

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1994-1995 (*)

13 MAART 1995

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 15 van het Wetboek
van de Inkomstenbelastingen 1992

WETSVOORSTEL

tot opheffing van artikel 15, § 1, 1^o van het
Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE FINANCIËN (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER DEFEYT

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft deze wetsvoorstellen besproken tijdens haar vergaderingen van 21 juni 1994, 17 januari 1995 en 7 maart 1995.

(1) Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Dupré.

A. — Vaste leden :

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

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

B. — Plaatsvervangers :

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

Zie :

- 984 - 92 / 93 :

— N° 1 : Wetsvoorstel van de heren Grimberghs, Landuyt, Simons, Anciaux, Maingain, Vanleenhove, Mayeur en Mevr. Vogels.

— N° 2 tot 4 : Amendementen.

- 959 - 92 / 93 :

— N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Verwilghen.

Zie ook :

— N° 6 : Tekst aangenomen door de commissie.

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

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1994-1995 (*)

13 MARS 1995

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 15 du Code
des impôts sur les revenus 1992

PROPOSITION DE LOI

abrogeant l'article 15, § 1^{er}, 1^o du Code
des impôts sur les revenus 1992

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DES FINANCES (1)

PAR M. DEFEYT

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ces propositions de loi au cours de ses réunions des 21 juin 1994, 17 janvier 1995 et 7 mars 1995.

(1) Composition de la commission :

Président : M. Dupré.

A. — Titulaires :

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

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

B. — Suppléants :

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

Voir :

- 984 - 92 / 93 :

— N° 1 : Proposition de loi de MM. Grimberghs, Landuyt, Simons, Anciaux, Maingain, Vanleenhove, Mayeur et Mme Vogels.

— N° 2 à 4 : Amendements.

- 959 - 92 / 93 :

— N° 1 : Proposition de loi de M. Verwilghen.

Voir également :

— N° 6 : Texte adopté par la commission.

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

I. — INLEIDING VAN DE AUTEUR VAN HET WETSVORSTEL N° 984/1

De heer Grimberghs verwijst naar de toelichting bij zijn voorstel dat tot doel heeft de fiscale behandeling van leegstaande woningen te herzien.

In het regeerakkoord van 9 maart 1992 (Stuk n° 290/1-91/92 B.Z., blz. 12), wordt precies de herziening van de fiscale behandeling van leegstaande woningen aangemerkt als één van de middelen die bij voorrang moeten worden aangewend wanneer er bijzondere en selectieve maatregelen worden genomen ten behoeve van bijzonder kwetsbare groepen in de samenleving.

Momenteel bepaalt artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (WIB 1992) dat « het kadastraal inkomen proportioneel wordt verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproductiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan : (1°) wanneer een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht. »

Luidens de interpretatie die de administratie daaraan geeft, is die vermindering van het kadastraal inkomen is slechts van toepassing wanneer de onproductiviteit onvrijwillig is.

Het onvrijwillig karakter van de onproductiviteit blijkt evenwel moeilijk concreet in te schatten. Artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 bepaalt in zijn huidige redactie ook niet op wie de bewijslast voor de onvrijwillige onproductiviteit rust, en evenmin wat moet worden bewezen. In de praktijk wordt de onproductiviteit van een onroerend goed zonder meer bewezen wanneer wordt aangetoond dat het onproductieve goed te koop en/of te huur is aangeboden.

De *ratio legis* van de huidige formulering van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 stoelt op de idee dat de belasting in de eerste plaats in overeenstemming moet zijn met het genot van inkomsten. Aangezien enerzijds kansarmen het erg moeilijk hebben om een woning te vinden en de maatschappijen voor sociale huisvesting niet aan de aanvragen kunnen voldoen, mogen woningen volgens de auteur niet uit speculatieve overwegingen of gewoon uit nalatigheid uit de markt van vraag en aanbod worden gehouden, zodat het tekort aan huisvesting kan worden bestreden.

Zijn wetsvoorstel past in die gedachtengang.

Het strekt ertoe te verduidelijken dat *de eigenaar het bewijs moet leveren van de inspanningen die hij heeft gedaan om het onproductieve goed productief te maken.*

Het stelt ook dat, als die onproductiviteit een redelijke termijn overschrijdt, het niet volstaat te bewijzen dat het goed te huur en/of te koop werd aangebo-

I. — EXPOSE INTRODUCTIF DE L'AUTEUR DE LA PROPOSITION DE LOI N° 984/1

M. Grimberghs renvoie aux développements de sa proposition visant à revoir le traitement fiscal des immeubles abandonnés.

Dans l'accord de gouvernement du 9 mars 1992 (Doc. n° 290/1-91/92 S.E., p. 12), la révision du traitement fiscal des immeubles abandonnés est précisée comme l'un des moyens à privilégier dans l'adoption de mesures spéciales et sélectives en faveur des groupes sociaux particulièrement vulnérables.

Actuellement, l'article 15 du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 1992) prévoit que « le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'improductivité, de l'absence de jouissance de revenus ou de la perte de ceux-ci : (1°) dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, est resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année. »

Suivant l'interprétation qu'en donne l'administration, cette réduction du revenu cadastral ne s'applique que si cette improductivité est involontaire.

L'appréciation concrète du caractère involontaire de l'improductivité s'avère cependant délicate. L'article 15 du Code des impôts sur les revenus 1992, tel que libellé actuellement, ne précise par ailleurs pas à qui revient la charge de la preuve du caractère involontaire de l'improductivité et ni l'objet de la preuve. En pratique, l'improductivité d'un immeuble est établie sans plus dès lors qu'est administrée la preuve de la mise en vente et/ou en location de l'immeuble.

La *ratio legis* de l'actuelle formulation de l'article 15 du Code des impôts sur les revenus 1992 se fonde sur la considération qu'il convient avant tout de faire correspondre imposition et jouissance de revenus. Dans la réalité, alors que des personnes défavorisées trouvent difficilement un logement et que les sociétés de logement social ne peuvent faire face aux demandes qui leur sont adressées, le maintien de biens immobiliers à destination de logement hors du circuit de l'offre et de la demande dans un but spéculatif ou par pure négligence doit selon l'auteur être écarté afin de lutter contre la pénurie de logements.

C'est dans cette perspective que s'inscrit sa proposition de loi.

Elle tend à préciser qu'il appartient au propriétaire d'apporter la preuve des efforts accomplis par lui afin de rendre productif l'immeuble improductif.

Elle tend enfin à consacrer que la seule preuve de la mise en location d'un immeuble et/ou de son offre en vente ne peut être considérée comme suffisante

den om aan te tonen dat de onproduktiviteit van onvrijwillige aard is.

II. — BESPREKING

A) De vergadering van 21 juni 1994

Mevrouw Vogels wijst op het belang van dit voorstel dat door haarzelf mede werd ondertekend.

Uit recente studies blijkt dat het aantal daklozen gestadig toeneemt en dat steeds meer jongeren dakloos worden.

De moeilijkheid om een betaalbare woning te vinden wordt ook geïllustreerd door het feit dat meer en meer Belgen in caravans leven.

Luidens artikel 23, 3° van de Grondwet heeft eenieder recht op een behoorlijke huisvesting. De wetgever moet aan dit (nieuwe) sociale grondrecht concrete uitvoering geven. Dit kan via een herziening van de huurwet doch ook via het treffen van begeleidende maatregelen, onder meer ter bestrijding van de leegstand van woningen.

De in het voorstel van de heer Grimberghs be trachte wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 is veeleer bescheiden van omvang. In het kader van een nieuw sociaal huisvestingsbeleid kan zij echter zeer nuttig zijn om de speculatieve leegstand tegen te gaan.

De heer de Clippele merkt eerst en vooral op dat de fiscale administratie het *te koop aanbieden* van een huis niet aanvaardt als een bewijs van de onvrijwillige onproduktiviteit. Enkel wanneer de eigenaar gedurende ten minste 90 dagen zijn onroerend goed *te huur* aanbiedt, wordt de proportionele vermindering van het kadastraal inkomen aanvaard. De rechtspraak (hof van beroep van Luik, Antwerpen, Brussel en Hof van Cassatie) is het met dat standpunt niet eens.

Voorts is hij van oordeel dat het voorgestelde enig artikel enkel mag slaan op voor huisvesting bestemde gebouwde onroerende goederen en niet bijvoorbeeld op kantoren, handelspanden of fabrieken. Tijdens een economische crisis kan het niet betrekken van dergelijke gebouwen gedurende een periode immers onvrijwillig of gedwongen zijn.

Spreeker vraagt ook meer bijzonderheden in verband met het door de eigenaar te leveren bewijs van het onvrijwillig karakter van de onproduktiviteit van het onroerend goed.

Hij waarschuwt voor problemen met woningen die, ingevolge een erfopvolging tijdelijk in onverdeeldheid blijven en voor het verhuren of verkopen waarvan het akkoord van *alle* medeëigenaars is vereist.

pour que soit démontré le caractère involontaire de l'improductivité dès lors que celle-ci dépasse un délai raisonnable.

II. — DISCUSSION

A) Réunion du 21 juin 1994

Mme Vogels souligne l'importance de cette proposition, qu'elle a cosignée.

Des études récentes démontrent que le nombre de sans-abri augmente de manière constante et que de plus en plus de jeunes sont concernés.

Le fait qu'un nombre croissant de Belges vivent dans des caravanes illustre également la difficulté de trouver un logement à un prix abordable.

En vertu de l'article 23, 3°, de la Constitution, chacun a droit à un logement décent. Il incombe au législateur de veiller à l'application concrète de ce (nouveau) droit social fondamental. Il peut le faire en révisant la loi relative aux contrats de louage de biens immeubles et en prenant des mesures d'accompagnement, notamment pour lutter contre l'abandon des immeubles.

La modification que la proposition de M. Grimberghs vise à apporter au Code des impôts sur les revenus 1992 a une portée plutôt modeste. Elle peut cependant être très utile dans le cadre d'une nouvelle politique du logement social afin de combattre l'occupation spéculative.

M. de Clippele fait tout d'abord observer qu'aux yeux de l'administration fiscale, l'*offre en vente* d'un immeuble ne constitue pas une preuve de l'improductivité involontaire. La réduction proportionnelle du revenu cadastral n'est acceptée que si le propriétaire met son immeuble *en location* pendant 90 jours au moins. La jurisprudence (Cour d'Appel de Liège, d'Anvers, de Bruxelles et la Cour de Cassation) ne partage pas cet avis.

Il estime par ailleurs que l'article unique proposé ne peut s'appliquer qu'aux immeubles bâtis destinés au logement et non, par exemple, aux bureaux, aux immeubles à usage commercial ou aux usines, l'inutilisation de ce genre d'immeubles pendant un certain temps pouvant revêtir un caractère involontaire ou forcé en période de crise économique.

L'intervenant demande également quelques précisions quant à l'étendue de la preuve du caractère involontaire de l'improductivité de l'immeuble à fournir par le propriétaire.

Il met en garde contre les problèmes posés par les immeubles qui, par suite d'une succession, restent temporairement en indivision et dont la mise en location ou la vente requiert l'accord de *tous* les copropriétaires.

Spreker besluit dat leegstaande fabrieken, kantoren en handelspanden van de toepassing van het wetsvoorstel zouden moeten worden uitgesloten.

Hij stelt dan ook bij amendement (n° 1, Stuk n° 984/2) voor het laatste lid van het enig artikel weg te laten.

De heer Taylor is het in principe eens met het voorstel van de heer Grimberghs. Naar zijn oordeel dient het evenwel te worden verfijnd teneinde te vermijden dat ook eigenaars van bescheiden woningen, die deze geleidelijk (naarmate hun financiële middelen het hen toestaan) verbouwen, erdoor zouden worden getroffen.

De heer Van den Eynde sluit zich daarbij aan. Momenteel wordt reeds in bepaalde steden (bijvoorbeeld in Gent) een niet onaanzienlijke gemeentelijke belasting op leegstaande gebouwen geheven.

Hoewel de resultaten van de invoering van deze taks door de band genomen positief zijn treden ook hier nevenverschijnselen op waarbij kleine eigenaars niet de nodige tijd krijgen om het voor renovatie vereiste kapitaal bijeen te sparen.

Spreker vreest dan ook dat een al te zware belasting op leegstand de aankoop van te renoveren woonhuizen veeleer zal afremmen.

De heer Pinxten steunt het voorstel van de heer Grimberghs. Het gaat immers geenszins om een aantasting van het eigendomsrecht maar wel om het verstrengen van de voorwaarden voor het verlenen van een belastingkijtschelding.

De door de auteurs toegevoegde zin aan artikel 15 WIB 1992 stemt overigens overeen met de wijze waarop dit artikel nu reeds door de belastingadministratie wordt toegepast (cf. de commentaar bij het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, n° 162/107 en volgende).

In de laatste zin van het voorgestelde enig artikel wordt evenwel verkeerdelijk de indruk gewekt dat wanneer de onproductiviteit 180 dagen niet te boven gaat, het onvrijwillig karakter ervan *wel* zou bewezen zijn als de eigenaar het goed te huur of te koop heeft aangeboden.

De heer Pinxten meent ook dat wanneer de bewijslast wordt omgekeerd (in geval van een onproductiviteit van meer dan 180 dagen) de toelichting van het wetsvoorstel duidelijk zou moeten aangeven welke gevallen (onderhoudswerken en dergelijke) *wel* als een voldoende bewijs van onproductiviteit kunnen worden beschouwd.

Een gemeentelijke belasting op de leegstand tenslotte blijkt enkel in grote steden een werkbaar middel. Elders kan meer resultaat worden verwacht van een fiscale maatregel, zoals voorgesteld in het wetsvoorstel van de heer Grimberghs.

Ook *de heer Gilles* vreest dat het voorstel ongewenste neveneffecten zal hebben voor kleine eigenaars die voor de renovatie van hun pand niet dadelijk het nodige kapitaal hebben.

L'intervenant souligne, en guise de conclusion, que les usines désaffectées ainsi que les bureaux et les immeubles commerciaux inoccupés devraient être exclus du champ d'application de la proposition de loi à l'examen.

Il présente dès lors un amendement (n° 1, Doc. n° 984/2) visant à supprimer le dernier alinéa de l'article unique.

M. Taylor marque son accord de principe sur la proposition de M. Grimberghs, mais estime qu'il faudrait l'affiner pour qu'elle n'affecte pas également les propriétaires d'habitations modestes, qui les transforment au fur et à mesure de leurs moyens financiers.

M. Van den Eynde abonde dans le même sens. Certaines villes (par exemple, Gand) appliquent déjà une taxe communale non négligeable sur les immeubles abandonnés.

Bien que l'instauration de cette taxe ait permis d'enregistrer des résultats globalement positifs, elle a généré des effets secondaires, les propriétaires modestes n'ayant pas le temps de se constituer le capital nécessaire à une rénovation.

L'intervenant craint dès lors qu'une taxation trop lourde des immeubles ait plutôt pour effet de freiner l'acquisition d'habitations à rénover.

M. Pinxten apporte son soutien à la proposition de loi de M. Grimberghs. Il ne s'agit nullement de porter atteinte au droit de propriété mais bien de rendre plus sévères les conditions requises pour bénéficier d'une remise d'impôt.

La phrase que les auteurs entendent ajouter à l'article 15 du CIR 1992 correspond du reste à la façon dont l'administration fiscale applique déjà cet article (cf. le commentaire du Code des impôts sur les revenus, n° 162/107 et suivants).

A la lecture de la dernière phrase de l'article unique proposé, on a toutefois à tort l'impression que lorsque l'improductivité n'excède pas 180 jours, le caractère involontaire de celle-ci serait *effectivement* établi si le propriétaire a mis le bien en location ou l'a offert à la vente.

M. Pinxten estime également que si la charge de la preuve est renversée (lorsque l'improductivité dépasse 180 jours), il faudrait préciser clairement dans les développements de la proposition de loi quels sont les situations (travaux d'entretien, par exemple) qui peuvent être considérées comme preuve suffisante d'improductivité.

Enfin, l'instauration d'une taxe communale sur les immeubles abandonnés ne paraît efficace que dans les grandes villes. Ailleurs, une mesure fiscale telle que celle prévue dans la proposition de loi de M. Grimberghs devrait avoir un meilleur résultat.

M. Gilles craint, lui aussi, que la proposition ait des conséquences négatives pour les petits propriétaires, qui ne disposent pas immédiatement du capital nécessaire à la rénovation de leur immeuble.

Wat wordt overigens precies verstaan onder « alle redelijke inspanningen doen » (Commentaar bij het enig artikel, Stuk n° 984/1, blz. 3) ?

Is het voorstel niet al te zeer gericht op de specifieke problemen die rijzen in bepaalde steden ?

De heer Lisabeth sluit zich aan bij het betoog van de heer Pinxten. Het voorstel moet worden verfijnd teneinde ongewenste neveneffecten te vermijden. Het invoeren in onze fiscale wetgeving van een sluitende definitie van het begrip « speculatieve leegstand » zou ook nuttig zijn voor bepaalde steden en gemeenten die maatregelen hiertegen willen treffen.

De minister van Financiën merkt eerst en vooral op dat de federale wetgever bevoegd is om artikel 15 WIB 1992 te wijzigen. Dergelijke wijziging heeft evenwel via artikel 257 WIB 1992 ook gevolgen voor de onroerende voorheffing waarvan de opbrengsten als regionale belasting voor de gewesten worden bestemd. In artikel 257, 4° wordt immers uitdrukkelijk verwezen naar artikel 15 WIB 1992.

De minister is het in principe eens met de door het wetsvoorstel overwogen wijziging, maar vreest dat er toepassingsproblemen rijzen. Zoals door de heer Pinxten terecht werd opgemerkt, wekt de huidige formulering van artikel 15 WIB 1992 ten onrechte de indruk dat de belastingadministratie in de eerste periode van 180 dagen het onvrijwillig karakter van de onproductiviteit wel degelijk als bewezen zou moeten beschouwen wanneer de belastingplichtige ermee volstaat het bewijs te leveren dat hij het goed te huur of te koop heeft aangeboden.

Welnu, het uitsluitend te koop aanbieden staat geen vermindering van het kadastraal inkomen toe.

De tekst van het wetsvoorstel dient dan ook te worden aangepast teneinde een dergelijke versoepeling te vermijden.

Anderzijds, indien de periode van onproductiviteit langer dan 180 dagen duurt en de belastingplichtige het bewijs niet kan leveren van de onproductiviteit zoals na 180 dagen leegstand zou moeten geschieden, wordt de vermindering van het kadastraal inkomen dan geweigerd voor de hele periode of enkel voor dat gedeelte dat 180 dagen overschrijdt ?

Ook de omvang van het door de eigenaar te leveren bewijs moet nauwkeuriger worden omschreven.

Daarenboven lijkt de termijn van 180 dagen veel-
eer beperkt. In bepaalde buurten is het geenszins
ongewoon dat een huis dat effectief en tegen een
redelijke huurprijs te huur wordt aangeboden, gedurende meer dan zes maanden niet verhuurd raakt, bijvoorbeeld wanneer aan de belendende wegeninfrastructuur werken worden uitgevoerd.

Wanneer een eigenaar in dergelijk geval kan aantonen dat hij de gevraagde huurprijs aanzienlijk heeft verlaagd, lijkt het onredelijk hem dan bovendien nog de vermindering van het kadastraal inkomen wegens onproductiviteit te ontnemen.

Que faut-il d'ailleurs entendre par « accomplir tous efforts raisonnables » (commentaire de l'article unique, Doc. n° 984/1, p. 3) ?

La proposition n'est-elle pas trop axée sur les problèmes spécifiques rencontrés dans certaines villes ?

M. Lisabeth partage le point de vue de M. Pinxten. La proposition doit être affinée afin d'éviter des effets secondaires indésirés. L'insertion, dans la législation fiscale, d'une définition précise de la notion d'« improductivité d'immeubles à des fins spéculatives » serait aussi utile pour certaines villes et communes désireuses de prendre des mesures à l'encontre de cette spéculation.

Le ministre des Finances fait tout d'abord observer que le législateur fédéral est compétent pour modifier l'article 15 du CIR 1992. Une telle modification aurait cependant aussi — par le biais de l'article 257 du CIR 1992 — une incidence sur le précompte immobilier, dont les recettes sont attribuées aux régions au titre d'impôt régional. L'article 257, 4°, se réfère en effet explicitement à l'article 15 du CIR 1992.

Le ministre, tout en marquant son accord de principe sur la modification envisagée par la proposition de loi, craint cependant des problèmes d'application. En effet comme l'a très justement fait observer M. Pinxten, tel que formulé, le texte nouveau de l'article 15 du CIR 1992 laisse supposer à tort qu'au cours de la première période de 180 jours, l'administration fiscale devrait considérer que le caractère involontaire de l'improductivité est bel et bien établi lorsque le contribuable se contente d'apporter la preuve qu'il a mis le bien en location ou l'a offert en vente.

Or, actuellement, la seule mise en vente n'autorise pas la réduction du revenu cadastral.

Il convient dès lors d'adapter le texte de la proposition de loi afin d'éviter un tel assouplissement.

Par ailleurs, si la période d'improductivité excède 180 jours et que le contribuable ne peut apporter la preuve renforcée de l'improductivité telle qu'elle s'appliquerait après 180 jours d'inoccupation, la réduction du revenu cadastral sera-t-elle refusée pour toute la période ou uniquement pour la période au-delà de 180 jours ?

Il faudrait également mieux spécifier l'étendue de la preuve que le propriétaire doit apporter.

Le délai de 180 jours paraît en outre plutôt court. Dans certains quartiers, il n'est pas rare qu'une maison mise réellement en location et à un prix raisonnable ne trouve pas de preneur pendant plus de six mois, par exemple lorsque des travaux sont effectués à la voirie bordant la maison.

Si le propriétaire peut prouver, dans pareil cas, qu'il a sensiblement diminué le loyer demandé, il ne paraît guère raisonnable de lui refuser en outre la réduction du revenu cadastral pour cause d'improductivité.

Moet de periode van 180 dagen, tot slot, worden beschouwd als een deelbare of als een ondeelbare periode en moet ze wel of niet in hetzelfde kalenderjaar vallen? De voorgestelde tekst biedt op die vragen geen antwoord. Bijgevolg is de minister van mening dat het wetsvoorstel technisch moet worden bijgestuurd.

De heer Defeyt geeft toe dat het voorstel moet worden bijgeschaafd. Nochtans lijkt het hem in het kader van de strijd tegen de speculatieve leegstand, ten overstaan van de publieke opinie belangrijk dat de thans reeds door de administratie toegepaste regeling in de wet zelf wordt opgenomen.

De heer de Clippele merkt op dat de huidige tekst van het voorgestelde enig artikel een ruimere draagwijdte heeft dan die welke de auteurs in hun toelichting uiteenzetten. In het enig artikel wordt immers elk niet gemeubileerd gebouw onroerend goed bedoeld terwijl de auteurs, blijkens hun toelichting enkel de voor huisvesting bedoelde gebouwde onroerende goederen op het oog hebben.

Hij geeft toe dat er met name in Brussel, nood is aan huurwoningen teneinde de hoge mobiliteit van de huurders op te vangen.

Het gevaar bestaat echter dat, mede door de ontvolking van de hoofdstad, veel thans opgerichte woningen in de toekomst leeg zullen komen te staan.

De in het wetsvoorstel van de heer Grimberghs voorgestelde maatregel zal de eigenaars die toch nog investeren in woningbouw bijkomend straffen.

Tenslotte heeft de leegstand volgens hem in bepaalde gevallen ook te maken met al te strenge stedenbouwkundige voorschriften.

De heer Olivier merkt op dat meer en meer gemeenten een belasting heffen op leegstaande gebouwen. Ook het Vlaamse Gewest heeft plannen in die zin, wat spreker toejuicht.

De heer Van den Eynde herhaalt dat het voorstel goed bedoeld is doch vele eigenaars van een bescheiden woning dreigt te treffen. Hij zal het dan ook in zijn huidige vorm niet goedkeuren.

De heer Gilles is van oordeel dat het wetsvoorstel in de eerste plaats een voor Brussel kenmerkende toestand beoogt te regelen.

Kan zulks niet beter geschieden via een ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad?

De heer Grimberghs benadrukt dat zijn wetsvoorstel er geenszins op gericht is het eigendomsrecht in vraag te stellen. Het gaat er enkel om nauwkeuriger te bepalen in welke omstandigheden de vermindering van het kadastraal inkomen wegens onproductiviteit moet worden verleend en welke gevolgen zulks kan hebben voor de speculatieve leegstand.

De tekst van het voorgestelde enig artikel is ongetwijfeld voor verbetering vatbaar.

Enfin, la période de 180 jours doit-elle être considérée comme une période divisible ou indivisible et à situer ou non au cours de la même année civile? Le texte proposé ne permet pas de répondre à ces interrogations. Le ministre estime en conséquence que la proposition de loi doit être revue techniquement.

S'il admet qu'il conviendrait d'affiner la proposition, *M. Defeyt* estime toutefois qu'il est important, dans le cadre de la lutte contre l'abandon à des fins spéculatives, de montrer à l'opinion publique que les règles qui sont déjà appliquées par l'administration seront à présent inscrites dans la loi proprement dite.

M. de Clippele fait observer que le texte de l'article unique tel qu'il est proposé a une portée plus large que ne le précisent les auteurs dans leurs développements. L'article unique s'applique en effet à tout immeuble bâti, non meublé, tandis que, s'il faut en croire les développements, les auteurs ne visent que les biens immobiliers à destination de logement.

Il admet que Bruxelles a besoin de logements offerts en location pour faire face à la grande mobilité des locataires.

Le danger existe toutefois qu'en raison notamment du dépeuplement de la capitale, un grand nombre des logements construits aujourd'hui se vident dans le futur.

La mesure proposée par *M. Grimberghs* dans sa proposition de loi sanctionnera doublement les propriétaires qui continuent quand même à investir dans la construction de logements.

Enfin, il estime que l'inoccupation d'immeubles est parfois causée par des règles urbanistiques trop strictes.

M. Olivier fait observer qu'un nombre croissant de communes perçoivent une taxe sur les immeubles abandonnés. La Région flamande a également des projets en ce sens, ce dont se félicite l'intervenant.

M. Van den Eynde rappelle qu'en dépit des bonnes intentions de ses auteurs, la proposition risque de toucher les propriétaires d'un logement modeste. Il ne l'approuvera donc pas dans sa forme actuelle.

M. Gilles estime que la proposition de loi à l'examen vise avant tout à régler une situation particulière à Bruxelles.

Ne serait-il pas préférable de la régler par le biais d'une ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale?

M. Grimberghs souligne que sa proposition de loi n'a nullement pour objectif de remettre en question le droit à la propriété. Il s'agit seulement de déterminer plus précisément dans quelles circonstances il convient d'accorder la réduction du revenu cadastral pour cause d'improductivité et quelle incidence l'octroi de cette réduction peut avoir sur l'inoccupation d'immeubles à des fins spéculatives.

Il ne fait aucun doute que le texte de l'article unique pourrait être amélioré.

Zo moeten in de laatste zin de woorden « te huur of te koop » in elk geval worden vervangen door « te huur en te koop », teneinde deze in overeenstemming te brengen met de huidige toepassing van artikel 15 WIB 1992 door de belastingadministratie.

Bepaalde door vorige sprekers gemaakte opmerkingen zijn overigens evenzeer toepasselijk op de huidige toestand bijvoorbeeld het feit dat kleine eigenaars om financiële redenen niet tot renovatie kunnen overgaan zodat ze hun onroerend goed ook niet te huur kunnen stellen.

Spreker is het er ook mee eens dat het begrip « onvrijwillige onproductiviteit » nader moet worden omschreven. Ook moeten de door de aanvrager te leveren bewijselementen worden gespecificeerd en moet het toepassingsveld van het enig artikel worden beperkt tot de voor huisvesting bestemde gebouwde onroerende goederen.

Dit neemt echter niet weg dat naar zijn mening ook de speculatieve leegstand van kantoorgebouwen fiscaal niet mag worden aangemoedigd.

De heer Gilles vraagt zich af of financiële moeilijkheden om te renoveren thans als een voldoende bewijs van het onvrijwillig karakter van de onproductiviteit kunnen worden beschouwd.

De heer Pinxten merkt op dat artikel 15 WIB 1992 samenhangt met andere artikels van hetzelfde wetboek. Wanneer men de tekst van § 1, 1° van dat artikel vervangt door een andere heeft zulks implicaties voor deze andere artikelen van het WIB 1995.

De heer Defeyt stelt voor de huidige tekst van artikel 15 te behouden doch er een nieuw lid aan toe te voegen dat exclusief betrekking heeft op de voor huisvesting bestemde onroerende goederen.

De minister van Financiën onthoudt uit de voorgaande discussie dat duidelijk moet worden geregeld bij wie de bewijslast ligt en wat daarvan de omvang is. Bovendien mag de voorgestelde maatregel in geen geval betrekking hebben op de onproductiviteit veroorzaakt buiten de wil van de belastingplichtige om.

Tot slot zal hij het standpunt van zijn diensten over de door de heer Gilles beschreven toestand preciseren.

B) Vergadering van 17 januari 1995

Tijdens de vorige vergadering heeft *de heer Gilles* geattendeerd op de toestand van een eigenaar die de renovatie van zijn goed onderbreekt wegens geldgebrek. *De minister van Financiën* stipt aan dat in dat geval uitvoering moet worden gegeven aan de Commentaar bij het Wetboek van de inkomstenbelastingen (COM/IB) n° 257/93 betreffende de materiële onmogelijkheid om het goed te bewonen of te verhuren; daarbij behoort men in het bijzonder oog te hebben voor de gedachtenstreepjes 5° tot 7°.

C'est ainsi que dans la dernière phrase, il conviendrait de toute façon de remplacer les mots « avoir mis le bien en location ou de l'avoir offert en vente » par les mots « avoir mis le bien en location et de l'avoir offert en vente », afin de mettre cette formulation en concordance avec la manière dont l'administration fiscale applique actuellement l'article 15 du CIR 1992.

Par ailleurs, certaines observations formulées par les intervenants précédents s'appliquent tout autant dans la situation actuelle. Il en va par exemple ainsi pour certains propriétaires modestes, confrontés à des difficultés financières les empêchant de rénover leur immeuble de telle sorte qu'ils ne peuvent pas non plus le donner en location.

L'intervenant reconnaît qu'il convient de préciser la notion d'« improductivité involontaire ». Il y a également lieu de spécifier les éléments de preuve à fournir par le demandeur et de limiter le champ d'application de l'article unique aux immeubles bâtis destinés au logement.

Il n'en reste pas moins qu'il faut, selon lui, se garder d'encourager fiscalement l'abandon d'immeubles de bureaux à des fins spéculatives.

M. Gilles se demande si l'impossibilité de rénover en raison de difficultés financières peut actuellement être considérée comme une preuve suffisante du caractère involontaire de l'improductivité.

M. Pinxten fait observer qu'il existe une connexité entre l'article 15 du CIR 1992 et d'autres articles du même Code. Si l'on remplace le texte du § 1^{er}, 1°, de cet article par une autre disposition, cela aura des implications au niveau de ces autres articles du CIR 1992.

M. Defeyt propose de maintenir le texte actuel de l'article 15 mais d'y ajouter un nouvel alinéa concernant exclusivement les biens immeubles destinés au logement.

Le ministre des Finances retient de la discussion qui précède qu'il y a lieu de régler de manière claire à la fois qui a la charge de la preuve et l'étendue de celle-ci. De plus la mesure envisagée ne doit en aucun cas viser l'improductivité provoquée par une cause indépendante de la volonté du contribuable.

Enfin, il précisera le point de vue de son administration à propos de la situation décrite par *M. Gilles*.

B) Réunion du 17 janvier 1995

Lors de la réunion précédente, *M. Gilles* a évoqué la situation d'un propriétaire qui interrompt la rénovation de son bien faute de moyens. *Le ministre des Finances* indique que, dans ce cas, il y a lieu d'appliquer le Commentaire du Code des impôts sur les revenus (COM/IR) n° 257/93 relatif à l'impossibilité matérielle d'occuper ou de louer le bien, en se référant tout particulièrement aux tirets 5° à 7°.

De aanvraag tot vermindering kan binnen de daarop gestelde termijn bij bezwaarschrift worden ingediend. Ook kan de belastingplichtige de gewestelijk directeur om een ambtshalve vermindering verzoeken.

De minister vraagt zich in dat verband af of artikel 15, § 1, 1°, tweede lid, van het WIB 1992, zoals dat bij het ter bespreking voorliggende voorstel wordt gewijzigd, niet tot gevolg zal hebben dat voor de belastingplichtige die zich in het voormelde geval bevindt het voordeel van de maatregel niet langer geldt. Het wetsvoorstel bepaalt ter zake immers : « *Wanneer de onproductiviteit langer dan 180 dagen duurt, wordt het onvrijwillige karakter van de onproductiviteit geacht niet bewezen te zijn als de eigenaar zich ertoe beperkt te bewijzen dat hij het goed te huur of te koop heeft aangeboden* ». Maar wanneer een eigenaar de werken (wegens geldgebrek) moet stilleggen, bevindt hij zich vanzelfsprekend in een toestand waarin hij zijn goed niet mag/wil verkopen noch verhuren.

In verband met hetzelfde lid onderstreept de minister dat de eigenaar, wil hij aanspraak maken op de vermindering van het kadastraal inkomen, thans verplicht is zijn goed tegelijkertijd te koop en te huur aan te bieden (COM/IB n° 257/89, gedachtenstreepjes 3° tot 5°). Krachtens de tekst van het voorstel zou één mogelijkheid volstaan : « ... dat hij het goed te huur of te koop heeft aangeboden ».

Voorts wijst de minister erop dat de bewijslast in het huidige stadium van de tekst van artikel 15 van het WIB 1992 al bij de aanvrager ligt.

De heer Grimberghs brengt in herinnering dat dit voorstel vooral gericht is tegen de eigenaars die geen inspanningen doen om de onproductiviteit van hun goed weg te werken, of zelfs op grond van louter speculatieve redenen kandidaat-kopers of -huurders afwimpelen. Daarom wordt bepaald dat na 180 dagen het onvrijwillige karakter van de onproductiviteit niet langer bewezen is als de eigenaar zich ertoe beperkt het goed te huur of te koop aan te bieden.

Volgens spreker belet dat echter niet dat als er na de vastgestelde termijn werkzaamheden worden verricht (al dan niet met onderbrekingen), zulks door de administratie van de belastingen als een geldige en voldoende reden kan worden beschouwd om een vermindering van het kadastraal inkomen toe te staan, zoals dat overigens nu al het geval is.

Om ter zake elke dubbelzinnigheid te voorkomen, kondigt spreker aan dat hij een amendement zal indienen waarmee de tijdens deze en tijdens de vorige vergadering gemaakte technische opmerkingen worden opgevangen.

C) Vergadering van 7 maart 1995

De heer Grimberghs dient een amendement n° 2 (Stuk n° 984/3-92/93) in, dat ertoe strekt het enige artikel te vervangen door de volgende bepalingen :

La demande en réduction peut être introduite par réclamation dans le délai imparti pour ce faire. Un dégrèvement d'office peut également être sollicité par le contribuable auprès du directeur régional.

A ce propos, le ministre se demande si le second alinéa de l'article 15, § 1^{er}, 1°, du CIR 1992, tel que modifié par la proposition à l'examen, n'aboutit pas à exclure le contribuable se trouvant dans la situation évoquée ci-dessus du bénéfice de la mesure. Il est en effet prévu que « *lorsque l'improductivité dépasse 180 jours, le caractère involontaire de celle-ci sera sensé ne pas être établi si le propriétaire se contente de prouver avoir mis le bien en location ou de l'avoir offert en vente* ». Or, le propriétaire qui interrompt ses travaux (faute de moyens) se retrouve bien évidemment dans une situation où il ne peut/veut ni vendre ni louer son bien.

Concernant ce même alinéa, le ministre indique qu'actuellement, pour bénéficier de la réduction du revenu cadastral, le propriétaire doit obligatoirement mettre son bien à la fois en vente et en location (COM/IR n° 257/89, tirets 3° à 5°). Le texte de la proposition se satisfait d'une seule possibilité : « ... avoir mis le bien en location ou l'avoir offert en vente ».

Par ailleurs, le ministre observe que la charge de la preuve incombe déjà au demandeur dans l'état actuel du texte de l'article 15 du CIR 1992.

M. Grimberghs rappelle que la présente proposition vise principalement les propriétaires qui ne font aucun effort afin de remédier à l'improductivité de leur bien, voire même découragent les éventuels candidats acheteurs ou locataires dans un but purement spéculatif. C'est pourquoi il est prévu que passé 180 jours, le caractère involontaire de l'improductivité ne sera plus établi si le propriétaire se contente de mettre son bien en location ou en vente.

Cela n'empêche toutefois pas, selon l'intervenant, que le fait de procéder à des travaux (avec ou sans interruption) au-delà du délai fixé puisse être considéré comme un motif valable et suffisant par l'administration fiscale en vue d'accorder la réduction du revenu cadastral, comme cela est d'ailleurs le cas actuellement.

Pour éviter toute ambiguïté en la matière, l'orateur annonce qu'il déposera un amendement afin de remédier aux observations techniques qui ont été émises lors de cette réunion et de la précédente.

C) Réunion du 7 mars 1995

M. Grimberghs dépose un amendement (n° 2 — Doc. n° 984/3-92/93) visant à remplacer l'article unique par les dispositions suivantes :

« Artikel 1. — Artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 15. — § 1. Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de niet-bewoning, het buiten werking blijven of de onproductiviteit :

1° wanneer een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen niet in gebruik is genomen en geen inkomsten heeft opgebracht;

2° wanneer materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 % van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven;

3° wanneer een gebouw onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 % van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield.

§ 2. De voorwaarden voor de vermindering moeten worden nagegaan per kadastraal perceel of per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte ofwel een afzonderlijke woning is, ofwel een afdeling van de produktie of van de werkzaamheden die, of een onderdeel daarvan dat, afzonderlijk kan werken of kan worden geacht afzonderlijk te werken, ofwel een eenheid die van de andere goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd en afzonderlijk kan worden gekadastréerd.

§ 3. De onproductiviteit moet onvrijwillig zijn en is niet bewezen wanneer de belastingplichtige zich ertoe beperkt het goed tegelijkertijd te huur en te koop aan te bieden. »

Art. 2. — Deze wet treedt in werking met ingang van het aanslagjaar 1995. »

De tekst van artikel 15 van het WIB 1992 werd om twee redenen herschreven :

1) Het is aangewezen een meer precieze en eenvormige terminologie te hanteren. Zo krijgen de termen « onroerend goed (bien immobilier) » en « woning (habitation) » de voorkeur in plaats van de termen « onroerend goed (immeuble) » en « huisvesting (logement) », die in de andere bepalingen van het WIB niet meer worden gebruikt sinds de coördinatie van dat Wetboek (wet van 12 juni 1992 tot bekrachtiging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, gecoördineerd op 10 april 1992, *Belgisch Staatsblad* van 30 juli 1992).

Voorts wordt op eenvormige wijze gepreciseerd dat de bij artikel 15 van het WIB 1992 bepaalde onproductiviteit neerkomt op het niet voortbrengen van inkomsten.

2) De tekst wordt tevens aangevuld met een § 3, teneinde bepaalde misbruiken uit de wereld te helpen. De wettekst vermeldt uitdrukkelijk dat het ontbreken van inkomsten onafhankelijk moet zijn van de wil van de belastingplichtige. Dat sluit een vermindering van het kadastraal inkomen uit wanneer

« Article 1^{er}. — L'article 15 du Code des impôts sur les revenus 1992 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 15. — § 1^{er}. Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité de revenus :

1° dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année;

2° dans le cas où la totalité du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant 90 jours dans le courant de l'année;

3° dans le cas où la totalité soit d'un bien immobilier bâti, soit du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral respectif, est détruite.

§ 2. Les conditions de réduction doivent s'apprécier par parcelle cadastrale ou par partie de parcelle cadastrale lorsqu'une telle partie forme, soit une habitation séparée, soit un département ou une division de production ou d'activité susceptibles de fonctionner ou d'être considérés séparément, soit une entité dissociable des autres biens ou parties formant la parcelle et susceptible d'être cadastrée séparément.

§ 3. L'improductivité doit revêtir un caractère involontaire. La seule mise simultanée en location et en vente du bien par le contribuable n'établit pas l'improductivité. »

Art. 2. — La présente loi entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 1995. »

Le texte de l'article 15 du CIR 1992 a été réécrit pour deux raisons :

1) Il est souhaitable d'utiliser un vocabulaire plus précis et uniforme. Ainsi, les termes de « bien immobilier » et d'« habitation » sont préférés à ceux d'« immeuble » et de « logement » qui ont été abandonnés dans les autres dispositions du CIR depuis sa coordination (loi du 12 juin 1992 portant confirmation du Code des impôts sur les revenus 1992, coordonnée le 10 avril 1992 — *Moniteur belge* du 30 juillet 1992).

Il est par ailleurs précisé, de manière uniforme, que l'improductivité visée à l'article 15 du CIR 1992 est une improductivité de revenus.

2) Il est également ajouté un nouveau paragraphe 3 dans le but d'éliminer certains abus, en explicitant clairement dans le texte légal l'exigence d'une improductivité indépendante de la volonté du contribuable et en excluant la réduction du revenu cadastral à l'égard de situations dans lesquelles le contri-

de belastingplichtige zich ertoe beperkt zijn goed tegelijkertijd te huur en te koop aan te bieden.

De heer de Clippele trekt zijn amendement n° 1 (Stuk n° 984/2-92/93) in. Hij dient een amendement (n° 3 — subamendement op amendement n° 2, Stuk n° 984/4-92/93) in, dat ertoe strekt in § 3 de woorden « De onproductiviteit moet onvrijwillig zijn en is niet bewezen » te vervangen door de woorden « De onproductiviteit moet onvrijwillig zijn en is niet noodzakelijk bewezen ».

Spreker deelt de bezorgdheid van de indiener van het voorstel ten aanzien van mogelijke misbruiken. Hij meent niettemin dat ieder geval afzonderlijk moet worden bekeken. Het lijkt hem immers bijna ondenkbaar dat een eigenaar die zich gedwongen ziet zijn onroerend goed te verkopen ermee zou instemmen het met een langdurige huurovereenkomst te verhuren (cf. artikel 3 van de wet van 20 februari 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten — *Belgisch Staatsblad* van 22 februari 1991).

De heer Gilles meent dat het voorstel doelt op een toestand die typisch is voor sommige grote steden (Brussel, Luik, Charleroi) waar projectontwikkelaars een huizenblok aankopen dat ze daarna, met een speculatief oogmerk, laten verkrotten.

Spreker vraagt zich af wat men dient te verstaan onder de in artikel 15, § 3 (*nieuw*) gebezigde uitdrukking « onvrijwillige onproductiviteit ».

Hij verwijst naar de hypothese dat een eigenaar of een kleine onderneming wegens ontoereikende financiële middelen niet in staat is het aangekochte onroerend goed te restaureren. Kan men in dat geval stellen dat de onproductiviteit van onvrijwillige aard is?

Zou het niet beter zijn het toepassingsgebied van de voorliggende bepalingen te beperken tot de onroerende goederen die eigendom zijn van vastgoedmaatschappijen?

De heer Grimberghs geeft aan dat in het aan de orde zijnde voorstel op de personenbelasting gedoeld wordt.

Overigens herhaalt hij dat de eigenaar van een onroerend goed dat hij binnen de gestelde termijnen niet kan restaureren om het zelf te betrekken, bij de belastingadministratie kennelijk kan aanvoeren dat de onproductiviteit van zijn goed van onvrijwillige aard is.

Tot slot meent het lid dat amendement n° 3 van de heer de Clippele geen oplossing aanreikt voor het vraagstuk dat door de indiener te berde werd gebracht (Stuk n° 984/4-92/93, blz. 2).

De minister bevestigt die interpretatie voor de drie aangehaalde punten.

Voorts meent hij dat amendement n° 3 geen nuttige opheldering geeft omtrent de voorgestelde tekst. De nieuwe paragraaf 3 wil alleen aangeven dat men er niet mee kan volstaan een onroerend goed te huur en te koop aan te bieden om het onvrijwillig karakter van de onproductiviteit aan te tonen.

buable se limite à mettre simultanément son bâtiment en vente et en location.

M. de Clippele retire son amendement n° 1 (Doc. n° 984/2-92/93). Il introduit un amendement (n° 3 — sous-amendement à l'amendement n° 2, Doc. n° 984/4-92/93) visant à remplacer, au paragraphe 3, *in fine*, les mots « pas l'improductivité » par les mots « pas nécessairement l'improductivité ».

L'orateur partage les préoccupations formulées par l'auteur de la proposition en ce qui concerne les possibilités d'abus. Il estime cependant qu'il convient d'examiner chaque cas séparément. En effet, il semble peu concevable qu'un propriétaire, contraint de vendre son immeuble, accepte de le louer pour un bail de longue durée (cf. article 3 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer — *Moniteur belge* du 22 février 1991).

M. Gilles est d'avis que la présente proposition vise une situation propre à certaines grandes villes, à savoir : les promoteurs immobiliers qui achètent un bloc d'immeubles et les laissent se délabrer dans un but spéculatif.

L'orateur se demande ce qu'il faut entendre par « improductivité involontaire » au sens de l'article 15, § 3 (*nouveau*).

Il renvoie à l'hypothèse d'une petite entreprise qui, suite à une insuffisance de moyens financiers, ne peut rénover l'immeuble qu'elle a acquis. Peut-on considérer que l'improductivité revêt, dans ce cas, un caractère involontaire?

Ne serait-il pas préférable de limiter le champ d'application des présentes dispositions aux biens immobiliers appartenant à des sociétés immobilières?

M. Grimberghs indique que la proposition à l'examen vise l'imposition des revenus des personnes physiques.

Il répète, par ailleurs, que le propriétaire d'un immeuble qu'il n'est pas en mesure de rénover dans le délai voulu pour pouvoir l'occuper, peut manifestement faire état du caractère involontaire de l'improductivité de son bien auprès de l'administration fiscale.

Enfin, l'intervenant estime que l'amendement n° 3 de *M. de Clippele* ne résout pas le problème soulevé par son auteur (Doc. n° 984/4-92/93, p. 2).

Le ministre confirme cette interprétation sur les trois points évoqués.

Il est également d'avis que l'amendement n° 3 n'apporte aucune précision utile au texte proposé. Le nouveau paragraphe 3 tend uniquement à préciser qu'il ne suffit pas de mettre son bien immobilier en vente et en location pour démontrer le caractère involontaire de l'improductivité.

Op de vraag van *de heer de Clippele* of niet zou moeten worden gepreciseerd dat de onproductiviteit tegelijk onvrijwillig en *niet speculatief* dient te zijn, antwoordt *de heer Grimberghs* dat het de taak van de fiscus is het onvrijwillige karakter van de onproductiviteit in hoofde van de belastingplichtige te bewijzen. Als men daar het begrip « speculatief gedrag » aan toevoegt, verruimt men alleen maar de beoordelingsruimte van de administratie, want het speculatieve karakter van een verrichting kan vaak pas *a posteriori* worden aangetoond.

Volgens *de minister* zou het expliciet vermelden in de wettekst van de vastgoedspeculatie de taak van de administratie bemoeilijken aangezien het om een subjectief begrip gaat dat tegenover de leegstand en de onproductiviteit staat, welke allebei objectieve gegevens zijn. Dezelfde opmerking geldt ten aanzien van het begrip leegstaand pand.

De heer Olivier vraagt of de eigenaar van een onteigend onroerend goed de toepassing van artikel 15 van het WIB 1992 kan genieten.

Hij herinnert daarbij aan artikel 60 van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994 (*Belgisch Staatsblad* van 29 december 1993) waarin het volgende wordt bepaald: « Wat het Vlaamse Gewest betreft, wordt, in afwijking van artikel 257, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, voor zover het belastbare kadastraal inkomen ingevolge artikel 15, § 1, 1°, kan worden verminderd, geen kwijtschelding of proportionele vermindering verleend wanneer het onroerend goed, langer dan 12 maanden, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, niet in gebruik is genomen. »

Dit is een bijzonder onbillijke toestand voor de eigenaars van een niet-gemeubileerd gebouw onroerend goed in een onteigeningszone. Niemand wenst een dergelijk onroerend goed te huren. Het niet-gemeubileerd gebouw onroerend goed kan niet meer in gebruik worden genomen en is volledig onproductief. De betrokken eigenaar kan weliswaar een proportionele vermindering van het kadastraal inkomen krijgen, als het goed in de loop van het jaar gedurende ten minste negentig dagen niet in gebruik is genomen (artikel 15 WIB 1992), maar geen proportionele vermindering of kwijtschelding van onroerende voorheffing wanneer het onroerend goed langer dan twaalf maanden, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, niet in gebruik is genomen (artikel 60 van het Vlaamse decreet van 22 december 1993). Indien van overheidswege lang getalmd wordt met de goedkeuring van het onteigeningsplan en de effectieve uitvoering van de onteigening, kan dat voor de betrokken eigenaar een aanzienlijk financieel verlies met zich meebrengen (cf. voorstel van decreet van de heer M. Olivier houdende wijziging van het decreet van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994, Stuk Vlaamse Raad n° 696/1, 1994-1995, blz. 1-2).

Die toestand is onaanvaardbaar, te meer daar in bepaalde gemeenten in het Vlaamse Gewest een

A la question de *M. de Clippele* de savoir s'il n'y a pas lieu de préciser que l'improductivité doit revêtir un caractère à la fois involontaire et *non spéculatif*, *M. Grimberghs* répond que le caractère involontaire de l'improductivité dans le chef du contribuable est soumis à l'appréciation de l'administration fiscale. Le fait d'y ajouter la notion de comportement spéculatif ne ferait qu'étendre le degré d'appréciation de l'administration dans la mesure où le caractère spéculatif d'une opération ne peut souvent être déterminé qu'*a posteriori*.

Selon *le ministre*, viser de manière explicite dans le texte légal la spéculation immobilière abriterait à compliquer la tâche de l'administration puisqu'il s'agit d'une notion subjective qui s'oppose à l'innocuation et à l'improductivité qui sont des constats objectifs. La même remarque peut être formulée à propos de la notion d'immeuble abandonné.

M. Olivier demande si le propriétaire d'un immeuble frappé d'expropriation peut bénéficier de l'application de l'article 15 du CIR 1992.

Il rappelle que l'article 60 du décret de la Communauté flamande du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994 (*Moniteur belge* du 29 décembre 1993) dispose que « Pour ce qui concerne la Région flamande, aucune remise ou modération proportionnelle n'est accordée par dérogation à l'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992, dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15, § 1^{er}, 1°, lorsque l'immeuble n'a pas été occupé pendant plus de 12 mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent. »

Il s'agit là d'une situation particulièrement injuste pour les propriétaires d'immeubles bâtis non meublés sis dans une zone d'expropriation. Personne ne veut louer un tel immeuble. L'immeuble bâti non meublé ne peut plus être occupé et est tout à fait improductif. Son propriétaire peut, il est vrai, bénéficier d'une réduction proportionnelle du revenu cadastral dans le cas où le bien est resté inoccupé pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année (article 15, CIR 1992), mais non d'une remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier lorsque l'immeuble n'a pas été occupé pendant plus de 12 mois, compte tenu de l'exercice d'imposition pendant plus de 12 mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent (article 60 du décret de la Région flamande du 22 décembre 1993). Si les pouvoirs publics tardent à approuver le projet d'expropriation et à mettre en œuvre l'expropriation, cela peut entraîner des pertes financières considérables pour le propriétaire (cf. proposition de décret de M. M. Olivier modifiant le décret du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994, Doc. Conseil flamand n° 696/1, 1994-1995, pp. 1-2).

Cette situation est d'autant plus inacceptable que les biens non occupés situés en Région flamande sont

leegstandbelasting wordt geheven op leegstaande woningen.

De minister antwoordt dat de eigenaar wiens onroerend goed wordt onteigend, zeer gemakkelijk de onvrijwillige onproductiviteit van zijn goed kan bewijzen.

Hij onderstreept dat het onderhavige voorstel geen wijziging aanbrengt in de toestand bedoeld bij artikel 60 van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 22 december 1993.

De voorzitter, de heer Dupré, merkt op dat een eigenaar wiens goed wordt onteigend dat goed nog altijd te koop en te huur kan aanbieden, al zal het, zoals *de heer de Clippele* opmerkt, inderdaad veel moeilijker zijn onder die omstandigheden een koper of een huurder te vinden.

De heer de Clippele is van oordeel dat er derhalve op fiscaal gebied een discriminatie bestaat tussen opbrengsten van effecten en inkomsten uit onroerende goederen. Wanneer een vennootschap aan de aandeelhouders geen dividend uitkeert, moet immers geen belasting worden betaald, terwijl een onroerend goed dat geen huurinkomsten oplevert belastbaar blijft.

III. — STEMMINGEN

Amendement n° 3 van de heer de Clippele wordt verworpen met 11 tegen 1 stem.

Amendement n° 2 van de heer Grimberghs c.s., dat ertoe strekt het enige artikel te vervangen door 2 nieuwe artikelen, wordt eenparig aangenomen.

*
* *

Wetsvoorstel n° 959/1-92/93 van de heer Verwilghen wordt verworpen met 11 stemmen en 1 onthouding.

De rapporteur,

Ph. DEFEYT

De voorzitter,

J. DUPRE

également dans certaines communes frappés d'une taxe sur les immeubles abandonnés.

Le ministre répond que le propriétaire dont le bien immobilier est frappé d'expropriation peut très facilement établir le caractère involontaire de l'improductivité de son bien.

Il souligne que la présente proposition ne modifie pas la situation visée à l'article 60 du décret de la Communauté flamande du 22 décembre 1993.

Le président, M. Dupré, fait observer qu'un propriétaire dont le bien immobilier est frappé d'expropriation peut encore toujours mettre son bien en vente et en location même si, comme l'indique *M. de Clippele*, il est beaucoup plus difficile de trouver un acquéreur ou un locataire dans ces conditions.

M. de Clippele estime qu'il y a donc discrimination entre les revenus mobiliers et les revenus immobiliers au niveau fiscal. En effet, il ne peut y avoir d'imposition lorsqu'une société ne distribue pas de dividende à ses actionnaires alors qu'un bien immobilier non productif de loyers reste taxable.

III. — VOTES

L'amendement n° 3 de M. de Clippele est rejeté par 11 voix contre une.

L'amendement n° 2 de M. Grimberghs et consorts, qui vise à remplacer l'article unique par 2 nouveaux articles est adopté à l'unanimité.

*
* *

La proposition de loi n° 959/1-92/93 de M. Verwilghen est rejetée par 11 voix et 1 abstention.

Le rapporteur,

Ph. DEFEYT

Le président,

J. DUPRE