toujours chez ses parents et achète une habitation sur plan. Il contracte un prêt hypothécaire à cet effet. À mesure que les travaux de construction avancent, il rentrera des factures auprès de sa banque et utilisera effectivement le crédit.

À la date de la conclusion du prêt, il remplit la condition qu'il n'est ni propriétaire, ni possesseur, ni emphytéote, ni superficiaire ni même usufruitier d'une autre habitation.

À la fin de la période imposable, il remplit également la condition qu'il ne peut être propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation. En principe, il devrait également occuper personnellement la nouvelle habitation à cette date. Si l'habitation n'a pas encore fait l'objet d'une réception, il peut éventuellement invoquer l'état des travaux de construction ou des entraves contractuelles (délai de réception) pour entrer quand même en ligne de compte pour le bonus logement.

En pratique, les amortissements du capital et les charges d'intérêt seront limités jusqu'à la réception de la nouvelle construction ou la fin des travaux de rénovation. Lorsqu'il contracte également une assurance de solde restant dû, il peut, grâce à la prime, remplir au début sa corbeille du bonus logement.

2) Même situation que la précédente, sauf que le contribuable n'est pas locataire mais propriétaire de son habitation unique et propre.

À la date de la conclusion de l'emprunt, il remplit la condition de ne pas être propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une habitation autre qu'une habitation qui entre en ligne de compte pour l'exonération prévue à l'article 12, §3, CIR92.

À la fin des périodes imposables, il ne peut pas être propriétaire, possesseur, emphytéote, superfici-

vruchtgebruiker zijn van een tweede woning. Zolang de woning op plan nog niet in gebruik werd genomen, is hij slechts eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van één woning, m.n. zijn huidige woning, die tevens zijn eigen woning is conform artikel 12, § 3, WIB92.

In het belastbare tijdperk waarin de woning op plan in gebruik wordt genomen, dient de bestaande woning al dan niet als een tweede woning te worden behandeld zoals in het volgende voorbeeld wordt uiteengezet.

3) De belastingplichtige is eigenaar van zijn enige en eigen woning. Hij koopt een andere woning waarvoor hij een leningcontract sluit.

Op datum van het afsluiten van de lening voldoet hij aan de voorwaarde dat hij geen eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is van een andere woning.

Op het einde van het belastbare tijdperk mag hij geen eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zijn van een tweede woning. Wanneer de huidige woning niet werd verkocht, voldoet hij in principe niet aan deze voorwaarde. De woning die gedurende het gehele vorige belastbare tijdperk in aanmerking werd genomen voor de vrijstelling van artikel 12, § 3, wordt echter niet meegerekend.

We werken het voorbeeld verder uit. De huidige woning was de eigen woning gedurende heel 2005. De nieuwe woning wordt gekocht op 1 december 2006. De verkopers bedingen dat zij tot einde maart 2007 erin kunnen verblijven. De belastingplichtige betreft de gekochte woning vanaf april 2007. Op 31 december 2006 telt de huidige woning niet mee. Zij was in het gehele vorige belastbare tijdperk (2005) de eigen woning. Hetzelfde geldt op 31 december 2007. Op 31 december 2008 telt de huidige woning wel mee. Zij was in het vorige belastbare tijdperk (2007) weliswaar de eigen woning maar niet gedurende het gehele tijdperk. Vanaf april 2007 wordt immers de nieuwe woning aangemerkt als eigen woning.

Een andere belastingplichtige valt in oktober 2006 op een huis dat reeds vrij en beschikbaar is. Hij verhuist op 30 november 2006. De huidige woning was de eigen woning gedurende heel 2005. Op 31 december 2006 telt de huidige woning niet mee. Zij was in het gehele vorige belastbare tijdperk (2005) de eigen woning. Als de huidige woning nog niet verkocht werd op 31 december 2007 telt ze wel mee. Zij was in het vorige belastbare tijdperk (2006) weliswaar de eigen woning maar niet gedurende het gehele tijdperk. Vanaf december 2006

aire ou usufruitier d'une deuxième habitation. Tant que l'habitation sur plan n'a pas encore été occupée, il n'est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier que d'une seule habitation, à savoir son habitation actuelle qui est également son habitation propre, conformément à l'article 12, § 3, CIR92.

Durant la période imposable où l'habitation sur plan commence à être occupée, l'habitation existante peut être considérée ou non comme une seconde habitation, comme expliqué dans l'exemple suivant.

3) Le contribuable est propriétaire de son habitation unique et propre. Il achète une autre habitation pour laquelle il conclut un contrat d'emprunt.

A la date de la conclusion de l'emprunt, il remplit la condition de ne pas être propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une autre habitation.

À la fin de la période imposable, il ne peut pas être propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation. Si l'habitation actuelle n'a pas été vendue, il ne remplit pas, en principe, cette condition. L'habitation qui, pendant l'ensemble de la période imposable précédente, avait été prise en considération pour l'exonération prévue par l'article 12, § 3, n'est toutefois pas prise en compte.

Développons l'exemple. L'habitation actuelle était l'habitation propre pendant l'ensemble de l'année 2005. La nouvelle habitation est achetée le 1^{er} décembre 2006. Les vendeurs demandent de pouvoir rester dans l'habitation jusqu'à fin mars 2007. Le contribuable occupe l'habitation achetée à partir d'avril 2007. Le 31 décembre 2006, l'habitation actuelle n'est pas prise en compte. Elle était l'habitation propre pendant l'ensemble de la période imposable précédente (2005). Il en va de même le 31 décembre 2007. Le 31 décembre 2008, l'habitation actuelle est par contre prise en compte. Elle était certes l'habitation propre pendant la période imposable précédente (2007), mais pas pendant l'ensemble de la période. A partir d'avril 2007, la nouvelle habitation est en effet considérée comme l'habitation propre.

Un autre contribuable trouve, en octobre 2006, une maison déjà libre et disponible. Il déménage le 30 novembre 2006. L'habitation actuelle était l'habitation propre pendant l'ensemble de l'année 2005. Le 31 décembre 2006, l'habitation actuelle n'est pas prise en compte. Elle était l'habitation propre pendant l'ensemble de la période imposable précédente (2005). Si l'habitation actuelle n'a pas été vendue le 31 décembre 2007, elle est par contre prise en compte. Elle était certes l'habitation propre pendant la période imposable précédente (2006),

wordt immers de nieuwe woning aangemerkt als eigen woning.

De belastingplichtige zal met andere woorden tot het einde van het jaar volgend op het jaar waarin de nieuwe woning wordt betrokken, tijd hebben om zijn huidige woning te verkopen. Slaagt hij daar niet in dan valt hij terug op het langetermijnsparen. Vanaf het belastbaar tijdperk waarin de woning effectief verkocht is op 31 december, zal hij terug voldoen aan de voorwaarde dat hij slechts één woning heeft. De bestedingen komen vanaf dat tijdperk terug in aanmerking voor de woonbonus.

Een belastingplichtige die bijvoorbeeld in maart zijn enige woning betreft en de opportuniteit van zijn leven ziet om een andere woning in dat jaar te kopen en te betrekken, geniet niet van de uitzonderingsbepaling. De in maart betrokken woning is immers niet gedurende het gehele belastbare tijdperk zijn eigen woning zodat hij niet geniet van de uitzonderingsbepaling van het ontworpen artikel 115, § 1, 1^o, a, tweede streepje, WIB92. Deze belastingplichtige zal de in maart betrokken woning voor 31 december van dat jaar moeten hebben verkocht, wil hij in aanmerking komen voor de woonbonus.

Daarnaast hebben we de voorwaarde dat hij in principe de nieuwe woning op het einde van het belastbaar tijdperk ook zelf moeten betrekking. Wanneer de verkoper van de nieuwe woning een tijdelijk verblijf na verkoop bedingt, kan dit als contractuele belemmeringen worden inroepen.

4) De belastingplichtige is eigenaar van zijn enige en eigen woning. Hij koopt een andere woning waarvoor hij een leningcontract sluit en die hij verbouwt.

Zoals hiervoor nemen we aan dat de lening werd aangegaan voor de 'enige' woning.

De vraag rijst of de voorgestelde wijziging ook in voldoende flexibiliteit voorziet bij verbouwwerkzaamheden.

We nemen nog steeds aan dat huidige woning de eigen woning was in heel 2005. In oktober 2006 koopt hij een huis dat reeds vrij en beschikbaar is. De verbouwwerkzaamheden beginnen maart 2007 en duren lang, tot maart 2008. Hij verhuist op 30 april 2008. Op 31 december 2006 telt de huidige woning niet mee. Zij was in het gehele vorige belastbare tijdperk (2005) de eigen woning. Door de verbouwwerkzaamheden is de huidige woning gedurende 2006 en 2007 nog steeds

mais pas pendant l'ensemble de la période. A partir de décembre 2006, la nouvelle habitation est en effet considérée comme l'habitation propre.

En d'autres termes, le contribuable pourra vendre l'habitation qu'il occupe jusqu'à la fin de l'année qui suit celle au cours de laquelle il s'installe dans sa nouvelle habitation. S'il n'y parvient pas, il retombe dans le régime de l'épargne à long terme. À partir de la période imposable au cours de laquelle l'habitation est effectivement vendue au 31 décembre, il remplira à nouveau la condition qui prévoit qu'il ne doit avoir qu'une seule habitation. À partir de cette période, les dépenses sont à nouveau prises en compte pour le bonus logement.

Par exemple, un contribuable qui s'installe dans sa seule habitation en mars et qui a la possibilité d'acquérir et d'occuper l'habitation de ses rêves dans le courant de la même année ne bénéficie pas de cette disposition d'exception. En effet, l'habitation occupée depuis mars ne constitue pas son habitation propre pour toute la période imposable et la disposition d'exception de l'article 115, § 1^{er}, 1^o, a, deuxième tiret, en projet du CIR92 ne lui est donc pas applicable. Pour pouvoir bénéficier du bonus logement, ce contribuable devra avoir vendu l'habitation qu'il occupait en mars avant le 31 décembre de l'année visée.

À cela s'ajoute que ce contribuable doit, en principe, occuper lui-même sa nouvelle habitation à la fin de la période imposable envisagée. Si le vendeur de la nouvelle habitation obtient de pouvoir continuer à occuper cette habitation temporairement après la vente, cette occupation peut être invoquée au titre d'obstacle contractuel.

4) Le contribuable est propriétaire de son habitation propre et unique. Il achète une autre habitation pour laquelle il contracte un emprunt et qu'il transforme.

Comme plus haut, nous supposons que l'emprunt a été conclu pour l'habitation «unique».

On peut se demander si la modification proposée prévoit aussi une flexibilité suffisante en cas de travaux de transformation.

Supposons toujours que l'habitation occupée était l'habitation propre pour toute l'année 2005 ! En octobre 2006, notre contribuable achète une maison qui est déjà libre d'occupation. Il entame, en mars 2007, des travaux de rénovation de longue durée qui s'achèvent en mars 2008. Il déménage le 30 avril 2008. Le 31 décembre 2006, l'habitation qu'il occupe n'est pas prise en compte. Il s'agissait de son habitation propre au cours de toute la période imposable précédente (2005). En

de eigen woning. De huidige woning is vanaf het belastbaar tijdperk (2008) niet meer gedurende het gehele belastbare tijdperk de eigen woning. Bijgevolg dient de huidige woning voor 31 december 2009 te worden verkocht, wil de belastingplichtige vermijden dat ze wordt aangemerkt als tweede woning. De belastingplichtige zal bijgevolg ook bij verbouwingwerkzaamheden tot het einde van het jaar volgend op het jaar waarin de nieuwe woning wordt betrokken, tijd hebben om zijn huidige woning te verkopen.

De belastingplichtige zal voor 2006 en 2007 moeten aantonen dat wettelijke of contractuele belemmeringen of de stand van verbouwingwerkzaamheden hem niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken. Op 31 december 2008 gelden geen reden meer opdat de verbouwde woning niet zijn eigen woning is.

5) De belastingplichtige is eigenaar van zijn enige en eigen woning. Hij koopt een andere woning. Hij behoudt zijn bestaande lening en draagt de hypotheek over op de nieuwe woning.

Wanneer op datum van het afsluiten van de lening (na 1 januari 2005) hij voldeed aan de voorwaarde dat hij geen eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is van een andere woning, kan de lening in aanmerking komen voor de woonbonus. De lening kan met andere woorden behouden blijven zodat de belastingplichtige dezelfde (lage) rentevoet behoudt en geen wederbeleggingsvergoeding dient te betalen. Hij draagt natuurlijk wel de kosten van de hypotheekaire handlichting en van de hypotheekaire inschrijving op de nieuwe woning. Bij de beoordeling van de voorwaarden op het einde van het belastbaar tijdperk geldt hetzelfde als uiteengezet onder het derde voorbeeld.

Art. 4

De verhoging in artikel 116 WIB92 worden volgens de huidige regeling niet meer toegepast vanaf het eerste belastbaar tijdperk waarin de belastingplichtige eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker wordt van een tweede woning. Uit de toelichting bij de aangifte van de personenbelasting aanslagjaar 2007 (p. 57) blijkt dat de fiscus de uitzondering voor een erfenis uit artikel 115 ook toepast op artikel 116. Deze voorwaarde kan dan ook worden geschrapt. Zij wordt de basisvoorwaarde voor de toepassing van de woonbonus in zijn geheel zoals opgenomen in het ontworpen artikel 115, § 1, 1°, WIB92.

raison des travaux de rénovation, l'habitation occupée est toujours l'habitation propre en 2006 et en 2007. À partir de la période imposable 2008, cette habitation n'est plus l'habitation propre occupée durant toute la période imposable. Cette habitation doit dès lors être vendue avant le 31 décembre 2009 si le contribuable veut éviter qu'elle soit qualifiée de seconde habitation. Le contribuable qui effectuera des travaux de rénovation pourra dès lors également vendre son ancienne habitation jusqu'à la fin de l'année suivant celle au cours de laquelle il s'installera dans sa nouvelle habitation.

Pour 2006 et 2007, le contribuable devra démontrer que des obstacles légaux ou contractuels, ou l'état d'avancement des travaux de rénovation ne lui permettent pas d'occuper effectivement son habitation. Le 31 décembre 2008, rien ne s'opposera plus à ce que l'habitation rénovée soit son habitation propre.

5) Le contribuable est propriétaire de son habitation propre et unique. Il achète une autre habitation. Il conserve son emprunt existant et transfère l'hypothèque sur la nouvelle habitation.

Si, à la date de conclusion du contrat d'emprunt (après le 1^{er} janvier 2005), il répondait à la condition imposant de ne pas être propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une autre habitation, l'emprunt peut donner lieu au bonus logement. En d'autres termes, l'emprunt peut être maintenu de sorte que le contribuable conserve le même taux d'intérêt (bas) et ne doit pas payer d'indemnité de remplacement. Il supportera évidemment les frais de la mainlevée hypothécaire et de l'inscription hypothécaire sur la nouvelle habitation. Lors de l'évaluation des conditions au terme de la période imposable, il sera procédé comme indiqué dans le troisième exemple.

Art. 4

Dans l'état actuel de la réglementation, les majorations visées à l'article 116 du CIR92 ne sont pas appliquées à partir de la première période imposable pendant laquelle le contribuable devient propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation. Il ressort de l'explication jointe à la déclaration à l'impôt des personnes physiques, exercice d'imposition 2007 (p. 59), que le fisc applique également à l'article 116 l'exception prévue en cas d'héritage à l'article 115. Cette condition peut dès lors être supprimée. Elle devient la condition de base pour l'application du bonus logement dans son ensemble, prévu à l'article 115, § 1^{er}, 1°, proposé du CIR92.

Art. 5

De wijzigingen zijn van toepassing voor de bestedingen gedaan in 2007, aanslagjaar 2008.

Carl DEVLIES (CD&V – N-VA)
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)
Jan JAMBON (CD&V – N-VA)
Meyrem ALMACI (Ecolo-Groen!)
Jean-Marc NOLLET (Ecolo-Groen!)
MELCHIOR WATHELET (CDH)

Art. 5

Les modifications sont applicables aux dépenses faites en 2007, exercice d'imposition 2008.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in art 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 104, 9°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, gewijzigd bij de wetten van 27 december 2004 en 27 december 2005, vervallen de woorden «in artikel 12, § 3, bedoelde».

Art. 3

In artikel 115 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 27 december 2004, 25 april 2005 en 27 december 2005, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A. paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt vervangen als volgt:

«1° op 31 december van het belastbaar tijdperk:

a) is de belastingplichtige geen eigenaar, bezitter, erf-pachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van een tweede woning. Hierbij wordt geen rekening gehouden met:

- de woningen waarvan hij, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is en;
- de woning die gedurende het gehele vorige belastbare tijdperk in aanmerking werd genomen voor de vrijstelling van artikel 12, § 3.

b) voldoet de andere woning aan de voorwaarde van de vrijstelling van artikel 12, § 3, behoudens wanneer de belastingplichtige ze nog niet zelf kan betrekken omwille van:

- wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken de woning zelf te betrekken;
- de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwwerkzaamheden die het de belastingplichtige nog niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken.»;

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

À l'article 104, 9°, du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié par les lois des 27 décembre 2004 et 27 décembre 2005, les mots «visée à l'article 12, § 3» sont supprimés.

Art. 3

À l'article 115 du même Code, modifié par les lois des 27 décembre 2004, 25 avril 2005 et 27 décembre 2005, sont apportées les modifications suivantes:

A. le § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, est remplacé par la disposition suivante:

«1° le 31 décembre de la période imposable:

a) le contribuable n'est pas propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'une deuxième habitation. À cet égard, il n'est pas tenu compte:

- des autres habitations dont il est, par héritage, copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier ni
- de l'habitation qui a donné lieu à l'exonération prévue à l'article 12, § 3, au cours de la totalité de la période imposable précédente.

b) l'autre habitation remplit la condition prévue pour donner lieu à l'exonération prévue à l'article 12, § 3, sauf lorsque le contribuable ne peut encore l'occuper personnellement en raison

- d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même;
- de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation»;

B. in dezelfde paragraaf worden het tweede en derde lid opgeheven;

C. paragraaf 2 wordt aangevuld met het volgende lid:

«Om te bepalen of de lening specifiek is gesloten om de enige woning te verwerven of te behouden, wordt geen rekening gehouden met:

1° andere woningen waarvan hij, ingevolge erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is;

2° een andere woning die op datum van het afsluiten van de lening in aanmerking komt voor de vrijstelling van artikel 12, § 3.».

Art. 4

Artikel 116, vierde lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 27 december 2004, 27 december 2005 en 27 december 2006, wordt opgeheven.

Art. 5

Deze wet is van toepassing vanaf aanslagjaar 2008.

7 december 2007

Carl DEVLIES (CD&V – N-VA)
Dirk VAN DER MAELEN (sp.a-spirit)
Jan JAMBON (CD&V – N-VA)
Meyrem ALMACI (Ecolo-Groen!)
Jean-Marc NOLLET (Ecolo-Groen!)
MELCHIOR WATHELET (CDH)

B. au même paragraphe, les alinéas 2 et 3 sont abrogés;

C. le § 2 est complété par un alinéa, libellé comme suit:

«Pour déterminer si l'emprunt a été spécifiquement contracté en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation unique, il n'est pas tenu compte:

1° des autres habitations dont il est, par héritage, copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier;

2° d'une autre habitation qui, à la date de la conclusion du contrat d'emprunt, donne lieu à l'exonération prévue à l'article 12, § 3.».

Art. 4

L'article 116, alinéa 4, du même Code, modifié par les lois des 27 décembre 2004, 27 décembre 2005 et 27 décembre 2006, est abrogé.

Art. 5

La présente loi est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2008.

7 décembre 2007