

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

1 juli 2008

WETSVOORSTEL**houdende wijziging van het Wetboek
van de inkomstenbelastingen 1992
wat de belastingvrijstelling voor
de overdracht van erfpacht betreft**

(ingediend door mevrouw Sarah Smeyers)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**1^{er} juillet 2008**PROPOSITION DE LOI****modifiant le Code des impôts
sur les revenus 1992, en ce qui
concerne l'exonération d'impôt
pour la cession de l'emphytéose**

(déposée par Mme Sarah Smeyers)

SAMENVATTING

Momenteel betalen eigenaars bij de verkoop van een woning geen belasting op de meerwaarde. Personen die een woning in erfpacht bezitten, betalen deze belasting wel.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe ook deze personen een belastingvrijstelling te verlenen.

RÉSUMÉ

À l'heure actuelle, les propriétaires ne paient pas d'impôt sur la plus-value réalisée lors de la vente d'une habitation. En revanche, les personnes qui détiennent une habitation en emphytéose paient cet impôt.

La présente proposition de loi vise à accorder également une exonération fiscale à ces dernières.

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+VI.Pro	:	Socialistische partij anders + VlaamsProgressieven	
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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Zeker in Vlaanderen is het verwerven van een woning de laatste jaren zeer duur geworden, door toedoen van de stijging van de vastgoedprijzen. Sommige gemeenten zijn daar recentelijk ten dele aan tegemoetgekomen met het instrument van de erfpacht, waarbij de grond eigendom blijft van de gemeente, en de woning uiterlijk 99 jaar na de oprichting automatisch ook eigendom wordt van de gemeente.

Om dit nuttige instrument van betaalbare eigendomsverwerving te vrijwaren, is het nu echter nodig een aanpassing door te voeren in het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB). Immers, in zijn huidige vorm bepaalt het WIB (in de artikelen 10 en 11, dit wil zeggen binnen de onroerende inkomsten) dat de meerwaarde verwezenlijkt door overdracht van de erfpacht (inzake hoofdverblijf) voordat de maximale termijn van 99 jaar verstreken is, volledig belastbaar is in de personenbelasting in het jaar van overdracht. In de praktijk dus tegen een marginaal tarief van 50 procent. Dit is een discriminatie tegenover natuurlijke personen die een woning (dit wil zeggen hun hoofdverblijf) verkopen waarvan zij de volle eigendom genieten, gezien het WIB (met name artikel 93*bis*, dit wil zeggen binnen de diverse inkomsten) voor deze laatste wel de vrijstelling van belasting van meerwaarde voorziet.

De eerste gevallen van overdrachten van erfpacht beginnen zich voor te doen. Bekwame spoed is dus geboden.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Dit artikel beoogt een belastingvrijstelling in te voeren voor overdrachten van hoofdverblijven in erfpacht, volledig analoog aan de belastingvrijstelling bedoeld in artikel 93*bis*, 1°, met name voor overdrachten van hoofdverblijven in volle eigendom.

Sarah SMEYERS (CD&V – N-VA)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Ces dernières années, il est devenu très onéreux d'acquérir une habitation, en particulier en Flandre, par suite de la hausse des prix de l'immobilier. Certaines communes ont récemment fait face en partie à cette évolution en recourant à l'emphytéose, le terrain demeurant propriété de la commune, alors que l'habitation devient automatiquement, elle aussi, propriété de la commune au plus tard 99 ans après sa construction.

Une adaptation du Code des impôts sur les revenus (CIR 1992) s'impose toutefois à présent afin de préserver cet outil utile favorisant l'accès à la propriété. En effet, dans sa rédaction actuelle, le CIR dispose (en ses articles 10 et 11, c'est-à-dire dans le cadre des revenus immobiliers) que la plus-value réalisée à la faveur de la cession de l'emphytéose (en matière de résidence principale) avant l'expiration du délai maximum de 99 ans, est intégralement imposable dans le cadre de l'impôt des personnes physiques dans l'année de la cession, c'est-à-dire, dans la pratique, au taux marginal de 50%. Ceci constitue une discrimination par rapport aux personnes physiques qui vendent une habitation (c'est-à-dire leur résidence principale) détenue en pleine propriété, dès lors que le CIR (notamment son article 93*bis*, c'est-à-dire dans le cadre des revenus divers) prévoit pour cette dernière bel et bien l'exonération d'impôt de la plus-value.

Les premiers cas de cessions d'emphytéose commencent à se présenter. Il s'indique donc d'intervenir promptement.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Cet article vise à instaurer une exonération d'impôt pour les cessions de résidences principales en emphytéose, par analogie avec l'exonération fiscale visée à l'article 93*bis*, 1°, à savoir les cessions de résidences principales détenues en pleine propriété.

WETSVOORSTEL**Artikel 1.**

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

Art. 2.

Artikel 12 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 25 april 2007, wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidende:

«§ 4. In afwijking van artikel 10, § 1, is de overdracht onder bezwarende titel van de erfpacht van een woning vrijgesteld:

1° indien het kadastraal inkomen gedurende een ononderbroken periode van ten minste twaalf maanden die de maand van de overdracht voorafgaat, vrijgesteld is overeenkomstig § 3;

2° indien de woning toebehoort:

a) aan al dan niet ontvoogde minderjarigen of aan onbekwaamverklaarden ingeval de familieraad of een gerechtelijke instantie daartoe machtiging heeft gegeven;

b) aan personen aan wie een voorlopige bewindvoerder is toegevoegd overeenkomstig de artikelen 488*bis*, a) tot k), van het Burgerlijk Wetboek, krachtens een bijzondere machtiging van de vrederechter;

3° in geval van onteigeningen of overdrachten in der minne van onroerende goederen ten algemenen nutte, wanneer die overdrachten overeenkomstig artikel 161 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten kosteloos aan de registratieformaliteit zijn onderworpen.

In afwijking van het eerste lid, 1°, kan tussen de periode van ten minste twaalf maanden en de maand van de overdracht nog een periode van maximaal zes maanden in aanmerking worden genomen, gedurende dewelke de woning niet in gebruik mag worden genomen.»

Art. 3.

Deze wet is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2009.

10 juni 2008

Sarah SMEYERS (CD&V-N-VA)

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

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

Art. 2.

L'article 12 du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié en dernier lieu par la loi du 25 avril 2007, est complété par un § 4, rédigé comme suit:

«§ 4. Par dérogation à l'article 10, § 1^{er}, la cession à titre onéreux de l'emphytéose d'une habitation est exonérée:

1° si le revenu cadastral est exonéré conformément au § 3 pendant une période ininterrompue d'au moins douze mois qui précède le mois au cours duquel la cession a eu lieu;

2° si l'habitation appartient:

a) à des mineurs, même émancipés ou à des interdits, lorsque cette cession a été autorisée par le conseil de famille ou une instance judiciaire;

b) à des personnes pourvues d'un administrateur provisoire en vertu des articles 488*bis*, a) à k), du Code civil, moyennant une autorisation spéciale du juge de paix;

3° en cas d'expropriations ou de cessions amiables d'immeubles pour cause d'utilité publique, lorsque ces cessions sont soumises gratuitement à la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 161 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, 1°, une période de six mois au maximum, durant laquelle l'habitation doit rester inoccupée, peut encore être prise en compte entre la période d'au moins douze mois et le mois au cours duquel la cession a eu lieu.»

Art. 3.

La présente loi est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2009.

10 juin 2008