

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1994-1995**

29 MAART 1995

**Ontwerp van wet tot wijziging van artikel 7,
§ 1, 2º, van het Wetboek van de Inkom-
stenbelastingen**

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIEN
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER TAVERNIER

**I. INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE
MINISTER VAN FINANCIEN**

De huidige tekst van artikel 7, § 1, 2º, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 bepaalt dat het belastbaar inkomen van een onroerend goed bestaat uit het door de belastingplichtige ontvangen totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen (en niet uit het kadastraal inkomen) wanneer het goed wordt verhuurd aan een rechtspersoon.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heer Cooreman, voorzitter, de dames Cahay-André, Delcourt-Pêtre, de heren Delcroix, Deprez, Didden, Garcia, Hatry, Jonckheer, Leroy, Moens, Vancrombruggen, Van Thillo, van Weddingen en Tavernier, rapporteur.

2. Plaatsvervangers: de heren Cannaerts, De Roo, Vaes, Vanhaverbeke en Van Hooland.

R. A 16852*Zie:***Gedr. St. van de Senaat:**

1361-1 (1994-1995): Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.

SÉNAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1994-1995**

29 MARS 1995

**Projet de loi modifiant l'article 7, § 1^{er}, 2º, du
Code des impôts sur les revenus**

RAPPORT
FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION
DES FINANCES
PAR M. TAVERNIER

**I. EXPOSÉ INTRODUCTIF DU
MINISTRE DES FINANCES**

Le texte actuel de l'article 7, § 1^{er}, 2º, du Code des impôts sur les revenus 1992 prévoit que le revenu imposable d'un immeuble consiste dans le montant total des loyers et avantages locatifs perçus par le contribuable (et non dans le revenu cadastral) lorsque le bien est donné en location à une personne morale.

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: M. Cooreman, président, Mmes Cahay-André, Delcourt-Pêtre, MM. Delcroix, Deprez, Didden, Garcia, Hatry, Jonckheer, Leroy, Moens, Vancrombruggen, Van Thillo, van Weddingen et Tavernier, rapporteur.

2. Membres suppléants: MM. Cannaerts, De Roo, Vaes, Vanhaverbeke et Van Hooland.

R. A 16852*Voir:***Document du Sénat:**

1361-1 (1994-1995): Projet transmis par la Chambre des représentants.

De toepassing van deze bepaling heeft evenwel ongewenste gevolgen wanneer de huurder een rechtspersoon is die geen winstoogmerk nastreeft, inzonderheid wanneer het om een « sociaal immobiliënkantoor » gaat, waarmee men bedoelt, ofwel de overheid, ofwel verenigingen die zich als tussenpersoon aanbieden tussen de eigenaars en kansarmen die moeilijk toegang krijgen tot de huurmarkt. Wanneer de eigenaars met die sociale immobiliënkantoren willen samenwerken, worden zij in feite afgestraft, omdat zij belast worden op de reële huur en niet op het kadastraal inkomen.

Aangezien de onderhuurder een natuurlijke persoon is met een gering inkomen, lijkt het logisch deze fiscaal weinig aantrekkelijke toestand te verbeteren.

II. BESPREKING

Een commissielid wijst op de mogelijke gevolgen van dit wetsontwerp op de huurprijzen voor studentkamers. Ook in deze gevallen wordt de verhoging van het kadastraal inkomen met 25 pct. doorberekend aan de huurder.

De minister onderstreept dat deze verhoging reeds van toepassing is. Het voorliggende wetsontwerp wijzigt deze toestand niet, doch wil alleen de eigenaar die verhuurt via een « sociaal immobiliënkantoor » belasten op het geïndexeerde en gerevaloriseerde kadastraal inkomen en niet langer op het reële inkomen. In feite gaat het om een belastingverlaging.

Een lid stelt dat wanneer een natuurlijke persoon een woning verhuurt aan een andere natuurlijke persoon voor privé-gebruik, de verhuurder op het kadastraal inkomen van de woning zal worden belast. Verhuurt hij echter dezelfde woning voor dezelfde doeleinden aan een V.Z.W. die die als sociale woongelegenheid ter beschikking stelt, dan wordt hij in de huidige stand van zaken op zijn reële huurinkomsten belast.

De minister brengt evenwel volgende correctie in bovenstaande redenering aan. Ingevolge het globaal plan wordt de verhuurder momenteel immers belast op het kadastraal inkomen verhoogd met 25 pct. Het klopt wel, wat helemaal niet logisch is, dat de verhuurder in het tweede geval op zijn reële inkomen wordt belast.

De « sociale immobiliënantschappen » hebben hun nut ten overvloede bewezen omdat ze de betaling van de huur helpen waarborgen.

Een lid vraagt of die bepaling ook geldt wanneer de tussenpersoon een gemeente of een O.C.M.W. is.

De minister bevestigt dat de bepaling op elke rechtspersoon van toepassing is, behalve wanneer het om een vennootschap gaat.

L'application de cette disposition aboutit à des effets indésirables lorsque le preneur est une personne morale qui poursuit un but non lucratif, et plus particulièrement, lorsqu'il s'agit d'une « agence immobilière sociale », c'est-à-dire soit des pouvoirs publics, soit des associations, qui se proposent de servir d'intermédiaire entre les propriétaires et les personnes démunies qui ont difficilement accès au marché locatif. Les propriétaires qui acceptent de collaborer avec ces immobilières sociales, sont en fait pénalisés puisqu'ils sont imposés sur le loyer réel et non pas sur le revenu cadastral.

Étant donné que le sous-locataire est une personne physique à revenus faibles, il semble logique de remédier à cette situation peu intéressante du point de vue fiscal.

II. DISCUSSION

Un commissaire attire l'attention sur l'incidence que peut avoir ce projet de loi sur les loyers des chambres d'étudiants. En ce qui les concerne, l'augmentation du revenu cadastral de 25 p.c. est également mise à charge du locataire.

Le ministre souligne que cette augmentation est déjà applicable. La loi en projet ne modifie rien à cette situation. Elle vise uniquement à taxer le propriétaire qui loue par l'intermédiaire d'une « agence immobilière sociale » sur le revenu cadastral indexé et revalorisé et non plus sur le revenu réel. En fait, il est question d'une réduction d'impôt.

Un membre déclare que, lorsque le bailleur est une personne physique qui loue un logement à une autre personne physique, pour un usage privé, il est taxé sur le revenu cadastral du logement. Toutefois, s'il loue ce logement dans le même but à une A.S.B.L. qui le met à la disposition en tant que logement social, il est taxé, dans l'état actuel des choses, sur le loyer réel qu'il perçoit.

Le ministre apporte néanmoins une correction à ce raisonnement. En application du plan global, le bailleur est, en effet, taxé maintenant sur le revenu cadastral augmenté de 25 p.c. Il est exact, par contre, que le bailleur est taxé, dans le second cas, sur son revenu réel, ce qui n'est absolument pas logique.

Les « agences immobilières sociales » sont des intermédiaires très utiles puisqu'elles interviennent pour garantir le paiement du loyer.

Un commissaire demande si la disposition vaut également dans les cas où l'intermédiaire est une commune ou le C.P.A.S.

Le ministre confirme que la disposition est valable pour toute personne morale, autre qu'une société.

Een lid verklaart het eens te zijn met de inhoud van het ontwerp doch te betreuren dat men de gelegenheid laat voorbijgaan om de fiscale bepalingen op de huur te herzien voor de gevallen waarin de huurovereenkomst met een rechtspersoon is gesloten. In 1979 heeft de wetgever de toen geldende regeling veranderd door gewoon te bepalen dat wanneer de eigenaar aan een andere huurder dan een privé-persoon (natuurlijke persoon) verhuurt, de regeling inzake de belasting van reële inkomsten uit onroerende goederen automatisch toepassing krijgt. Het geval dat dit ontwerp wil regelen, wijst duidelijk uit dat de huidige wetgeving te weinig genuanceerd is.

Ofschoon dit ontwerp de goede weg opgaat, verdient deze toestand herzien te worden omdat de bepaling indertijd gebrekkig werd geformuleerd.

Een volgend lid vraagt of, gezien het feit dat onderhavig wetsontwerp vlug wet kan worden, het wel nodig is de inwerkingtreding tot het aanslagjaar 1996 uit te stellen.

De minister wijst erop dat het aanslagjaar 1996 betrekking heeft op de huur ontvangen in 1995.

III. BESPREKING VAN DE ARTIKELEN

De artikelen 1 en 2 geven geen stof tot vragen.

Zij worden eenparig aangenomen door de 13 aanwezige leden.

Het ontwerp in zijn geheel wordt eveneens eenparig aangenomen.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van dit verslag.

De Rapporteur,
Josef TAVERNIER.

De Voorzitter,
Etienne COOREMAN.

Tout en étant d'accord avec le fond du projet, un commissaire regrette que l'occasion n'ait pas été saisie pour revoir la manière de taxer les loyers en cas de bail conclu avec une personne morale. En 1979, le législateur a modifié le système en vigueur en décrétant purement et simplement que dès que le propriétaire louait à un locataire autre qu'un particulier (personne physique), le système de taxation sur les revenus réels est automatiquement d'application. La preuve est faite par le cas réglé par le présent projet que la législation actuelle est trop peu nuancée.

Bien que le projet constitue un pas dans la bonne direction, la situation décrite ci-dessus mérite d'être revue puisque cette disposition a été mal libellée à l'époque.

Un autre intervenant demande s'il est bien nécessaire de reporter l'entrée en vigueur à l'année d'imposition 1996, quand on sait que la loi en projet peut être votée très rapidement.

Le ministre explique qu'à l'exercice d'imposition 1996 correspondent les loyers perçus en 1995.

III. DISCUSSION DES ARTICLES

Les articles 1^{er} et 2 ne suscitent plus de questions.

Ils sont adoptés à l'unanimité des 13 membres présents.

L'ensemble du projet de loi a été adopté à la même unanimité.

Confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

Le Rapporteur,
Josef TAVERNIER.

Le Président,
Etienne COOREMAN.