

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2005-2006

25 JANVIER 2006

Proposition de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 en ce qui concerne la déductibilité fiscale des travaux de rénovation et d'aménagement effectués par le propriétaire bailleur

(Déposée par Mme Mia De Schamphelaere et M. Wouter Beke)

DÉVELOPPEMENTS

«Les Belges ont une brique dans le ventre. Ils rêvent de posséder leur propre habitation, mais pour beaucoup les choses en resteront là. Certains, bien que pauvres, franchissent le pas malgré tout et, pour une somme modique, se dénichent une ruine. Pour les rénovations, il faudra attendre de gagner le gros lot, ce qui, évidemment, n'arrive jamais ...

D'autres font le tour du marché locatif. Comme leur porte-monnaie ne pèse pas lourd, ils se cherchent une place en seconde classe. Ils se trouvent une habitation, un appartement ou une chambre de piètre qualité et, parfois, ils doivent se contenter d'un matelas. Dans tous les cas, ils vivent dans un environnement très malsain, avec toutes les conséquences néfastes que cela entraîne dans tous les autres domaines.

Pour un certain nombre de défavorisés, les conditions d'habitat se sont très gravement dégradées : de plus en plus de gens logent dans des garages ou dans des lieux sans fenêtres ni installations sanitaires décentes. Les conditions dans lesquelles les pauvres sont logés constituent un environnement peu propice à la scolarité des enfants, à l'accession à un emploi pour les parents, aux contacts sociaux et à la bonne santé de toute la famille. Un logement de qualité médiocre accroît, directement ou indirectement, le risque de pauvreté». (*Traduction*)

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2005-2006

25 JANUARI 2006

Wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, inzake de fiscale aftrekbaarheid van renovatie- en aanpassingswerken door de eigenaar-verhuurder

(Ingediend door mevrouw Mia De Schamphelaere en de heer Wouter Beke)

TOELICHTING

« Belgen worden geboren met « een baksteen in de maag ». Een eigen woning is hun droom en voor een belangrijk aantal blijft het dat. Sommige armen zetten de stap, tegen beter weten in. Met een kleine som geld tikt men een bouwvallig pand op de kop. Renovaties moeten wachten tot men het grote lot wint en dat gebeurt natuurlijk niet.

Anderen trekken rond op de huurmarkt. Met een lichte portemonnee zoeken ze een plaats in tweede klasse. Ze huren een woning, verdieping of kamer van magere kwaliteit; soms moeten ze het stellen met een matras. In alle gevallen leeft men in een zeer ongezonde omgeving en die heeft nefaste gevolgen op alle andere vlakken.

De woonsituatie voor een aantal kansarmen is drastisch verslechterd : steeds meer mensen wonen in garageboxen, wonen zonder ramen, zonder behoorlijke sanitaire voorzieningen. De woonomstandigheden van de armen vormen een weinig stimulerende omgeving voor het onderwijs van de kinderen, de jobmogelijkheden van de ouders, de sociale contacten en de gezondheid van het hele gezin. Een minderwaardige huisvesting verhoogt, rechtstreeks of onrechtstreeks, het armoederisico ».

(Moeder waarvan leven wij? Over armoede in België, Danielle Dierckx, OASeS Cera Foundation).

Le logement est un domaine essentiel de la lutte contre la pauvreté.

La pauvreté est synonyme de privation de droits fondamentaux de toutes sortes, dont le droit au logement.

Pauvreté et habitat sont des réalités étroitement liées, qui s'influencent l'une l'autre. La pauvreté conditionne l'habitat; la hauteur des prix et la mauvaise qualité des logements entraînent des problèmes supplémentaires, notamment sur le plan de la santé, tant physique que psychique.

Il est de plus en plus difficile de concrétiser le droit au logement. L'augmentation moyenne des prix des logements et des loyers est supérieure à celle des revenus.

Une grande partie du parc immobilier de nos villes et communes est inoccupée ou n'est plus adaptée aux besoins actuels.

C'est un problème auquel il faut s'attaquer, eu égard à l'importance de la demande de logements en état d'être occupés.

D'une part, la pénurie sur le marché locatif d'habitations en état d'être occupées, financièrement abordables et d'un bon rapport qualité-prix est un des grands sujets de revendication des personnes à revenus modestes.

D'autre part, les propriétaires n'ont pas toujours les moyens d'équiper leur propriété du confort requis (petit confort minimum, *cf.* le Code wallon du logement, le Code bruxellois du logement).

L'on pourrait remédier au problème par une mesure fiscale qui permettrait au propriétaire de déduire le prix de la rénovation et/ou des travaux d'aménagement à condition qu'il s'engage à mettre son bien en location par l'intermédiaire d'agences immobilières sociales, moyennant un loyer raisonnable et pour une période de neuf ans au minimum.

De cette manière, une partie du patrimoine privé deviendrait disponible pour le logement social, ce qui permettrait de répondre à un besoin social réel.

En même temps, les propriétaires feraient réaliser plus rapidement les travaux d'entretien nécessaires, ce qui ne pourrait être que bénéfique pour la qualité de l'habitat.

(Moeder waarvan leven wij? Over armoede in België, Danielle Dierckx, OASeS Cera Foundation).

Huisvesting is een belangrijk domein binnen de armoedebestrijding.

Armoede betekent dat men wordt uitgesloten van allerlei grondrechten, dus ook van het grondrecht huisvesting.

Armoede en de huisvestingssituatie zijn nauw verbonden en hebben een wederzijdse invloed. Armoede bepaalt de woonsituatie, de hoge prijs en de slechte woonsituatie zorgt voor bijkomende problemen, onder meer op gezondheidsvlak, zowel fysisch als psychisch.

Het wordt steeds moeilijker het recht op wonen te realiseren. De woon- en huurprijzen stijgen gemiddeld meer dan het inkomen.

Een groot deel van het woningbestand in onze steden en gemeenten staat leeg of is niet meer aangepast aan de huidige behoeften.

Die realiteit moet in het kader van de grote vraag naar beschikbare woningen worden aangepakt.

Eenzijds is het tekort op de huurmarkt aan beschikbare en betaalbare woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding één van de grote klachten van mensen met een laag inkomen.

Anderzijds beschikken eigenaars niet altijd over de nodige mogelijkheden om hun eigendom van het noodzakelijke comfort (minimaal klein comfort, *cf.* De Vlaamse Wooncode) te voorzien.

Een fiscale maatregel waarbij de eigenaar de prijs van de renovatie en/of aanpassingswerken kan inbrengen, op voorwaarde dat hij zich tot een verhuring via de socialeverhuurkantoren en tot een redelijke huurprijs voor een minimumperiode van negen jaar verbindt, geldt als mogelijke oplossing.

Op die manier zou een gedeelte van het private patrimonium beschikbaar worden voor sociale verhuring én beantwoorden aan een reële maatschappelijke behoefte.

Tevens zouden de eigenaars noodzakelijke onderhoudswerken sneller laten uitvoeren en dit kan alleen maar de kwaliteit van de woning ten goede komen.

À terme, la réglementation proposée devrait être financièrement avantageuse pour la collectivité : réduction des besoins en logements sociaux supplémentaires, parc locatif privé en bon état d'entretien et immeubles locatifs de qualité et financièrement abordables.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Au titre II, chapitre III, section I^{re}, du Code des impôts sur les revenus 1992, il est inséré une sous-section *IIdecies*, intitulée « Réduction pour dépenses consacrées aux habitations données en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale », et comprenant un article 145/29, rédigé comme suit :

« Art. 145/29. — Il est accordé une réduction d'impôt pour les dépenses effectivement payées pendant la période imposable en vue de la rénovation d'une habitation qui est donnée en location pour neuf ans au moins par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale et dont le contribuable est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier.

La réduction d'impôt est accordée aux conditions suivantes :

1^o l'habitation est, au moment du début des travaux, occupée depuis au moins 15 ans;

2^o le coût total des travaux, taxe sur la valeur ajoutée comprise, s'élève à au moins 2 500 euros;

3^o les prestations relatives à ces travaux sont effectuées par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est enregistrée comme entrepreneur conformément à l'article 401.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux dépenses qui :

Op termijn zal de voorgestelde regeling maatschappelijk een financieel voordeel opleveren : minder nood aan bijkomende sociale woningen, een goed onderhouden private huurmarkt én kwalitatief betaalbare huurwoningen.

Mia DE SCHAMPHELAERE.
Wouter BEKE.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In titel II, hoofdstuk III, afdeling I van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, wordt een opschrift « Onderafdeling *IIdecies* — Vermindering voor uitgaven voor woningen die worden verhuurd via een socialeverhuurkantoor » een artikel 145/29 ingevoegd, luidende :

« Art. 145/29. — Er wordt een belastingvermindering verleend voor de uitgaven die tijdens het belastbare tijdperk werkelijk zijn betaald voor de vernieuwing van een woning die voor minstens negen jaar wordt verhuurd via een socialeverhuurkantoor en waarvan de belastingplichtige eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is.

De belastingvermindering wordt verleend onder de volgende voorwaarden :

1^o de woning is op het ogenblik van de aanvang van de werken sedert ten minste vijftien jaar in gebruik genomen;

2^o de totale kostprijs van de werken, inclusief de belasting over de toegevoegde waarde, bedraagt ten minste 2 500 euro;

3^o de dienstverrichtingen met betrekking tot die werken worden verricht door een persoon die op het ogenblik van het sluiten van het aannemingscontract als aannemer is geregistreerd overeenkomstig artikel 401.

De belastingvermindering is niet van toepassing op uitgaven die :

a) interviennent dans la détermination des frais professionnels justifiés;

b) donnent droit à la déduction pour investissement visée à l'article 69;

c) entrent en considération pour l'application de l'article 104, 8°, ou de l'article 145/24.

La réduction d'impôt est égale à 30 % des dépenses réellement faites.

Le montant total de la réduction d'impôt ne peut excéder, par période imposable, 1 500 d'euros par habitation.

Lorsqu'une imposition commune est établie, la réduction d'impôt est répartie proportionnellement en fonction de la quotité de chaque conjoint dans le revenu cadastral de l'habitation dans laquelle les travaux sont effectués.

Le Roi détermine la nature des prestations visées à l'alinéa 2, 3°, et les modalités d'application de la réduction.»

5 janvier 2006.

a) in aanmerking komen voor de bepaling van de verantwoorde beroepskosten;

b) recht geven op de in artikel 69 vermelde investeringsaftrek;

c) in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 104, 8°, of 145/24.

De belastingvermindering is gelijk aan 30 pct. van de werkelijk gedane uitgaven.

Het totaal van de belastingvermindering mag per belastbaar tijdperk niet meer dan 1 500 euro per woning bedragen.

Bij een gemeenschappelijke aanslag wordt de belastingvermindering evenredig omgedeeld in functie van het aandeel van elk der echtgenoten in het kadastraal inkomen van de woning waaraan de werken zijn uitgevoerd.

De Koning bepaalt de aard van de in het tweede lid, 3°, bedoelde dienstverrichtingen en de toepassingsmodaliteiten van de vermindering.

5 januari 2006.

Mia DE SCHAMPHELAERE.
Wouter BEKE.