

**BELGISCHE SENAAT****SENAT DE BELGIQUE****—  
BUITENGEWONE ZITTING 1979****—  
SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1979****—  
11 JULI 1979****—  
11 JUILLET 1979**

**Ontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op het stuk van onroerende fiscaliteit**

**Projet de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en matière de fiscalité immobilière**

**—  
VERSLAG  
NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE  
FINANCIEN UITGEBRACHT  
DOOR DE HEER LAGAE**

**—  
RAPPORT  
FAIT AU NOM DE LA COMMISSION  
DES FINANCES  
PAR M. LAGAE**

**—  
INHOUDSTAFEL****—  
SOMMAIRE**

|                                                                     | Bladz. |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| I. Inleidende uiteenzetting van de Minister van Financiën . . . . . | 3      |
| 1. Datum van inwerkingtreding . . . . .                             | 3      |
| 2. Periodiciteit van de perekwatie . . . . .                        | 4      |
| 3. Vaststelling van de kadastrale inkomens . . . . .                | 4      |
| 4. Belangen van de eigenaars . . . . .                              | 5      |
| 5. Weerslag op de onroerende voorheffing . . . . .                  | 6      |
| 6. Vermindering van de onroerende voorheffing . . . . .             | 7      |
| 7. Vaststelling van het globaal inkomen . . . . .                   | 7      |

|                                                          | Pages |
|----------------------------------------------------------|-------|
| I. Exposé introductif du Ministre des Finances . . . . . | 3     |
| 1. Date d'entrée en vigueur . . . . .                    | 3     |
| 2. Périodicité de la péréquation . . . . .               | 4     |
| 3. Fixation des revenus cadastraux . . . . .             | 4     |
| 4. Intérêts des propriétaires . . . . .                  | 5     |
| 5. Incidence sur le précompte immobilier . . . . .       | 6     |
| 6. Réduction du précompte immobilier . . . . .           | 7     |
| 7. Fixation du revenu global . . . . .                   | 7     |

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :  
Vaste leden : de heren Sweert, voorzitter; André, Basecq, Croux, C. De Clercq, Delpérée, De Rore, de Wasseige, Février, Gijs, Henrion, Houben, Lecoq, Noël de Burlin, Paque, Pouillet, Vandenaabeele, Van der Elst, van Waterschoot, Waltniel en Lagae, verslaggever.

Plaatsvervanger : de heer Verleysen.

**R. A 11516****Zie :****Gedr. St. van de Senaat :**

196 (B.Z. 1979) : N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Sweert, président; André, Basecq, Croux, C. De Clercq, Delpérée, De Rore, de Wasseige, Février, Gijs, Henrion, Houben, Lecoq, Noël de Burlin, Paque, Pouillet, Vandenaabeele, Van der Elst, van Waterschoot, Waltniel et Lagae, rapporteur.

Membre suppléant : M. Verleysen.

**R. A 11516****Voir :****Document du Sénat :**

196 (S.E. 1979) : N° 1 : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

|                                                                                                                                                                      | Bladz. |                                                                                                                                                                                 | Pages |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                                                                                                                                      | —      |                                                                                                                                                                                 | —     |
| 8. Verrekening van de onroerende voorheffing . . . . .                                                                                                               | 8      | 8. Imputation du précompte immobilier . . . . .                                                                                                                                 | 8     |
| 9. Invloed op de bouwsector . . . . .                                                                                                                                | 9      | 9. Influence sur le secteur de la construction . . . . .                                                                                                                        | 9     |
| 10. Besluit . . . . .                                                                                                                                                | 10     | 10. Conclusion . . . . .                                                                                                                                                        | 10    |
| II. Algemene bespreking . . . . .                                                                                                                                    | 10     | II. Discussion générale . . . . .                                                                                                                                               | 10    |
| 1. Raadpleging van de Raad van State . . . . .                                                                                                                       | 10     | 1. Consultation du Conseil d'Etat . . . . .                                                                                                                                     | 10    |
| 2. Gevolgen van de herziening . . . . .                                                                                                                              | 11     | 2. Conséquences de la révision . . . . .                                                                                                                                        | 11    |
| 3. Het recht van erfpacht . . . . .                                                                                                                                  | 13     | 3. Le droit d'emphytéose . . . . .                                                                                                                                              | 13    |
| 4. De herziening en de gemeentelijke opcentimes . . . . .                                                                                                            | 13     | 4. La révision et les centimes additionnels communaux . . . . .                                                                                                                 | 13    |
| 5. Het kadastraal inkomen van gronden en gebouwen voor de landbouw . . . . .                                                                                         | 14     | 5. Le revenu cadastral des terres et des bâtiments agricoles . . . . .                                                                                                          | 14    |
| 6. Meeropbrengst en besteding . . . . .                                                                                                                              | 15     | 6. Plus-value et affectation . . . . .                                                                                                                                          | 15    |
| 7. Belasten van werkelijke opbrengsten . . . . .                                                                                                                     | 16     | 7. Taxation des revenus réels . . . . .                                                                                                                                         | 16    |
| 8. De forfaitaire aftrek van 40 pct. kosten . . . . .                                                                                                                | 17     | 8. La déduction forfaitaire de 40 p.c. pour frais . . . . .                                                                                                                     | 17    |
| 9. Aftrekbaarheid van de intresten . . . . .                                                                                                                         | 18     | 9. Déductibilité des intérêts . . . . .                                                                                                                                         | 18    |
| 10. Vrijstelling of vermindering van onroerende voorheffing voor bescheiden woningen . . . . .                                                                       | 19     | 10. Remise ou réduction du précompte immobilier pour les habitations modestes . . . . .                                                                                         | 19    |
| 11. Waarom de categorieën van gemeenten afschaffen? . . . . .                                                                                                        | 20     | 11. Pourquoi supprimer les catégories de communes? . . . . .                                                                                                                    | 20    |
| 12. Vermindering van de onroerende voorheffing voor personen met bescheiden inkomen . . . . .                                                                        | 20     | 12. Réduction du précompte immobilier pour les personnes à revenus modestes . . . . .                                                                                           | 20    |
| 13. Afwenteling van de onroerende voorheffing . . . . .                                                                                                              | 21     | 13. Mise du précompte immobilier à charge des locataires . . . . .                                                                                                              | 21    |
| 14. Schatting en procedure . . . . .                                                                                                                                 | 22     | 14. Evaluation et procédure . . . . .                                                                                                                                           | 22    |
| 15. Waarom richt men zich tot de koper wanneer bij de aankoop van een onroerend goed aanvullende rechten verschuldigd zijn ingevolge raming van de waarde? . . . . . | 23     | 15. Pourquoi s'adresse-t-on à l'acquéreur lorsque, lors de l'acquisition d'un bien immobilier, un droit supplémentaire est dû par suite de l'estimation de la valeur? . . . . . | 23    |
| III. Artikelsgewijze bespreking . . . . .                                                                                                                            | 24     | III. Discussion des articles . . . . .                                                                                                                                          | 24    |
| IV. Stemmingen . . . . .                                                                                                                                             | 41     | IV. Votes . . . . .                                                                                                                                                             | 41    |



Uw Commissie heeft, op verzoek van de Regering, een zeer bijzondere inspanning gedaan om het voorliggend wetsontwerp tijdig af te werken en aldus de Administratie toe te laten de herziening van het kadastraal inkomen door te voeren in aanvaardbare voorwaarden.

## I. INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Niemand zal betwisten dat de Commissie voor de Financiën vandaag de bespreking aanvat van een belangrijk ontwerp. Namens de Commissie voor de Financiën van de Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft de heer Tijl Declercq over het ontwerp een uitvoerig verslag met bijlagen uitgebracht, dat ongetwijfeld onze besprekingen zal vergemakkelijken.

### 1. Datum van inwerkingtreding

In feite had dit debat reeds vier jaar geleden moeten plaatsvinden. De huidige kadastrale inkomens werden destijds vastgesteld op basis van de toestand van de huurmarkt in 1955 en de bestaande wettelijke bepalingen schrijven voor dat de kadastrale inkomens om de twintig jaar worden herzien. Een nieuwe wetgeving had dus moeten tot stand komen vanaf 1 januari 1976 en dat is niet het geval geweest.

Het is wegens die vertraging dat de Regering thans de dringende goedkeuring van het ontwerp vraagt en dat zij besloten heeft het advies van de Raad van State niet te vragen. Deze beslissing steunt op de bevoegdheid die de wet in dit opzicht aan de Regering verleent.

Overigens is het van essentieel belang dat het ontwerp in de beide wetgevende Kamers vóór het parlementair recess wordt goedgekeurd, gelet op de zeer aanzienlijke omvang van de administratieve uitvoering van de operatie. De tijd die van nu tot 1 januari a.s. beschikbaar blijft, is een absoluut minimum om de perекwatie van de kadastrale inkomens in goede voorwaarden te realiseren.

Een bijkomend uitstel van de algemene perекwatie kan in geen geval worden overwogen. Sinds 1955 is de huurwaarde van de onroerende goederen geëvolueerd in een mate die sterk uiteenloopt van gemeente tot gemeente, van wijk tot wijk en zelfs van straat tot straat. Uit de thans beschikbare gegevens blijkt dat de nieuwe kadastrale inkomens voor het hele land gemiddeld 2,6 maal hoger zullen liggen dan de bestaande kadastrale inkomens. Maar tevens kan worden vastgesteld dat de gemiddelde perекwatiecoëfficiënt per gemeente verschilt van minder dan 2 tot meer dan 8.

Dit betekent dat de bestaande kadastrale inkomens een pure fictie zijn geworden en dat zij aanleiding geven tot niet gerechtvaardigde fiscale discriminaties. Daarom is thans spoed vereist en ik ben de Senaatscommissie voor de Financiën dankbaar dat zij met de Regering de nodige inspanningen wil doen om het ontwerp bij voorrang te behandelen.

A la demande du Gouvernement, votre Commission a fait un effort tout particulier pour terminer à temps l'examen du présent projet de loi et pour permettre à l'Administration de réaliser la révision des revenus cadastraux dans des conditions acceptables.

## I. EXPOSE INTRODUCTIF DU MINISTRE DES FINANCES

Nul ne contestera que la Commission des Finances entame aujourd'hui l'examen d'un projet important. Au nom de la Commission des Finances de la Chambre des Représentants, M. Tijl Declercq a fait sur ce projet un rapport détaillé, accompagné d'annexes, qui est sans aucun doute de nature à faciliter nos discussions.

### 1. Date d'entrée en vigueur

En fait, ce débat aurait déjà dû avoir lieu il y a quatre ans. Les revenus cadastraux actuels ont été fixés à l'époque sur la base de la situation du marché locatif de 1955 et les dispositions de la législation actuelle prévoient que les revenus cadastraux doivent être revus tous les vingt ans. Une nouvelle législation aurait donc dû être mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 1976, ce qui n'a pas été le cas.

C'est en raison de ce retard que le Gouvernement demande aujourd'hui le vote urgent du projet et qu'il a décidé de ne pas solliciter l'avis du Conseil d'Etat. Cette décision s'appuie sur le pouvoir que la loi confère en cette matière au Gouvernement.

D'ailleurs, il est capital que le projet soit encore adopté par les deux Chambres avant les vacances parlementaires, eu égard au très important volume de travail administratif que requiert l'exécution de l'opération. Le temps qui reste disponible d'ici au 1<sup>er</sup> janvier prochain constitue un minimum absolu, si l'on entend réaliser dans de bonnes conditions la péréquation des revenus cadastraux.

Un report supplémentaire de la péréquation générale ne peut en aucun cas être envisagé. La valeur locative des biens immobiliers a connu depuis 1955 une évolution très différente de commune à commune, de quartier à quartier, et même de rue à rue. Les données actuellement disponibles font apparaître que les nouveaux revenus cadastraux seront, pour l'ensemble du pays, en moyenne, de 2,6 fois supérieurs aux revenus cadastraux existants. Mais en même temps, on peut constater que le coefficient moyen de péréquation par commune varie entre moins de 2 et plus de 8.

Cela signifie que les revenus cadastraux existants sont devenus une pure fiction et qu'ils donnent lieu à des discriminations fiscales injustifiées. C'est pourquoi l'urgence s'impose et je suis reconnaissant à la Commission des Finances du Sénat qu'elle veuille bien faire, avec le Gouvernement, les efforts nécessaires pour examiner le projet par priorité.

## 2. Periodiciteit van de perekwatie

Uitgaande van de les van het verleden moet worden voorkomen dat de perekwatie in de toekomst zou kunnen uitgesteld worden tot na het tijdstip waarop zij krachtens de wet moet plaatshebben. Daarom schrapt het ontwerp de mogelijkheid tot uitstel die in de bestaande wetgeving aan de uitvoerende macht wordt verleend.

Bovendien bepaalt het ontwerp dat de algemene perekwatie voortaan om de 10 jaar moet plaatshebben. Op die wijze zal zij in de toekomst aanzienlijk minder grote schommelingen moeten opvangen. In diezelfde gedachtengang zal de volgende perekwatie moeten plaatshebben op basis van de huurwaarden per 1 januari 1985 en zal zij effectief van kracht moeten worden op 1 januari 1986.

## 3. Vaststelling van de kadastrale inkomens

Om een kadastraal inkomen vast te stellen wordt eerst de brutohuurwaarde van het goed bepaald, d.i. de totale huuropbrengst die normaal tijdens een kalenderjaar voor dat goed kan verkregen worden. Van die brutohuurwaarde worden afgetrokken de onderhouds- en herstellingskosten, forfaitair vastgesteld op een bepaald percentage van de brutohuurwaarde. Het saldo vormt de nettohuurwaarde of het kadastraal inkomen.

De huidige kadastrale inkomens vertegenwoordigen de brutohuurwaarde van de onroerende goederen op 1 januari 1955, verminderd wegens onderhouds- en herstellingskosten met 25 pct. voor gebouwde goederen en 10 pct. voor ongebouwde goederen.

In het ontwerp wordt voorgesteld de kadastrale inkomens aan te passen aan de nettohuurwaarde van de onroerende goederen op 1 januari 1975, d.i. op het verschil tussen :

- de brutohuurwaarde op die datum;
- een aftrek van 40 pct. voor gebouwde goederen en 10 pct. voor ongebouwde goederen.

De referentiedatum van 1 januari 1975 is in de eerste plaats die welke volgt uit de thans van kracht zijnde wettelijke bepalingen, op grond waarvan mijn voorganger in 1975 aan de Administratie van het Kadaster de voorbereiding van de algemene perekwatie heeft opgedragen.

De keuze van een meer recente referentiedatum zou thans oorzaak zijn van een nieuw en ongewenst uitstel van de algemene perekwatie. De opzoeking en de analyse van de referentiepercelen zou dan immers van meet af moeten herbegonnen worden, wat een tijdsverlies van één, misschien wel van twee jaar zou impliceren.

Ten aanzien van de procedure van vaststelling van de nieuwe kadastrale inkomens voorziet het ontwerp in een belangrijke wijziging van de vroeger gevolgde methode.

De « locale commissies » worden inderdaad afgeschaft. Zij bestonden uit vijf leden : twee ambtenaren, twee vertegenwoordigers van de gemeente en een onafhankelijke voorzitter. Hun taak was uitsluitend het kadastraal inkomen vast

## 2. Périodicité de la péréquation

Sur la base des leçons du passé, il y a lieu d'éviter que la péréquation puisse être reportée dans l'avenir jusqu'au-delà de l'époque à laquelle elle doit avoir lieu en vertu de la loi. C'est pourquoi le projet supprime la possibilité de report que la législation existante donne au pouvoir exécutif.

En outre, le projet prévoit que la péréquation générale aura dorénavant lieu obligatoirement tous les dix ans. De cette façon, les fluctuations qu'elle aura à résorber à l'avenir seront beaucoup moins importantes. Dans cet ordre d'idées, la prochaine révision générale devra avoir lieu sur la base des revenus locatifs au 1<sup>er</sup> janvier 1985, avec entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 1986.

## 3. Fixation des revenus cadastraux

Pour déterminer le revenu cadastral d'un bien, on fixe d'abord sa valeur locative brute, c'est-à-dire le produit total du loyer qui peut normalement être obtenu pour ce bien en une année civile. De cette valeur locative brute, on déduit les frais d'entretien et de réparations, fixés forfaitairement à un certain pourcentage de la valeur locative brute. Le solde représente la valeur locative nette ou revenu cadastral.

Le revenu cadastral actuel correspond à la valeur locative brute des biens immobiliers au 1<sup>er</sup> janvier 1955, réduite, au titre de frais d'entretien et de réparations, de 25 p.c. pour les immeubles bâtis et de 10 p.c. pour les immeubles non bâtis.

Le projet propose d'adapter les revenus cadastraux à la valeur locative nette des biens immobiliers au 1<sup>er</sup> janvier 1975, c'est-à-dire la différence entre :

- La valeur locative brute à cette date;
- Une déduction de 40 p.c. pour les immeubles bâtis et 10 p.c. pour les immeubles non bâtis.

La date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 1975 résulte, avant tout, des dispositions légales actuellement en vigueur, sur la base desquelles mon prédécesseur a chargé, en 1975, l'Administration du Cadastre de la préparation de la péréquation générale.

Le choix d'une date de référence plus récente aurait maintenant donné lieu à un nouvel ajournement, non souhaitable, de la péréquation générale. En effet, la recherche et l'examen des parcelles de référence devraient, dans ce cas, être recommencés *ab initio*, ce qui impliquerait une perte de temps de un, peut-être même de deux ans.

En ce qui concerne la procédure de fixation des nouveaux revenus cadastraux, le projet prévoit une modification importante de la méthode suivie jusqu'à présent.

Les « commissions locales » sont en effet abolies. Elles se composaient de 5 membres : deux fonctionnaires, deux représentants de la commune et un président indépendant. Leur tâche consistait exclusivement à fixer le revenu cadastral

te stellen van de zogenaamde « type-onroerende goederen », vaak beperkt tot een paar tientallen per gemeente, waarmee dan het gehele woningbestand van de gemeente moest worden vergeleken. In deze methode ontbrak eenvormigheid en het toeval speelde een grotere rol dan de objectiviteit. Vandaar ook de scherpe kritiek op de werking van de « locale commissies », onder meer vanwege de gezaghebbende commissie onder het voorzitterschap van de heer Ganshof van der Meersch.

Het ontwerp van de Regering breekt met deze methode, in die zin dat zoveel mogelijk is gepoogd mogelijke *werkelijke* huurprijzen te achterhalen.

Aldus was per 1 januari 1975, voor  $\pm 250\,000$  gebouwde percelen de effectief betaalde huurprijs bekend. In al deze gevallen is betwisting omtrent het bedrag van het nieuw kadastraal inkomen uiteraard volkomen uitgesloten. Dit nieuwe kadastraal inkomen zal immers noodzakelijk gelijk zijn aan de werkelijke huurprijs verminderd met 40 pct. wegens kosten van onderhoud en herstelling.

Terzelfder tijd gelden die 250 000 gebouwen als « referentiepercelen » voor de vaststelling van het nieuw kadastraal inkomen van alle andere gebouwde eigendommen, d.w.z. voor ongeveer 3,6 miljoen gebouwde onroerende goederen.

Deze nieuwe methode leidt ongetwijfeld tot een grotere objectiviteit, tot meer diversiteit en tot betere verhaalmogelijkheden voor de eigenaars.

#### 4. Belangen van de eigenaars

De eigenaars zullen beschikken over maximale mogelijkheden om hun gewettigde belangen te verdedigen en hun recht van beroep ten volle uit te oefenen.

Daartoe wordt voorzien in de volgende bepalingen :

1° vanaf de datum waarop de administratie hem het nieuw kadastraal inkomen notificeert, beschikt de eigenaar over een termijn van twee maanden om bezwaar aan te tekenen. Vroeger was dat slechts één maand;

2° zelfs vóór enig officieel bezwaar kan de eigenaar in de kantoren van het kadaster vernemen welke « referentiepercelen » in aanmerking werden genomen om zijn nieuw kadastraal inkomen vast te stellen. Hij zal er inzage kunnen nemen van een album met foto's en summiere beschrijving van die referentiepercelen. Om de doeltreffendheid van deze nieuwe dienstbaarheid te vergroten, zullen de kantoren van het kadaster tijdens de notificatieperiode ook buiten de normale diensturen toegankelijk zijn;

3° besluit de eigenaar na inzage van die gegevens toch officieel bezwaar aan te tekenen, dan volstaat het dat hij in een aangetekende brief aan de administratie het bedrag laat kennen dat hijzelf als nieuw kadastraal inkomen plaatst tegenover het voorstel dat hem door de administratie werd betoond;

des « immeubles types », limités très souvent à une vingtaine par commune, avec lesquels la totalité des habitations de la commune devaient être comparées. Cette méthode manquait d'uniformité et le hasard y jouait un rôle plus grand que l'objectivité. Il en est résulté de vives critiques sur le fonctionnement des « commissions locales », de la part notamment de la commission « ad hoc », présidée par M. Ganshof van der Meersch.

Le projet que le Gouvernement soumet à votre appréciation rompt avec cette méthode en ce sens qu'un effort maximal a été fait pour reproduire autant que possible des loyers réels.

C'est ainsi qu'à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1975, le loyer effectivement payé était connu pour  $\pm 250\,000$  parcelles bâties. Pour tous ces cas, toute contestation concernant le montant du revenu cadastral nouveau est exclue. En effet, ce nouveau revenu cadastral sera nécessairement égal au loyer réel, réduit de 40 p.c. pour frais d'entretien et de réparation.

Par la même occasion, ces 250 000 immeubles constitueront des « parcelles de référence » pour déterminer le revenu cadastral nouveau de toutes les autres propriétés bâties, soit quelque 3,6 millions d'immeubles bâtis.

Cette nouvelle méthode aboutira incontestablement à une plus grande objectivité, à une plus grande diversité et à de meilleures possibilités de recouvrement pour les propriétaires.

#### 4. Intérêts des propriétaires

Les propriétaires auront les plus grandes possibilités pour défendre leurs intérêts légitimes et pour exercer complètement leur droit de réclamation.

A cet effet, les dispositions suivantes sont prévues :

1° le propriétaire peut réclamer dans les deux mois à partir du jour de la notification qui lui est adressée par l'administration. Précédemment, ce délai n'était que de un mois;

2° Préalablement à toute réclamation officielle, le propriétaire peut prendre connaissance, dans les bureaux du cadastre, des parcelles de référence prises en considération pour fixer son revenu cadastral nouveau. Il pourra y consulter un album comprenant des photographies et la description sommaire de ces parcelles de référence. Pour assurer au mieux l'efficacité du nouveau système, les bureaux du cadastre seront accessibles en dehors des heures normales de service, pendant la période des notifications;

3° si, après consultation de la documentation, le propriétaire décide néanmoins d'introduire une réclamation régulière, il lui suffira de faire connaître à l'administration, par lettre recommandée, le montant du revenu cadastral qu'il oppose au chiffre qui lui a été notifié par l'administration;

4° in een eerste fase wordt een speciaal aangewezen ambtenaar belast met het onderzoek van het bezwaar. De administratie kan in die fase, na discussie met de eigenaar, een minnelijk akkoord afsluiten dat geen kosten met zich brengt;

5° wordt echter geen minnelijk akkoord bereikt, dan kunnen beide partijen, ofwel gemeenschappelijk, ofwel autonoom, aan de vrederechter vragen een onafhankelijke deskundige aan te stellen. De uitspraak van die deskundige zal dan, zoals inzake BTW en registratie- en successierechten, bindend zijn, zowel voor de eigenaar als voor de administratie;

6° het honorarium van de onafhankelijke deskundige zal ten laste zijn van de verliezende partij, d.w.z. van de partij die het cijfer heeft voorgesteld dat het verst verwijderd is van het kadastraal inkomen zoals het door de deskundige wordt vastgesteld;

7° al deze bepalingen worden aan alle eigenaars in België medegedeeld in een praktische folder die tegelijk met de notificatie van het nieuw kadastraal inkomen aan de eigenaars wordt bezorgd.

#### 5. Weerslag op de onroerende voorheffing

Op het gebied van de onroerende voorheffing kan het ontwerp geen enkele noemenswaardige wijziging van de globalbegrotingsontvangsten met zich brengen.

Voor de Staat — wiens aandeel in de onroerende voorheffing beperkt is tot 1,5 miljard frank per jaar — wordt die globale neutraliteit bereikt door de vermindering van het belastingtarief van 3 pct. tot 1,25 pct. Bovendien wordt het belastingtarief voor sociale woningen toebehorend aan de maatschappijen van de overheidssector teruggebracht van 2 pct. tot 0,8 pct.

Aan de provincies en gemeenten legt het ontwerp *juridisch de verplichting* op het aantal opcentimes in de onroerende voorheffing op een zodanige wijze te herberekenen dat het rendement ervan in 1980 overeenstemt met de ontvangsten die in 1979 werden behaald. Het gaat hier dus niet om een gewone aanbeveling aan de lokale overheden, maar wel om een wettelijke gedragslijn uitgedrukt in artikel 46 van het ontwerp. Na uitvoering van die verplichting, d.w.z. na de péréquatie, kunnen de lokale overheden uiteraard beslissen de opbrengst van hun opcentimes te wijzigen. Maar het ontwerp bepaalt op ondubbelzinnige wijze dat de genoemde overheden in dat geval duidelijk *zelf* hun fiscale verantwoordelijkheid moeten opnemen. Een verhoging van de globale druk van de onroerende voorheffing kan aldus *in geen enkele onderstelling* het gevolg zijn van de algemene péréquatie van de kadastrale inkomens.

Het spreekt vanzelf dat zich op individueel vlak verschuivingen zullen voordoen, die in het ene geval tot meer onroerende voorheffing en in het ander geval tot minder onroerende voorheffing zullen leiden.

4° dans une première phase, un fonctionnaire désigné spécialement à cet effet est chargé de l'examen de la réclamation. Dans cette phase, l'administration peut, après discussion avec le contribuable, aboutir à un accord à l'amiable, ce qui évite tous frais;

5° à défaut d'un accord à l'amiable, les deux parties peuvent, ensemble ou séparément, demander la désignation d'un arbitre indépendant par le juge de paix. Le prononcé de cet expert liera tant le propriétaire que l'administration, tout comme en matière de TVA, de droits d'enregistrement et de droits de succession;

6° les honoraires de cet expert indépendant seront à charge de la partie perdante, c'est-à-dire la partie ayant proposé le chiffre qui s'écartera le plus du revenu cadastral fixé par l'expert;

7° toutes ces dispositions seront communiquées à tous les propriétaires de Belgique, dans un dépliant pratique qui accompagnera la notification du nouveau revenu cadastral.

#### 5. Incidence sur le précompte immobilier

Au niveau du précompte immobilier, le projet ne peut apporter aucune modification notable aux recettes budgétaires globales.

Pour l'Etat — dont la part dans le précompte immobilier se limite à 1,5 milliard de francs par an — cette neutralité globale est obtenue par la réduction du taux de l'impôt de 3 à 1,25 p.c. En outre, le taux de l'impôt pour les habitations sociales appartenant aux sociétés du secteur public est ramené de 2 à 0,8 p.c.

Le projet impose aux provinces et aux communes *l'obligation juridique* de recalculer le nombre de centimes additionnels au précompte immobilier de telle façon que le rendement en 1980 corresponde aux recettes obtenues en 1979. Il ne s'agit donc pas ici d'une simple recommandation aux pouvoirs locaux, mais d'une ligne de conduite fixée par la loi, à savoir par l'article 46 du projet. Après exécution de cette obligation, c.-à-d. après la péréquation, les pouvoirs locaux peuvent évidemment décider de modifier le produit de leurs centimes additionnels. Mais le projet prévoit sans la moindre ambiguïté que, dans ce cas, les pouvoirs locaux doivent prendre clairement, *eux-mêmes*, leur responsabilité fiscale. Une augmentation globale du poids du précompte immobilier ne peut donc, *en aucun cas*, être attribuée à la péréquation générale des revenus cadastraux.

Il va de soi qu'au niveau individuel, il y aura des modifications qui se traduiront dans certains cas par une majoration du précompte immobilier et dans d'autres, par une réduction de ce précompte.



## 6. Vermindering van de onroerende voorheffing

In de eerste plaats dient erop gewezen dat de vermindering van onroerende voorheffing verleend aan de eigenaar die ten minste twee kinderen in leven heeft waarvan ten minste één nog ten laste is, ongewijzigd behouden blijft. Per kind ten laste bedraagt die vermindering 10 pct. Een kind dat voor ten minste 66 pct. gehandicapt is, telt voor twee kinderen. Hetzelfde geldt voor de echtgenote en voor de eigenaar zelf als deze ten minste 60 pct. gehandicapt zijn.

Ook de vermindering van 25 pct. van de onroerende voorheffing voor bescheiden woningen blijft behouden. Gelet op het feit dat de indeling van de gemeenten in categorieën sinds de fusies dient opgeheven, moet echter thans worden voorzien in de vaststelling van één enkel maximum kadastraal inkomen waaronder een woning als bescheiden wordt aangemerkt. Het ontwerp stelt dat maximum kadastraal inkomen vast op 20 000 frank, met dien verstande dat de eigenaars die thans reeds het voordeel hebben van de vermindering van 25 pct., deze zullen behouden als het totaal kadastraal inkomen van hun onroerende bezittingen niet hoger ligt dan 30 000 frank.

Anderzijds wordt voorgesteld de tienjarige vrijstelling van onroerende voorheffing, ingevoerd bij de wet van 10 juni 1928, voor de toekomst niet verder te behouden. Deze wet heeft met name geleid tot toekenning van de tienjarige vrijstelling in gevallen die de wetgever van toen niet op het oog had. In de gevallen waarin de tienjarige vrijstelling effectief verleend werd, blijft zij evenwel bij wijze van overgangsmaatregel voortlopen tot bij het verstrijken van de termijn. Maar ten aanzien van de eigenaars die in totaal onroerende bezittingen hebben voor een kadastraal inkomen van meer dan 30 000 frank, bepaalt het ontwerp dat de vrijstelling een einde neemt vanaf 1 januari 1985, d.i. tien jaar na de datum waarop de algemene perekwatie normaal had moeten plaatsvinden.

In de plaats van de tienjarige vrijstelling komt een vermindering van onroerende voorheffing met 50 pct. gedurende vijf jaar voor de nieuwe bescheiden woningen die in de toekomst worden opgericht zonder dat de eigenaar de bouwpremie heeft verkregen. Na het verstrijken van die termijn van vijf jaar zal voor de bedoelde woningen de reeds bestaande vermindering van onroerende voorheffing met 25 pct. blijven gelden.

## 7. Vaststelling van het globaal inkomen

Wat betreft de vaststelling van het globaal inkomen onderworpen aan de inkomstenbelasting, leidt het ontwerp tot een betekenisvolle verbetering van het statuut van de eigen woning. Deze zal immers slechts belastbaar zijn in de mate waarin het nieuw kadastraal inkomen hoger ligt dan 60 000 frank, vermeerderd met 10 000 frank per persoon ten laste. Dit bij uitstek familiaal gericht abatement zal tot gevolg hebben dat de eigen woning in de overgrote meerderheid van de gevallen niet meer in aanmerking zal worden genomen voor de bepaling van het globaal inkomen.

## 6. Réduction du précompte immobilier

En premier lieu, il convient de faire observer que la réduction de précompte immobilier accordée au propriétaire ayant au moins deux enfants en vie, dont l'un au moins est encore à charge, est maintenue telle quelle. Elle est de 10 p.c. par enfant à charge. Un enfant handicapé à 66 p.c. au moins compte pour deux enfants. Il en va de même du conjoint et du propriétaire lui-même si ceux-ci sont handicapés à 60 p.c. au moins.

De même, la réduction de 25 p.c. du précompte immobilier accordée aux propriétaires modestes est maintenue. Vu le fait que la classification des communes en catégories doit être supprimée depuis les fusions, il y a actuellement lieu de prévoir la fixation d'un revenu cadastral maximum unique en dessous duquel une habitation est considérée comme modeste. Le projet fixe ce revenu cadastral maximum à 20 000 francs, avec cette réserve que les propriétaires qui bénéficient déjà de la réduction de 25 p.c. la conserveront dans la mesure où le revenu cadastral nouveau de l'ensemble de leurs biens n'excède pas 30 000 francs.

D'autre part, il est proposé de ne pas maintenir la remise décennale du précompte immobilier instaurée par la loi du 10 juin 1928. Celle-ci a en effet conduit à accorder la remise décennale dans des cas qui n'avaient pas été envisagés par le législateur de l'époque. Dans les cas où la remise décennale a été effectivement accordée, elle est toutefois maintenue à titre transitoire jusqu'à son terme. Mais en ce qui concerne les propriétaires ayant au total des biens immobiliers pour un revenu cadastral supérieur à 30 000 francs, le projet prévoit que la remise prendra fin dès le 1<sup>er</sup> janvier 1985, c'est-à-dire dix ans après la date à laquelle la péréquation générale aurait normalement dû avoir lieu.

La remise décennale sera remplacée par une réduction quinquennale de 50 p.c. du précompte immobilier pour les nouvelles habitations modestes qui seront construites à l'avenir sans que le propriétaire ait obtenu la prime à la construction. A l'expiration de ce délai de cinq ans, la réduction du précompte immobilier déjà appliquée pour ces habitations sera maintenue à raison de 25 p.c.

## 7. Fixation du revenu global

En ce qui concerne la fixation du revenu global soumis à l'impôt sur les revenus, le projet aboutit à une amélioration significative du statut de la maison d'habitation occupée par son propriétaire. En effet, celle-ci ne sera imposable que dans la mesure où le nouveau revenu cadastral dépasse le montant de 60 000 francs, majoré de 10 000 francs par personne à charge. Cet abatement orienté essentiellement vers la famille aura pour effet que, dans la très grande majorité des cas, la maison occupée par son propriétaire n'entrera plus en ligne de compte pour la détermination du revenu global.

Globaal genomen zal er dus slechts sprake zijn van een budgettaire meeropbrengst in de inkomstenbelasting verschuldigd door hen die meer dan één gebouwd onroerend goed bezitten.

Uitzondering gemaakt voor de eigen woning, wordt het globaal belastbaar inkomen in die gevallen vastgesteld, rekening houdend met :

— het kadastraal inkomen als het goed uitsluitend gebruikt wordt voor privé-doeleinden;

— het nettobedrag van de werkelijke huurprijs als de huurder het goed geheel of ten dele aanwendt voor beroeps-doeleinden.

Deze bepalingen strekken ertoe in gans de mate van het mogelijke het *werkelijk* inkomen te belasten en op die wijze het fiscaal statuut van de onroerende inkomsten beter in evenwicht te brengen met de wijze waarop inkomsten uit andere bronnen worden belast. Zij leveren in totaal een meeropbrengst op van 4,5 miljard frank, hoofdzakelijk gespreid over de jaren 1981 en 1982.

In de Kamer van Volksvertegenwoordigers heb ik, zowel in commissie als in openbare vergadering, met nadruk verklaard dat de Regering het bedrag van 4,5 miljard zal gebruiken om, rekening houdend met de toestand van de gezinnen met één beroepsinkomen, met die van de gezinnen met twee beroepinkomens en met de gezinslasten, aan het stelsel van de personenbelasting een grotere huwelijks- en gezinsdimensie te geven.

De studie van de wijze waarop die fundamentele aanpassing moet plaatsvinden, is aan de gang. De Regering zal dienangaande te gepasten tijde aan het Parlement de nodige voorstellen doen om ook op dat gebied meer billijkheid te verwezenlijken.

#### 8. Verrekening van de onroerende voorheffing

In de bestaande wetgeving wordt de onroerende voorheffing verrekend met de globale belasting tot beloop van 25 pct. van het huidig kadastraal inkomen. Ten opzichte van het inkomen dat in de meeste gevallen voor de globale belasting moet worden aangegeven, vertegenwoordigt deze verrekening 12,5 pct., gelet op het feit dat voor woningen verhuurd aan particulieren sinds 1975 moet worden rekening gehouden met tweemaal het huidig kadastraal inkomen.

Het ontwerp bepaalt dat de onroerende voorheffing tot beloop van 12,5 pct. van het nieuw kadastraal inkomen zal kunnen verrekend worden met de globale belasting.

In het verrekenbaar percentage van 12,5 pct. vertegenwoordigt het aandeel van de Staat slechts 1,25 pct. Het overschot of 11,25 pct. heeft betrekking op opcentimes van de provincies en gemeenten. Dit impliceert dat de Staat bijna de helft ten laste neemt van de voorheffing die door de lokale overheden wordt toegepast.

Een hogere verrekening van de opcentimes zou onvereenbaar zijn met de werkelijke betekenis die aan de provinciale en gemeentelijke autonomie moet worden gegeven. Zij zou

Globalement, il ne peut donc être question d'une plus-value budgétaire qu'au niveau de l'impôt sur les revenus à charge de ceux qui possèdent plusieurs immeubles bâtis.

A l'exception de leur maison d'habitation, ces propriétaires déterminent leur revenu global imposable en tenant compte :

— du revenu cadastral lorsque le bien est affecté exclusivement à des fins privées;

— du montant net du loyer réel lorsque le locataire utilise le bien, en tout ou en partie, pour l'exercice de son activité professionnelle.

Ces dispositions tendent à imposer le revenu *réel* dans toute la mesure du possible et à rapprocher le statut fiscal des revenus immobiliers de celui qui s'applique aux revenus provenant d'autres sources. Elles procurent au total une plus-value budgétaire de 4,5 milliards de francs, répartie principalement sur les années 1981 et 1982.

A la Chambre des Représentants, j'ai déclaré avec la plus grande fermeté, tant en commission qu'en séance publique, que le Gouvernement utilisera le montant de 4,5 milliards pour donner à l'impôt des personnes physiques une plus grande dimension matrimoniale et familiale, en tenant compte de la situation des familles disposant de deux revenus, de celle des familles ne disposant que d'un seul revenu, ainsi que des charges familiales.

L'étude de la manière dont cet aménagement fondamental doit avoir lieu est actuellement en cours. A ce sujet, le Gouvernement présentera au Parlement, en temps opportun, les propositions appropriées afin de réaliser plus d'équité en cette matière.

#### 8. Imputation du précompte immobilier

Sous l'empire de la législation actuelle, le précompte immobilier est imputé sur l'impôt global à concurrence de 25 p.c. du revenu cadastral actuel. Par rapport au revenu à déclarer dans la plupart des cas pour l'impôt global, cette imputation représente 12,5 p.c., eu égard au fait que, pour les habitations louées à des particuliers, il faut depuis 1975, prendre en compte deux fois le montant du revenu cadastral actuel.

Le projet dispose que le précompte immobilier pourra être imputé sur l'impôt global à concurrence de 12,5 p.c. du nouveau revenu cadastral.

Sur ce pourcentage imputable de 12,5 p.c., la part de l'Etat ne représente que 1,25 p.c. L'excédent de 11,25 p.c. est constitué par les centimes additionnels des provinces et des communes. Cela implique que l'Etat prend en charge presque la moitié du précompte appliqué par les pouvoirs locaux.

Une imputation plus importante des centimes additionnels serait incompatible avec la signification plus profonde qui doit être donnée à l'autonomie provinciale et communale.

immers tot gevolg hebben dat de belastinginkomsten van de Staat zouden verminderen telkens als een provincie of een gemeente ertoe besluit haar opcentimes te verhogen.

In een dergelijk stelsel zou het eigen beslissingsrecht van de provincies en de gemeenten niet meer gepaard gaan met een eigen fiscale verantwoordelijkheid. Dit ware natuurlijk ondenkbaar en onhoudbaar. Hij die zelf wil beslissen, moet ook zelf instaan voor de financiële gevolgen van zijn beslissing, zoniet is er van een ordentelijk beleid geen sprake meer.

### 9. Invloed op de bouwsector

De vrees van sommigen als zou het ontwerp van aard zijn om de activiteit van het bouwbedrijf te verstoren, is niet gegrond.

De Regering heeft immers in het ontwerp terdege rekening gehouden met het aanzienlijk belang van het bouwbedrijf in het geheel van de economische activiteit en van de tewerkstelling, zoals blijkt uit de volgende schikkingen :

1° de aftrek voor onderhouds- en herstellingskosten wordt van 25 pct. opgevoerd tot 40 pct. van de bruto-huurwaarde. Deze verhoging stemt macro-economisch overeen met de stijging van de onderhouds- en herstellingskosten tussen 1955 en 1975, zoals overigens in het verslag van de heer De Clercq is aangetoond. Weliswaar ligt de lineaire aftrek aan de hoge kant voor woningen van recente datum, die meestal nog niet toe zijn aan belangrijke onderhouds- en herstellingslasten. De Regering heeft niettemin bewust voor deze lineaire aftrek gekozen, omdat de druk van de onroerende voorheffing op die wijze tijdens de eerste jaren na de eigendomsverwerving wordt gemilderd. Aldus wordt de nieuwe eigenaar beter in staat gesteld het hoofd te bieden aan zijn financiële lasten en aan de kosten voor verdere uitrusting van zijn woning;

2° door de verlaging van het belastingtarief van 3 pct. tot 1,25 pct. en door de gedragsregels opgelegd aan de provincies en gemeenten, blijft de globale druk van de onroerende voorheffing ongewijzigd. Deze bij uitstek sociale maatregelen zijn ingegeven door de zorg de verwerving van een eigen woning niet te hinderen. De onroerende voorheffing is immers een belasting die om technische redenen moeilijk kan worden gemoduleerd volgens de werkelijke draagkracht van de eigenaar;

3° de oprichting van bescheiden woningen door personen die niet voldoen aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een bouwpremie, wordt gestimuleerd door de invoering van een vermindering van de onroerende voorheffing met 50 pct. gedurende de eerste vijf jaar na de oprichting van de woning. Tijdens de daaropvolgende jaren blijft de vermindering bepaald op 25 pct. zoals thans reeds het geval is;

4° de eigen woning wordt in de overgrote meerderheid van de gevallen volledig vrijgesteld in de globale inkomstenbelasting, dank zij een voor het ganse land éénvormig

Elle équivaudrait en effet à ce que les recettes fiscales de l'Etat diminuent chaque fois qu'une province ou une commune déciderait d'augmenter ses centimes additionnels.

Dans un tel régime, le droit de décision autonome des provinces et des communes n'irait plus de pair avec une responsabilité fiscale propre. Ceci serait évidemment intenable et inacceptable. Celui qui veut décider de façon autonome doit aussi assumer les conséquences financières de sa décision, sans quoi il ne peut plus être question d'une politique cohérente.

### 9. Influence sur le secteur de la construction

La crainte de certains milieux qui sont d'avis que le projet ne manquerait pas d'avoir une influence défavorable sur l'activité dans le secteur de la construction n'est pas fondée.

En effet, le Gouvernement a, dans son projet, réellement tenu compte de l'importance considérable du secteur de la construction par rapport à l'ensemble de l'activité économique et de l'emploi, ainsi qu'il appert des dispositions suivantes :

1° la déduction pour frais d'entretien et de réparation est majorée de 25 p.c. à 40 p.c. de la valeur locative brute. Cette majoration correspond en termes macro-économiques à l'augmentation des frais d'entretien et de réparation entre 1955 et 1975, ainsi que le rapport de M. De Clercq le démontre. Certes, la déduction linéaire est relativement élevée pour les maisons d'habitation de construction récente, pour lesquelles les charges d'entretien et de réparation sont généralement assez minimes. Néanmoins, le Gouvernement a opté délibérément en faveur de cette déduction linéaire, en raison du fait que de cette manière, la charge du précompte immobilier est atténuée au cours des premières années qui suivent la construction ou l'acquisition de l'immeuble. Ainsi, le nouveau propriétaire sera mieux en mesure de faire face à ses charges financières et aux dépenses occasionnées par le parachèvement et l'équipement de son habitation;

2° grâce à la réduction du taux de 3 p.c. à 1,25 p.c. et aux règles de conduite imposées aux provinces et aux communes, la charge globale du précompte immobilier restera inchangée. Ces mesures éminemment sociales s'inspirent du souci d'éviter que l'accès à la propriété immobilière ne soit entravé. Le précompte immobilier est, en effet, un impôt qui, pour des raisons techniques, se prête mal à une modulation en fonction de la capacité contributive réelle du propriétaire;

3° la construction d'habitations modestes par les personnes qui ne remplissent pas les conditions requises pour obtenir la prime à la construction, est stimulée par l'instauration d'une réduction de 50 p.c. du précompte immobilier pendant les cinq premières années qui suivent l'érection de l'habitation. Pour les années qui suivent cette période, la réduction reste fixée à 25 p.c. comme c'est le cas à l'heure actuelle;

4° dans la très grande majorité des cas, l'habitation propre est totalement exonérée dans l'impôt global sur les revenus, grâce à un abattement fixé uniformément pour l'ensemble du

abattement van 60 000 frank, verhoogd met 10 000 frank per persoon ten laste. De forse opvoering van dit familiaal bij-abattement houdt ook voor het eerst de erkenning in van het feit dat grotere gezinnen behoefte hebben aan een grotere woonruimte;

5° de regelen betreffende de aftrek van intresten op leningen aangegaan voor de verkrijging of het behoud van onroerende goederen, blijven onveranderd. Het gestegen kadastraal inkomen zal dus in de toekomst een grotere aftrek van intresten mogelijk maken.

### 10. Besluit

De voorgestelde hervorming beoogt hoofdzakelijk een einde te maken aan een belangrijk aantal fiscale discriminaties, inzonderheid door het invoeren van een beter evenwicht tussen de belasting op onroerende inkomsten en de belasting op inkomsten uit arbeid. Zij bevordert de verdere spreiding van het woningbezit en zij leidt niet tot enige verzwarend van de globale belastingdruk.

Het is op grond van deze kort samengevatte hoofdkenmerken dat de Regering aan de Senaat vraagt het ontwerp goed te keuren.

## II. ALGEMENE BESPREKING

Een lid wijst erop dat de herziening van het kadastraal inkomen als dusdanig voorzien is bij de wet en bovendien beantwoordt aan de behoefte om de belasting op de onroerende inkomsten billijk te spreiden.

### 1. Raadpleging van de Raad van State

Hij meent nochtans dat de Regering de Raad van State had moeten raadplegen, gelet op het belang van deze vrij ingewikkelde wetgeving, die bovendien raakt aan menige andere wetgeving. Dergelijke raadpleging zou overigens de werkzaamheden van het Parlement weinig vertraagd hebben bijaldien deze wetswijziging werkelijk zo dringend zou zijn; de neveneffecten op andere wettelijke regelingen mochten zeker door een hoogstaand college zoals de Raad van State nagezien worden.

Hierop antwoordt de Minister dat het ontwerp zeer dringend moet worden aangenomen, wil men de werkzaamheden van de Administratie binnen passende termijnen en voorwaarden laten verlopen. Er is niet alleen het wettelijk voorschrift dat de herziening eist; er zijn ook tal van praktische elementen die het dringende karakter wettigen; de billijke spreiding van de belasting op onroerende inkomsten mag niet langer uitgesteld worden. De voorbereidende werkzaamheden hadden zeker vroeger moeten aangevat geweest zijn, doch deze Regering heeft zich ter zake niets te verwijten.

De Regering heeft dan ook terecht beroep gedaan op de hoogdringendheid. De Voorzitter van de Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft gemeend niet te moeten ingaan op het verzoek tot raadpleging van de Raad van State dat in de Kamer werd geformuleerd.

pays à 60 000 francs, majoré de 10 000 francs par personne à charge. L'augmentation fort importante de cet abattement supplémentaire à caractère familial implique également que pour la première fois, on reconnaît le besoin d'un plus grand espace habitable aux grandes familles;

5° les règles relatives à la déduction des intérêts des emprunts contractés en vue d'acquérir ou de conserver des biens immeubles, restent inchangées. Le revenu cadastral augmenté rendra donc possible à l'avenir une déduction plus importante des intérêts.

### 10. Conclusion

La réforme proposée vise essentiellement à mettre un terme à un nombre important de discriminations fiscales, en particulier en établissant un meilleur équilibre entre l'impôt sur les revenus immobiliers et l'impôt sur les revenus du travail. Elle favorise le développement des biens d'habitation et n'entraîne aucun alourdissement de la fiscalité globale.

C'est sur la base de ces caractéristiques principales, brièvement résumées, que le Gouvernement demande au Sénat d'adopter le projet.

## II. DISCUSSION GENERALE

Un membre fait observer que la révision du revenu cadastral comme telle est prévue par la loi et qu'elle répond en outre à la nécessité de répartir équitablement la charge de l'impôt sur les revenus immobiliers.

### 1. Consultation du Conseil d'Etat

L'intervenant estime toutefois que le Gouvernement aurait dû consulter le Conseil d'Etat, étant donné l'importance de cette législation assez complexe qui a en outre des incidences sur plusieurs autres législations. Cette consultation n'aurait d'ailleurs ralenti que fort peu les travaux du Parlement, même si la présente modification de la loi était aussi urgente; il n'eût certes pas été inopportun que les répercussions sur d'autres réglementations légales aient été examinées par ce haut collègue qu'est le Conseil d'Etat.

Le Ministre répond que le projet doit être adopté de toute urgence si l'on veut que les travaux de l'administration puissent se dérouler dans des délais et des conditions convenables. Il n'y a pas que le prescrit de la loi qui impose cette révision; il y a également bon nombre d'éléments pratiques qui en justifient le caractère urgent; la répartition équitable de l'impôt sur les revenus immobiliers ne peut être remise davantage. Il eut certes fallu entamer plutôt les travaux préparatoires, mais l'actuel Gouvernement n'a rien à se reprocher sur ce point.

C'est donc à juste titre que le Gouvernement a fait appel à l'urgence. Le Président de la Chambre des Représentants a estimé ne pas devoir se rendre à la demande de consultation du Conseil d'Etat qui avait été formulée au sein de la Chambre.



## 2. Gevolgen van de herziening

Het lid wijst op de gevoelige wijziging die onvermijdelijk intreedt in de economie van de onroerende beleggingen, welke zeker niet zonder gevolg blijft voor de bouwsector, voor de huisvesting en voor de verhoudingen tussen de verschillende beleggingen.

De perekwatie van 1955 heeft immers plaats gehad in een andere fiscale context dan de huidige; sinds de fiscale herformering van 1962 die eerder gericht was op de globalisatie van alle inkomsten van éénzelfde belastingplichtige, kan de verhoging van het kadastraal inkomen niet meer het neutraal effect hebben van vroeger.

Het zwaarder belasten van de onroerende inkomsten zal de investeringen naar andere objecten leiden zoals bijvoorbeeld naar roerende inkomsten, in het binnenland of in het buitenland, o.m. omwille van hun naamloos karakter.

Bepaalde activiteiten zullen hierdoor meer in het bijzonder worden getroffen, zoals de bouwsector en de toeristische verhuuringsactiviteit.

Het valt verder te betwijfelen of de meeropbrengst niet groter zal zijn dan wat door de Minister wordt aangekondigd; deze beweert dat het een neutrale verrichting zal zijn.

Het is reeds een feit dat de aanslagvoet op het kadastraal inkomen van 1,25 pct. voor de Staat iets hoger ligt dan wat het strikt genomen zou moeten zijn, nl. 1,15 pct.

Verder is het aangekondigd gemiddelde van 2,6 maal het vroegere kadastraal inkomen enigszins verwonderlijk als men weet dat de nieuwe kadastrale inkomens voor de onroerende goederen in de landbouw, gekoppeld aan de maximumpachtprijzen voorzien in de wet van 4 november 1969, reeds merkkelijk beneden dit gemiddelde zullen liggen (voor de hoevegebouwen voorziet de wet van 4 november 1969 een coëfficiënt van 1,33 op het kadastraal inkomen; voor de gronden is men sinds 1975 aan een coëfficiënt van amper iets meer dan 2). Zelfs indien het gemiddelde van de verhoging 2,6 zou zijn, zal dan het gemiddelde van de goederen buiten de landbouw niet veel hoger liggen dan dit gemiddelde? Het aandeel van de landbouw in het geheel van de onroerende goederen is niet onbelangrijk. Wat niet belet dat ook in deze sector een verhoogde ontvangst te verwachten is gelet op het groot procent gronden dat verhuurd is.

Voor de globalisatie werd het kadastraal inkomen reeds verdubbeld, doch de coëfficiënt 2,6 welke in vele gevallen overtroffen wordt (b.v. daar waar het werkelijk inkomen aangerekend wordt), betekent ontegensprekelijk een bijkomende verzwarende van de fiscale last.

Omgekeerd zal de Staat inkomsten verwerven door het aanpassen van de drempel tot op 20 000 frank voor bescheiden woningen.

In zake registratierechten betekent dit dat een reeks personen niet meer van vermindering van registratierecht zal genieten.

## 2. Conséquences de la révision

L'intervenant attire l'attention sur la modification sensible qui interviendra inévitablement dans l'économie des placements immobiliers, laquelle ne restera certainement pas sans effets pour le secteur de la construction, pour le logement et pour le rapport entre les divers placements.

En effet, la péréquation de 1955 a eu lieu dans un autre contexte fiscal que celui d'aujourd'hui; depuis la réforme fiscale de 1962, axée plutôt sur la globalisation de l'ensemble des revenus d'un même contribuable, la majoration du revenu cadastral ne peut plus avoir l'effet neutre qu'elle avait autrefois.

La fiscalité alourdie frappant les revenus immobiliers aura pour effet de détourner les investissements vers d'autres objets, par exemple, les revenus mobiliers, à l'intérieur du pays ou à l'extérieur, notamment en raison de leur caractère anonyme.

Certaines activités seront plus particulièrement touchées par cette mesure, telles que le secteur de la construction et les locations touristiques.

On peut douter par ailleurs si la plus-value n'atteindra pas un taux plus élevé que celui annoncé par le Ministre, qui prétend qu'il s'agirait d'une opération blanche.

Il est déjà de fait que le taux d'imposition de 1,25 p.c. appliqué au profit de l'Etat sur le revenu cadastral est légèrement supérieur à ce qu'il devrait être strictement parlant, c'est-à-dire 1,15 p.c.

D'autre part, la moyenne annoncée de 2,6 fois l'ancien revenu cadastral a de quoi surprendre quelque peu, quand on sait que les nouveaux revenus cadastraux des biens immobiliers agricoles, liés aux fermages maximums prévus par la loi du 4 novembre 1969, sont déjà sensiblement inférieurs à cette moyenne (pour les bâtiments de ferme, la loi de novembre 1969 prévoit un coefficient de 1,33 sur le revenu cadastral; pour les terrains, on arrive depuis 1975 à ce coefficient à peine supérieur à 2). Même si l'augmentation moyenne était de 2,6, la moyenne des biens sans affectation agricole ne serait-elle pas beaucoup plus élevée que cette moyenne? La part prise par l'agriculture dans l'ensemble des biens immeubles n'est pas négligeable. Ce qui n'empêche pas qu'il y a lieu de s'attendre dans ce secteur également à une augmentation des recettes, étant donné le taux élevé des terrains donnés en location.

Pour la globalisation, le revenu cadastral a déjà été doublé, mais le coefficient 2,6, qui est dépassé dans de nombreux cas (par exemple là où le revenu réel est imputé), représente indiscutablement un alourdissement supplémentaire de la charge fiscale.

Inversement, l'Etat encaissera des recettes en portant à 20 000 francs le seuil d'imposition pour les habitations modestes.

En matière de droits d'enregistrement, cela signifie qu'un certain nombre de personnes ne bénéficieront plus de la réduction desdits droits.

Zelfs indien men nu over 5 jaar tijd beschikt om de eigendom te bewonen, zelfs indien onverdeelde familie-eigendom niet meer wordt aangerekend, of het gebouw dat voor herberg dient niet meer wordt uitgesloten, dan nog is het voordeel aan de zijde van de fiscus.

De tienjarige vrijstelling valt in feite weg hoewel zij ten volle gewettigd was, vooral voor personen die eerder door allerlei toeval de bouwpremie niet konden krijgen.

De Minister van Financiën stelt vast dat nagenoeg iedereen de herziening noodzakelijk en dringend vindt, o.m. om redenen van billijker spreiding van de lasten; niet alleen was de verhouding tussen de onroerende goederen voorbijgestreefd, doch de verhouding tussen de bronnen van inkomsten liet te wensen over.

Wat de neveneffecten betreft, was men ook hier verplicht een actualisatie te doen.

In het verslag van de Kamer van Volksvertegenwoordigers (Gedr. St. 126 (B.Z. 1979) - Nr. 10) vindt men in bijlage de lijst van de wetten die zullen moeten worden aangepast ingevolge de kadastrale perekwatie.

In de wet van 16 mei 1900 op de kleine nalatenschappen past men de maximumgrens aan. In de wet op de beroepsverenigingen verliest de taxatie haar voorwerp.

Voor de wet op de huurprijnsbeperkingen is de toestand voorbijgestreefd.

Voor de pensioenwetgeving zal een actualisatie moeten gebeuren; dit kan bij koninklijk besluit gerealiseerd worden. Is de herziening van het kadastraal inkomen ongetwijfeld een grote stap vooruit om het werkelijk inkomen, — na meer dan 20 jaren sterke evolutie — beter te benaderen, dan kan men moeilijk spreken van een zware verstoring van de gegevens in de onroerende sector :

1. inzake de onroerende voorheffing is de operatie in haar geheel werkelijk neutraal, op 100 miljoen frank na, d.w.z. 30 frank per perceel;

2. inzake de globalisatie ontstaat er een ontegensprekelijk voordeel voor de persoon die zijn eigen huis bewoont. De vrijstelling tot 60 000 frank uniform verhoogd met 10 000 frank per persoon ten laste ligt hoger dan de huidige vrijstelling;

3. de globalisatie is sinds 1962 bekend en de verdubbeling van het kadastraal inkomen met het oog op die globalisatie ligt sedert 1975 ook dicht bij het werkelijk inkomen dan in de jaren daarvoor;

4. wat de bouwsector betreft : de aftrek van 40 pct. voor onderhouds- en herstellingskosten (in plaats van 25 pct. op dit ogenblik) is zeker een aanmoediging voor de uitvoering van onderhoudswerken en de vijfjarige vermindering met 50 pct. in de plaats van de tienjarige vrijstelling zal evenmin te verwaarlozen zijn als aanmoediging, zonder te vervallen in de onbillijke toestanden die hier herhaaldelijk werden aangeklaagd.

Même si l'on dispose maintenant de 5 ans pour occuper le bien, même si la propriété familiale indivise n'est plus imputée, ou si le bâtiment qui sert de débit de boissons n'est plus exclu, dans ces cas encore l'avantage est du côté du fisc.

La remise décennale est en fait supprimée bien qu'elle fût pleinement justifiée, surtout pour les personnes qui, autrefois, ne pouvaient, pour diverses raisons tenant parfois du hasard, pas obtenir de prime à la construction.

Le Ministre des Finances constate que presque tout le monde est d'accord pour dire que la révision est nécessaire et urgente, notamment pour des raisons d'une répartition plus équitable des charges; non seulement le rapport entre les biens immobiliers était dépassé, mais le rapport entre les sources de revenus laissait à désirer.

En ce qui concerne les effets secondaires, là aussi on était obligé de procéder à une actualisation.

Le rapport de la Chambre des Représentants (Doc. 126 (S.E. 1979) - n° 10) reproduit en annexe la liste des lois qui devront être adaptées par suite de la péréquation cadastrale.

La loi du 16 mai 1900 sur les petits héritages, adapte la limite maximale. Dans la loi sur les unions professionnelles, la taxation perd son objet.

Pour la loi sur les limitations des loyers, la situation est dépassée.

Pour la législation sur les pensions, une actualisation sera nécessaire; elle pourra se faire par arrêté royal. Si la révision du revenu cadastral est indubitablement un grand pas en avant pour mieux approcher le revenu réel — après plus de vingt années de forte évolution, on peut difficilement parler d'une perturbation sérieuse des données dans le secteur immobilier :

1. en matière de précompte immobilier, l'opération neutre dans son ensemble est effectivement neutre à 100 millions près, soit 30 francs par parcelle;

2. en matière de globalisation, il y aura indéniablement un avantage pour la personne qui occupe sa propre maison. L'abattement de 60 000 francs, majorés uniformément de 10 000 francs par personne à charge, est supérieur à l'abattement actuel;

3. la globalisation est connue depuis 1962 et depuis 1975, le doublement du revenu cadastral est lui aussi plus proche du revenu réel que ce n'était le cas au cours des années précédentes;

4. en ce qui concerne le secteur de la construction, la déduction de 40 p.c. pour frais d'entretien et de réparation (au lieu de 25 p.c. à l'heure actuelle) constitue assurément un encouragement à réaliser des travaux d'entretien, et le remplacement de la remise décennale par une réduction quinquennale de 50 p.c. constituera elle aussi un stimulant non négligeable, sans retomber dans les situations inéquitables qui ont été dénoncées ici à plusieurs reprises.

De neutraliteit van de bewerking is globaal te begrijpen en niet voor elke belastingplichtige afzonderlijk. Anders zou elke herziening overbodig zijn.

### 3. Het recht van erfpacht

Een lid betreurt dat men overgaat tot het belastbaar stellen van de vergoedingen voor erfpacht en opstal alsmede van de waarde van de ermede gelijkgestelde lasten, ter gelegenheid van de verkrijging van een recht van erfpacht of van opstal van in België of in het buitenland gelegen onroerende goederen (art. 9, 1°).

Is dit wel een inkomen? Is dit niet de verkoopprijs van een zakelijk recht? Tot in 1970 heeft de Administratie deze vergoeding nooit als een inkomen beschouwd. Daarna heeft zij evenwel, op grond van een reeks concrete gevallen, haar zienswijze veranderd. Zij werd hierin gevolgd door het Hof van Beroep van Brussel (15 december 1975), dat zich in een bepaald geval uitgesproken heeft voor de thesissen van de Administratie, doch het Hof van Beroep van Bergen (9 juni 1977) heeft de Administratie niet gevolgd omdat de desbetreffende vergoeding door de thans geldende fiscale bepalingen niet als belastbaar wordt aangewezen. Trekt men de redenering van het ontwerp door, dan wordt elke verkoop of verhandeling van een zakelijk recht, zelfs een verkoop of een afstand van natrekking — mits vergoeding — een belastbaar inkomen, zelfs indien de vergoeding globaal en eenmalig is.

De Minister verwijst naar de wet van 10 januari 1824 en haar oorspronkelijke bedoeling.

Indien het werkelijk gaat om een bewerking die als een verkoop te kwalificeren is, dan is het registratierecht van 12,5 pct. verschuldigd. Soms echter poogt men de verkoop te verbergen en de verhuring te ontgaan, m.a.w. al te dikwijls werd het middel van de erfpacht gebruikt omdat zij in de fiscale teksten niet werd vermeld.

Vandaar de noodzaak de desbetreffende berusting te doen ophouden en een fiscale regeling te treffen die het abnormaal voordeel doet ophouden. Vermits vele van deze contracten in de professionele sfeer verlopen, zijn er overigens geen grote moeilijkheden te vrezen.

Het verslag van de Kamer van Volksvertegenwoordigers behandelt zeer uitvoerig deze materie op bladzijde 54.

### 4. De herziening en de gemeentelijke opcentimes

Een lid betreurt de handelswijze ten aanzien van de gemeenten, nl. de verplichting om eerst aan de hand van de nieuwe kadastrale inkomens de omzetting te doen van de opcentimes om hetzelfde bedrag aan inkomsten te bekomen en eerst daarna de definitieve vaststelling te doen van de gemeentelijke opcentimes. Is dit niet in strijd met de eerbied die wij verschuldigd zijn aan de gemeentelijke autonomie? Is dit geen overdreven wantrouwen tegenover het gemeentelijk magistraat? Het is mogelijk dat de gemeenten in 1980 meer inkomsten zullen nodig hebben dan in 1979 — en zelfs waarschijnlijk. Waarom dan dit zo zwaar doen blijken.

Le caractère de l'opération doit être considéré globalement, et non pour chaque contribuable séparément. Autrement toute révision serait superflue.

### 3. Le droit d'emphytéose

Un membre regrette que l'on rende imposables les redevances et la valeur des charges y assimilées payées à l'occasion de l'acquisition d'un droit d'emphytéose ou de superficie portant sur des immeubles sis en Belgique ou à l'étranger (art. 9, 1°).

S'agit-il réellement d'un revenu? N'est-ce pas plutôt le prix de vente d'un droit réel? Jusqu'en 1970, l'Administration n'a jamais considéré cette redevance comme un revenu. Ultérieurement toutefois, sur base d'une série de cas concrets, elle a modifié sa manière de voir. Elle a été suivie sur ce point par la Cour d'appel de Bruxelles qui, dans un arrêt en date du 15 décembre 1975, s'est prononcée dans un cas précis pour la thèse de l'Administration, mais par contre, la Cour d'appel de Mons (9 juin 1977) n'a pas suivi l'Administration parce que la redevance en question n'est pas indiquée comme matière imposable dans les dispositions fiscales actuellement en vigueur. Si l'on poursuit logiquement le raisonnement du projet, toute vente ou négociation d'un droit réel, y compris la vente ou la cession — moyennant redevance — d'un droit d'accession, devient un revenu imposable, même si la redevance est globale et unique.

Le Ministre se réfère à la loi du 10 janvier 1824 et à son objectif initial.

S'il s'agit réellement d'une opération qui doit être qualifiée de vente, le droit d'enregistrement de 12,5 p.c. est dû. Mais parfois on essaie de dissimuler la vente et d'échapper ainsi à la mise en location; en d'autres termes, on recourt par trop souvent à la formule du bail emphytéotique parce qu'elle ne figure pas dans les textes fiscaux.

D'où la nécessité de mettre fin aux contestations à ce sujet et d'élaborer une réglementation fiscale qui fasse cesser l'avantage anormal. Comme beaucoup de ces contrats se passent dans la sphère professionnelle, il n'y a d'ailleurs pas de grandes difficultés à craindre.

Le rapport de la Chambre des Représentants traite cette matière très en détail à la page 54.

### 4. La révision et les centimes additionnels communaux

Un membre regrette la manière d'agir à l'égard des communes qui se voient obligées d'effectuer d'abord la conversion des centimes additionnels sur la base des revenus cadastraux nouveaux pour obtenir le même montant de ressources et de ne procéder qu'ensuite à l'établissement définitif des centimes additionnels communaux. Cela n'est-il pas contraire au respect que nous devons à l'autonomie communale? N'est-ce pas un excès de méfiance envers les autorités communales? Il est possible qu'en 1980, les communes aient besoin de plus de ressources qu'en 1979 — et cela est même très probable. Pourquoi alors l'indiquer d'une façon aussi lourde?

Ook de Staat zal meer inkomsten nodig hebben. En wat de Staat betreft is het reeds zeker dat de herziening, spijs de vermindering van de aanslagvoet van 3 pct. tot 1,25 pct., meer zal opbrengen.

De Minister antwoordt dat de vergelijking met de Staat niet opgaat, daar de Staat in de huidige verhoudingen slechts 3 pct. opneemt in het globale bedrag van gemiddeld 66 pct. onroerende voorheffing op het kadastraal inkomen. Artikel 46 betekent een bescherming voor de belastingplichtigen waar het voorschrijft duidelijk te maken in welke mate de gemeentebesturen de opcentimes verhogen of verminderen. Het is ook een beloning voor de gemeentebesturen die zich inspannen om matig te zijn in de heffing van belasting op onroerende inkomsten of om matig te zijn in geheel hun beleid. De herziening van het kadastraal inkomen zou het anders al te moeilijk maken voor de belastingplichtigen om na te gaan in welke mate zij meer betalen door de herziening enerzijds en in welke mate zij meer betalen door een zwaardere taxatie door hun plaatselijk bestuur anderzijds.

Men verwijst al te gemakkelijk naar de beperking bij wet van de bedragen door de Staat toegewezen aan de gemeentefondsen.

De waarheid is dat de vroegere wetgeving (die de aangroei van de Fondsen koppelde aan de verhoging van directe belastingen) een al te sterke verhoging van de gemeentefondsen van jaar tot jaar in de hand werkte. Wordt de groei verminderd, dan is de verhoging van het bedrag in absolute cijfers nog onmiskenbaar ernstig. Men mag dienvolgens niet spreken van vermindering of « afnemen » van deze subsidies van de gemeenten. Het is evenmin juist terzake te spreken van een vergoeding aan de gemeenten voor het afnemen van belastbare materie : de gemeentefondsen betekenen duidelijk het organiseren van de solidariteit onder de gemeenten wegens de ongelijkheid van mogelijkheden enerzijds en van onvermijdelijke lasten anderzijds.

De aangroei van de gezamenlijke uitgaven van de gemeenten, zelfs na 1973, is overigens betekenisvol.

##### 5. Het kadastraal inkomen van gronden en gebouwen voor de landbouw

Artikel 48 bepaalt dat de provinciale commissies voor het bepalen van de pacht prijzen de maximumcoëfficiënten zullen vaststellen die van toepassing zullen zijn vanaf 1 januari 1980 en dit voor 5 jaren. Aldus wordt de aanpassing met één jaar vervroegd en wordt de omrekening naar het nieuw kadastraal inkomen gerealiseerd.

In de pachtwet van 4 november 1969, artikel 3, wordt volgende wijziging aangebracht :

« Voor de in pacht gegeven gebouwen stemt de maximum pacht prijs overeen met hun kadastraal inkomen vermeerderd met 2/3 (in de plaats van 1/3) onverschillig of de huur van de gebouwen afzonderlijk wordt vastgesteld dan wel begrepen zijn in de pacht prijs van het bedrijf. »

L'Etat aura besoin lui aussi de recettes supplémentaires. Et en ce qui concerne l'Etat, il est dès à présent certain que la révision lui rapportera davantage, nonobstant le fait que le taux d'imposition se trouve ramené de 3 à 1,25 p.c.

Le Ministre répond que la comparaison avec l'Etat n'a pas de sens, puisque ce dernier ne prélève, dans les conditions actuelles, que 3 p.c. du montant global du précompte immobilier dont la moyenne est de 66 p.c. du revenu cadastral. L'article 46 protège les assujettis en obligeant les administrations communales à mentionner distinctement le nombre de centimes additionnels établis en supplément ou abandonnés. Il récompense également les administrations communales qui font un effort de modération dans l'établissement d'impôts sur les revenus immobiliers et dans l'ensemble de leur politique. Autrement, du fait de la révision des revenus cadastraux, il deviendrait trop difficile aux assujettis de déterminer le supplément qu'ils paient à la suite de la révision, d'une part, en raison de la taxation accrue par leur administration locale, d'autre part.

On invoque trop facilement la limitation par voie légale des montants que l'Etat attribue aux fonds des communes.

La vérité c'est que la législation antérieure (qui liait l'accroissement des Fonds à l'augmentation des impôts directs) a favorisé un gonflement excessif d'année en année des fonds des communes. Si la croissance se trouve maintenant freinée, l'augmentation en chiffres absolus en reste indéniablement sérieuse. On ne peut dès lors pas parler d'une diminution ou d'une « amputation » de ces subsides aux communes. Il n'est pas exact non plus de parler en la matière d'une indemnité qui serait versée aux communes pour compenser la réduction de la matière imposable : les fonds des communes concrétisent clairement l'organisation de la solidarité entre communes, en raison, d'une part, de l'inégalité de leurs moyens dont elles disposent et, d'autre part, de leurs charges inévitables.

L'accroissement des dépenses globales des communes, même après 1973, est d'ailleurs significative.

##### 5. Le revenu cadastral des terres et des bâtiments agricoles

L'article 48 prévoit qu'en vue de la fixation des fermages, les commissions provinciales détermineront les coefficients maximums applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1980, et ce pour une période de cinq ans. Ainsi, l'adaptation se trouve avancée d'une année et la conversion en fonction des nouveaux revenus cadastraux est réalisée.

L'article 3 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme est modifié comme suit :

« Pour les bâtiments donnés en location, le fermage maximum correspond à leur revenu cadastral augmenté de 2/3 (au lieu de 1/3), que le loyer des bâtiments soit fixé séparément ou compris dans le fermage de l'exploitation. »



Wordt afgeschaft de mogelijkheid voor de rechter om pachtprizen te verminderen die in toepassing van bovenstaande regeling te hoog zouden liggen tegenover het gemiddelde van de streek.

Aldus worden de gevolgen van de herziening van het kadastraal inkomen op de maximumpachtprijzen opgevangen.

Het vervangen van de aftrek van 1/3 door 2/3 is gesteund op de wijziging van de aftrek voor onderhoudskosten en dergelijke. Waar men vroeger het bruto-inkomen aan 100 pct. moest vormen door toevoeging aan het nettobedrag (zijnde 75 pct.) van 1/3 van 75 pct. of 25 pct., moet men thans het brutobedrag aan 100 pct. samenstellen door aan het nettobedrag (zijnde nu 60 pct.) 2/3 van 60 pct. of 40 pct. toe te voegen.

Blijft echter de vraag : hoe het nieuwe kadastraal inkomen wordt bepaald voor hoevegebouwen en landerijen ?

De Minister antwoordt dat ter zake de algemene regelen moeten worden gevolgd die in het ontwerp zijn opgenomen, respectievelijk t.o.v. de gebouwde onroerende goederen en van de ongebouwde onroerende goederen.

Wat betreft de percelen gelegen in polders of wateringens, is de administratie van oordeel dat, evenals in het verleden, behalve de vermindering met 10 pct., een extra-vermindering moet worden toegepast voor de polder- en wateringbelasting (die ten laste van de eigenaar valt) evenwel beperkt tot 10 pct. van de huurwaarde van het perceel.

## 6. Meeropbrengst en besteding

Een lid neemt akte van de verklaring van de Regering om de meeropbrengst van de belasting op onroerende inkomsten te besteden aan de objectieven die in de Regeringsverklaring naar voor werden gebracht, nl. het versterken van de familiale dimensie in de directe belastingen, door de vermindering van de fiscale druk zowel voor de gezinnen waar de beroepsinkomens van de echtgenoten worden samengevoegd als voor de gezinnen waar met één inkomen in het onderhoud van meerdere personen moet voorzien worden, tevens het verbeteren van het lot van de belastingplichtigen die spijs een zeer bescheiden inkomen (beneden het bedrag van het gewaarborgd inkomen) toch aan de personenbelasting worden onderworpen en zulks aan vrij progressieve tarieven.

In deze voorwaarden vraagt hij dat de Regering onverwijld een wetsontwerp zou indienen om deze verbeteringen reeds nu in de wetgeving te doen opnemen.

De Minister antwoordt dat hij graag wil tegemoet komen aan de sociale en familiale bekommernis door meerdere leden reeds herhaaldelijk uitgedrukt (zelfs bij middel van wetsvoorstellen), maar dat het hier toch gaat om twee zeer uiteenlopende materies die moeilijk aan mekaar kunnen gekoppeld worden.

Het is juist dat belastingen op kadastrale inkomens berekend minder moeilijk te ramen zijn dan andere, bij zoverre dat men zich een beeld kan vormen over de omvang

Ainsi se trouve supprimée la possibilité, pour le juge, de réduire les fermages qui, en application de la réglementation précitée, seraient trop élevés par rapport à la moyenne de la région.

De cette façon, on neutralise l'impact de la révision du revenu cadastral sur les fermages maximum.

Le remplacement de la réduction de 1/3 par une réduction des 2/3 est fondé sur la modification de la déduction pour charges d'entretien ou similaires. Alors que, auparavant, il fallait pour charges d'entretien ou similaires, former le revenu brut à 100 p.c. en augmentant le montant du revenu net (soit 75 p.c.) de 1/3 de 75 p.c., soit 25 p.c., on doit dorénavant établir le montant brut à 100 p.c. en augmentant le montant net (qui est maintenant de 60 p.c.) des 2/3 de 60 p.c., soit 40 p.c.

Une question reste toutefois posée : comment détermine-t-on le nouveau revenu cadastral pour les bâtiments de ferme et les terres arables ?

Le Ministre répond qu'en la matière, il faut suivre les règles générales qui sont reprises dans le projet, respectivement en ce qui concerne les immeubles bâtis et les immeubles non bâtis.

En ce qui concerne les parcelles situées dans des polders ou wateringues, l'administration estime devoir appliquer, comme dans le passé, en plus de la diminution de 10 p.c., une diminution supplémentaire correspondant aux taxes des polders et wateringues (imposition à charge du propriétaire), limitée toutefois à 10 p.c. de la valeur locative de la parcelle.

## 6. Plus-value et affectation

Un membre prend acte de l'intention du Gouvernement d'affecter la plus-value de l'impôt sur les revenus immobiliers à la réalisation des objectifs indiqués dans la déclaration gouvernementale, et qui sont le renforcement de la dimension familiale au niveau des contributions directes par l'allègement de la pression fiscale tant pour les ménages qui cumulent les revenus professionnels des époux que pour ceux qui doivent, avec un seul revenu, assurer l'entretien de plusieurs personnes, l'amélioration, grâce à l'application de taux assez progressifs, du sort des contribuables, qui malgré un revenu très modeste (inférieur au montant du revenu garanti) sont tout de même soumis à l'impôt des personnes physiques.

Dans ces conditions, l'intervenant demande que le Gouvernement dépose sans tarder un projet de loi tendant à reprendre dès à présent ces améliorations dans la législation.

Le Ministre répond qu'il aimerait rencontrer les préoccupations sociales et familiales formulées à différentes reprises déjà par plusieurs membres (même par le truchement de propositions de loi), mais qu'il s'agit en fait de deux matières très différentes qu'il est difficile de combiner.

Il est exact que les impôts calculés sur les revenus cadastraux sont moins difficiles à évaluer que d'autres formes d'impôts, dans la mesure où l'on peut se faire une

van de meerwaarde. Dit belet echter niet dat deze meerwaarden ten vroegste in 1981 aan het licht zullen treden. Dat ogenblik zal het meest geschikt zijn om wetgevend op te treden; intussen kan men de studies ter zake voortzetten en verfijnen.

### 7. Belasten van de werkelijke opbrengsten

Meerdere leden menen dat het kadastraal inkomen, zijnde een forfaitair inkomen dat bovendien eerst na jaren aangepast wordt, voorbijgestreefd is.

De billijkheid eist dat men het werkelijk inkomen belast, zoals men de werkelijke inkomsten uit roerende goederen en uit beroepsactiviteit moet belasten. Reeds nu is de basis van de herziening, nl. de huurprijs van 1975, voorbijgestreefd en stelt men vast dat inkomsten uit onroerende goederen minder zwaar belast worden dan die uit arbeid. De herziening doorvoeren als een neutrale bewerking, als de andere belastingen door allerlei maatregelen en tevens door de progressiviteit gestegen zijn, is geen vooruitgang inzake billijke spreiding van de lasten. Het is wel een vooruitgang in de vergelijkbaarheid van de onroerende inkomsten onderling en in de meeropbrengst van de globalisatie, doch het ideaal moet blijven dat alle inkomsten op hun werkelijk bedrag belast worden.

Dit alles werd overigens uitvoerig uiteengezet in de bevoegde Kamercommissie. Men kan wellicht hieraan toevoegen dat het nog frekwent voorkomt dat de belasting afgewenteld wordt op de huurder, althans de onroerende voorheffing. Worden bovendien de uitgaven forfaitair geraamd op 40 pct. van de brutohuurwaarde en worden de intresten van de leningen afgetrokken op het onroerend inkomen, dan beantwoordt de belasting op de onroerende inkomsten niet aan wat de billijkheid voorschrijft.

Dit is vooral zo voor eigenaars die meerdere eigendommen verhuren.

De Minister beantwoordt deze bemerkingen als volgt :

In een reeks gevallen wordt het werkelijk inkomen belast en het is duidelijk dat aan de basis van de wetgeving ligt de zorg om het werkelijk inkomen te belasten zoveel als mogelijk.

Het kadastraal of forfaitair inkomen is evenwel onmisbaar als hulpmiddel :

- voor alle onroerende goederen die niet verhuurd zijn;
- voor alle onroerende goederen voor privé-doeleinden verhuurd; hier kennen wij de werkelijke inkomsten niet en men kan deze moeilijk op betrouwbare wijze vaststellen daar de partijen hier geen strijdige belangen hebben.

Dit is overigens de reden waarom de Regering zich voorneemt de herziening opnieuw te doen op basis van de prijzen van 1985 en dus om de tien jaren in de plaats van om de 20 jaren. Vandaar ook dat men een ruimere documentatie aanlegt en deze bestendig aanpast.

Men vergeet ook niet dat waar het bewijs geleverd wordt dat het werkelijk inkomen lager ligt dan het kadastraal inkomen, niettemin het kadastraal inkomen wordt belast.

idée du volume de la plus-value. Il n'empêche que ces plus-values apparaîtront au plus tôt en 1981. C'est ce moment qui sera le plus indiqué pour une intervention du législateur; entre-temps, rien n'empêche de poursuivre et d'affiner les études en la matière.

### 7. Taxation des revenus réels

Plusieurs membres estiment que le revenu cadastral, en ce qu'il s'agit d'un revenu forfaitaire qui, en outre, n'est adapté qu'après des années, est dépassé.

L'équité exige que l'on taxe le revenu réel, tout comme il convient de taxer les revenus réels provenant de biens meubles et d'activités professionnelles. Dès maintenant, la base de la révision, c'est-à-dire le loyer de 1975, est dépassée et l'on constate que les revenus des biens immobiliers sont taxés moins lourdement que ceux du travail. Si la révision aboutit à une opération blanche, alors que les autres impôts ont augmenté à la suite de diverses mesures et en même temps en raison de la progressivité, on n'aura pas fait de progrès dans la répartition plus équitable des charges. Par contre, la révision aura permis de réaliser des progrès pour ce qui est de la comparabilité des revenus immobiliers et de la plus-value de la globalisation, mais l'idéal à réaliser doit demeurer que tous les revenus soient taxés sur la base de leur montant réel.

Tout cela a d'ailleurs été exposé en détail au sein de la commission compétente de la Chambre. On pourrait peut-être ajouter qu'il arrive fréquemment que l'impôt — ou du moins le précompte immobilier — soit mis à charge du locataire. Si, au surplus, les dépenses sont évaluées forfaitairement à 40 p.c. de la valeur locative brute et si les intérêts des emprunts sont déduits du revenu immobilier, l'impôt sur les revenus immobiliers ne correspond pas à ce que prescrit l'équité.

Tel est surtout le cas pour propriétaires qui donnent plusieurs biens en location.

Le Ministre répond à ces observations de la manière suivante :

Dans une série de cas, c'est le revenu réel qui est imposé et il est clair que le fondement de la législation est le souci d'imposer autant que possible le revenu réel.

Le revenu cadastral ou forfaitaire est toutefois indispensable en ce qui concerne

- tous les biens immobiliers non donnés en location;
- tous les biens immobiliers donnés en location à des fins privées; dans ce cas, nous ne connaissons pas les revenus réels et l'on peut difficilement les déterminer de manière sûre parce que les parties n'ont pas d'intérêts contraires.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le Gouvernement se propose d'effectuer la prochaine révision sur la base des prix de 1985, et donc tous les dix ans au lieu de tous les vingt ans. C'est pourquoi aussi on constitue une documentation plus large et on l'adapte continuellement.

Il ne faut pas non plus perdre de vue que même lorsque la preuve est fournie que le revenu réel est inférieur au revenu cadastral, c'est le revenu cadastral qui est taxé.

Daar de onroerende voorheffing in hoofdzaak bestemd is voor de gemeenten, blijft het belangrijk dat deze beschikken over een stabiele en gemakkelijk te hanteren basis voor de heffing van het grootste deel van hun jaarlijks inkomen.

Het zou zeker onvoorzichtig zijn ter zake te improviseren, vooral als men niet zeker is veel dichterbij de werkelijkheid te komen, maar wel zeker is vrij veel betwistingen uit te lokken.

Deze zaak werd zeer uitvoerig besproken in de Kamer, zoals blijkt uit het verslag. Een betere oplossing werd ook daar niet gevonden.

#### 8. De forfaitaire aftrek van 40 pct. kosten

Meerdere leden dringen aan om ten minste de werkelijke kosten in rekening te brengen en zeker geen forfaitair bedrag aan te wenden :

- het forfait van 40 pct. voor gebouwen (vroeger 25 pct.) en 10 pct. voor ongebouwde goederen is zeker vrij hoog, vooral voor recente gebouwen;

- het in rekening brengen van de werkelijke uitgaven is de enige billijke regeling voor de fiscus en voor de belastingplichtige;

- het aanrekenen van de werkelijke uitgaven spoort de eigenaar aan de nodige onderhoudskosten tijdig te laten doen. Voor de personen die zelf de werken uitvoeren kan een semi-forfaitaire regeling gevonden worden;

- door de controle van de bewijsstukken van de werkelijke uitgaven heeft men een inzicht op de ontvangsten van bepaalde personen die nu geen facturen of te weinig facturen maken; de eigenaars zullen ook geneigd zijn facturen te eisen voor het juiste bedrag;

- Voor gebouwen aangewend voor beroepsdoeleinden laat men nu toch ook de aftrek toe van de reële kosten zonder hierover veel betwistingen te hebben.

De Minister van Financiën wijst erop dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen het bepalen van het kadastraal inkomen en het vaststellen van het bedrag dat aan globalisatie moet onderworpen worden.

Voor de onroerende voorheffing is het niet mogelijk over te gaan tot de individuele bepaling van de aftrekbare uitgaven; de onroerende voorheffing zou elke basis verliezen en het kadastraal inkomen, dat onmisbaar geacht wordt als werkinstrument, zou zijn betekenis verliezen.

Wat de globalisatie betreft is, ook daar de individuele bepaling van de uitgaven minder goed dan een forfait :

- In tegenstelling met wat men verwacht, is het voorleggen van bewijzen geen waarborg tegen fraude; integendeel, te veel stielmannen worden immers belast bij vergelijking met andere belastingplichtigen, zodat zij zonder moeite facturen kunnen afleveren aan wie dit vraagt. Er zijn vele eigenaars die bij de aftrek geen belang hebben (omdat niets geglobaliseerd wordt). Wat doet men met personen die het onderhoud zelf doen en geen bewijzen kunnen voorleggen ? Hoe spreidt men belangrijke uitgaven die niet ieder jaar terugkomen ? Hoe

Comme le précompte immobilier est principalement destiné aux communes, il est important que celles-ci disposent d'une base stable et facile à utiliser pour la perception de la majeure partie de leurs ressources annuelles.

Il serait assurément imprudent d'improviser en ce domaine, surtout si l'on n'est pas sûr de pouvoir cerner de très près la réalité, mais qu'on est certain de susciter pas mal de contestations.

Ce problème a fait l'objet d'un examen approfondi à la Chambre, ainsi qu'il résulte du rapport. Celle-ci n'est pas non plus parvenue à une meilleure solution.

#### 8. La déduction forfaitaire de 40 p.c. pour frais

Plusieurs commissaires insistent pour qu'au moins les frais réels soient portés en compte et qu'il ne soit en aucun cas fait application d'un montant forfaitaire :

- le forfait de 40 p.c. pour les bâtiments (précédemment 25 p.c.) et de 10 p.c. pour les biens non bâtis est sans nul doute assez élevé, surtout pour des bâtisses récentes;

- l'imputation des dépenses réelles est la seule méthode équitable tant pour le fisc que pour le contribuable.

- l'imputation des dépenses réelles incite le propriétaire à faire effectuer en temps voulu les travaux d'entretien nécessaires. Pour les personnes effectuant elles-mêmes les travaux, une formule semi-forfaitaire peut être trouvée;

- le contrôle des documents justificatifs des dépenses réelles permet d'avoir une idée des rentrées de certaines personnes qui, actuellement, ne dressent pas ou trop peu de factures; les propriétaires seront également enclins à réclamer des factures pour le montant exact;

- pour les bâtiments affectés à des fins professionnelles, on admet actuellement aussi la déduction des frais réels sans qu'il y ait beaucoup de contestations à cet égard.

Le Ministre des Finances indique qu'il y a lieu de faire une distinction entre la fixation du revenu cadastral et l'établissement du montant qui doit être soumis à globalisation.

Pour le précompte immobilier, il n'est pas possible de procéder à la fixation individuelle des dépenses déductibles; le précompte immobilier perdrait tout fondement et le revenu cadastral, qui est jugé indispensable comme instrument de travail, perdrait toute signification.

Pour ce qui est de la globalisation, là aussi, la fixation individuelle des dépenses est moins bonne qu'un forfait :

- Contrairement à ce qu'on attend, la production de documents justificatifs ne constitue pas une garantie contre la fraude; au contraire, trop de gens de métier sont taxés par comparaison à d'autres contribuables, ce qui fait qu'ils peuvent sans difficulté délivrer des factures à ceux qui le demandent. Nombreux sont les propriétaires pour qui la déduction ne présente aucun intérêt (parce que rien n'est globalisé). Que fait-on de ceux qui s'occupent eux-mêmes de l'entretien et qui ne peuvent fournir de pièces justificatives ?

belet men dat de uitgaven verschoven worden naargelang de marginale aanslagvoet hoog of laag is?

Ook hier past het niet te improviseren, hoewel de vraag verder kan ingestudeerd worden. Zij hangt samen met het belasten van het werkelijk ontvangen inkomen. Zelfs voor het toelaten van een keuze tussen forfait en werkelijke uitgave (of toelaten van werkelijke uitgave tot maximum 40 pct.) zijn er geen argumenten die voldoende steekhouden in de praktijk.

Een lid doet opmerken dat het forfait van 40 pct. niet verantwoord is in deze zin dat er geen enkel verband bestaat tussen de huurwaarde van een woning en de omvang van de herstellingen. Met een laag kadastraal (of werkelijk) inkomen kan men een hoge onderhoudslast hebben en omgekeerd.

De Minister meent dat kadastraal inkomen en kosten over meerdere jaren gezien wel een verband hebben, nl. het aantal m<sup>2</sup> dak en wanden die moeten onderhouden worden geschilderd, vervangen, enz.

#### 9. Aftrekbaarheid van de intresten

Een lid meent dat de aftrek van de intresten van de lening die gediend heeft om het onroerend goed te verwerven, in de huidige omstandigheden niet als prioritair is te beschouwen en zou moeten afgeschaft worden. Het valt niet te loochenen dat de aftrekbaarheid de bouwactiviteit stimuleert, doch hiervoor bestaan meer aangepaste middelen. Nu stelt men vast dat bepaalde personen een onroerend patrimonium opbouwen ten dele op kosten van de gemeenschap. Dit is vooral opvallend bij personen met meerdere eigendommen die de intrest laten betalen door de ontvangen huurprijs en aldus na korte tijd een eigendom hebben waarop zij weinig of geen belasting betaald hebben.

Een lid kondigt dienaangaande een amendement aan.

Tevens wordt de vraag gesteld hoeveel inkomsten aldus verloren gaan voor de Staat, of — indien dit een al te belachelijk onderzoek zou betekenen — hoeveel dossiers er zijn met een aftrek voor intresten van meer dan 100 000 frank, en hoeveel personen met meerdere eigendommen aldus de globalisatie van de onroerende inkomsten ontgaan.

De Minister van Financiën brengt in herinnering dat de aftrekbaarheid destijds, in 1962, unaniem door de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd geëist.

Waar het inkomen wordt opgeslorpt door een duidelijk controleerbare uitgave, nl. de intrest, kan men moeilijk een belastbaar inkomen weerhouden. Eénmaal de schuld terugbetaald zal het kadastraal inkomen integraal belast worden in de globalisatie.

De gestelde vragen zijn overigens niet zo gemakkelijk te beantwoorden, daar deze gegevens tot nu toe niet uit de dossiers gehaald werden.

Comment répartit-on les dépenses importantes qui ne reviennent pas chaque année? Comment empêche-t-on le report des dépenses selon que le taux d'imposition marginal est élevé ou faible?

En cette matière non plus, il ne convient pas d'improviser, bien qu'il soit possible de pousser plus loin l'étude de la question. Elle est en corrélation avec la taxation du revenu réellement perçu. Il n'y a même pas d'arguments qui dans la pratique soient suffisamment pertinents pour permettre de choisir entre l'imputation d'un forfait ou des dépenses réelles (ou encore des dépenses réelles jusqu'à un maximum de 40 p.c.).

Un commissaire fait observer que le forfait de 40 p.c. n'est pas justifié, en ce sens qu'il n'existe aucune relation entre la valeur locative d'une habitation et le volume des réparations. Avec un faible revenu cadastral (ou réel), on peut avoir des charges de réparation importantes, et inversement.

Le Ministre estime que si l'on considère le problème sur une période de plusieurs années, il existe au contraire un lien entre le revenu cadastral et les frais, car il faut tenir compte du nombre de m<sup>2</sup> de toiture et de murs à entretenir, à peindre, à remplacer, etc.

#### 9. Déductibilité des intérêts

Un membre estime que la déduction des intérêts de l'emprunt qui a servi à l'acquisition du bien immobilier ne doit pas, dans les circonstances actuelles, être considérée comme prioritaire et qu'elle devrait être supprimée. On ne peut nier que la déductibilité stimule l'activité de la construction, mais il existe des moyens mieux appropriés à cet effet. On constate maintenant que certaines personnes qui se constituent un patrimoine immobilier, le font en partie aux dépens de la collectivité. La chose se rencontre surtout chez les personnes qui ont plusieurs propriétés, qui font payer les intérêts au moyen des loyers perçus et qui ont ainsi à bref délai un bien sur lequel elles n'ont pas ou guère payé d'impôts.

Un commissaire annonce le dépôt d'un amendement sur ce point.

La question est posée également de savoir quel est le montant des revenus qui se perdent ainsi pour l'Etat ou — si cela entraîne des recherches par trop fastidieuses — quel est le nombre de dossiers comportant une déduction pour intérêts de plus de 100 000 francs, et combien de personnes ayant plusieurs propriétés échappent ainsi à la globalisation des revenus immobiliers.

Le Ministre des Finances rappelle qu'à l'époque, c'est-à-dire en 1962, la déductibilité fut réclamée à l'unanimité par la Chambre des Représentants.

Là où le revenu est absorbé par une dépense facilement contrôlable, à savoir les intérêts, on peut difficilement retenir un revenu imposable. Une fois la dette remboursée, le revenu cadastral sera imposé intégralement dans la globalisation.

Il n'est d'ailleurs pas tellement facile de répondre aux questions posées, puisque ces données n'ont pas été extraites des dossiers jusqu'à présent.



Er is overigens een gebrek aan logica waar men enerzijds de aftrek van alle onderhoudskosten vraagt volgens het werkelijk bedrag en hier de aftrek van de interesten verwerpt, hoewel deze bewezen moeten worden en hoewel de naam van de uitlener moet vermeld worden, wat verdere opzoeking van belastbare materie mogelijk maakt.

#### 10. Vrijstelling of vermindering van onroerende voorheffing voor bescheiden woningen

De grens van 20 000 frank (met behoud van verworven rechten voor een kadastraal inkomen tot 30 000 frank) schijnt volgens sommige leden te laag gesteld. De vroegere cijfers van 6 000 frank, 8 000 frank en 12 000 frank (naargelang van de categorie van de gemeente) verhoogd met het gemiddeld coëfficiënt van 2,6 en rekening houdend met de fusie van de gemeenten, zouden meer gevallen van reductie hebben meegebracht; waar men met de vrijstelling van 60 000 frank te verhogen met 10 000 frank per persoon ten laste vrij ruim geweest is, valt de grens van 20 000 frank op als al te matig. In bepaalde gemeenten vallen alle woningen onherroepelijk buiten de bescheiden woningen (zie tabel op blz. 1 van de bijlagen aan het Kamerverslag).

De Minister wijst erop dat de herziening van het kadastraal inkomen niet moet beschouwd worden als een vermenigvuldiging van het actuele kadastraal inkomen met een vaste coëfficiënt; de herziening betekent dat men het gebouw of « perceel » opnieuw schat en beoordeelt.

Bepaalde woningen zullen een hoger kadastraal inkomen krijgen dan andere en zeer terecht. Anders is er geen herziening nodig; het volstaat anders de opcentimes op te trekken om de belangrijkste doeleinden te bereiken.

Dit belet niet dat in de regel hetzelfde type woning dat vroeger vrijgesteld was, ook nu zal vrijgesteld zijn daar de ambtenaar onvermijdelijk de gevolgen van zijn raming en voorstellen kent. Voor de woningen met 6 000 frank of 8 000 frank kadastraal inkomen is de nieuwe grens van 20 000 frank niet te laag. Voor woningen met 12 000 frank kadastraal inkomen is 20 000 frank als nieuwe grens, doch met behoud als verworven recht van de reductie tot 30 000 frank, ook een aanvaardbaar cijfer.

Men weze hier zoals voor de registratie en voor de tienjaarlijkse vrijstelling omzichtig in het toekennen van vrijstellingen en reducties :

1. Elke vermindering geeft aanleiding tot zwaarder belasting van de andere belastingplichtigen daar men toch de nodige middelen moet vinden.

2. Een bescheiden woning betekent nog niet altijd een bewoner met even bescheiden inkomsten en het gevaar is niet denkbeeldig dat een reductie wordt gegeven aan X met 500 000 frank inkomsten terwijl de volle belasting wordt gevraagd aan Y met 250 000 frank inkomsten. De betwistingen in verband met de huurprijs van de sociale woningen zijn een aanduiding ter zake.

Il y a par ailleurs un manque de logique lorsque, d'une part, on demande la déduction de toutes les dépenses d'entretien selon le montant réel et que l'on rejette ici la déduction des intérêts, bien que ceux-ci doivent être prouvés et bien que l'on doive mentionner le nom du prêteur, ce qui permet une recherche plus poussée de la matière imposable.

#### 10. Remise ou réduction du précompte immobilier pour les habitations modestes

Certains commissaires estiment que la limite de 20 000 francs (avec maintien des droits acquis pour un revenu cadastral allant jusqu'à 30 000 francs) est fixée à un montant trop bas. Les chiffres antérieurs de 6 000 francs, 8 000 francs et 12 000 francs (selon la catégorie de la commune), affectés du coefficient moyen de 2,6 et compte tenu de la fusion des communes, auraient entraîné un plus grand nombre de cas de réduction; alors qu'on a été fort large en ce qui concerne la remise de 60 000 francs, à augmenter de 10 000 francs par personne à charge, la limite de 20 000 francs étonne par sa modicité. Dans certaines communes, toutes les habitations tombent irrévocablement en dehors de la catégorie des habitations modestes (voir tableau, p. 1 des annexes du rapport de la Chambre).

Le Ministre souligne que la révision du revenu cadastral ne doit pas être considérée comme une multiplication du revenu cadastral actuel par un coefficient fixe; elle signifie que l'on procède à une nouvelle estimation et appréciation de l'immeuble ou de la « parcelle ».

Certaines habitations se verront attribuer, à juste titre, un revenu cadastral plus élevé que d'autres. S'il n'en était pas ainsi, la révision ne serait pas nécessaire et il suffirait d'augmenter les centimes additionnels pour atteindre les principaux objectifs poursuivis.

Il n'empêche qu'en règle générale, la remise bénéficiera au même type d'habitations que précédemment, étant donné que le fonctionnaire compétent connaît inévitablement les conséquences de son estimation et de ses propositions. Pour les habitations dont le revenu cadastral est de 6 000 à 8 000 francs, le nouveau plafond de 20 000 francs n'est pas trop bas. Pour les habitations dont le revenu cadastral est de 12 000 francs, le nouveau plafond de 20 000 francs, avec maintien comme droit acquis de la réduction jusqu'à 30 000 francs, peut également être considéré comme un chiffre acceptable.

Tout comme pour l'enregistrement et la remise décennale, il s'agira ici de faire preuve de circonspection dans l'octroi de remises et de réductions :

1. Chaque réduction donne lieu à une imposition plus lourde des autres contribuables puisque l'on doit tout de même bien trouver les fonds nécessaires.

2. Une habitation modeste ne signifie pas pour autant que l'occupant a des revenus aussi modestes et le risque n'est pas imaginaire qu'une réduction soit donnée à X qui a 500 000 francs de revenus alors que l'imposition totale est demandée à Y, qui a 250 000 francs de revenus. Les contestations relatives aux loyers des habitations sociales sont une indication sur ce point.

3. De Minister acht zich des te meer tot omzichtigheid gehouden, daar de vermindering met 25 pct. niet zoveel de Staatsinkomsten aantast als wel de inkomsten van provincie en gemeente.

#### 11. Waarom de categoriën van gemeenten afschaffen ?

Het blijft een feit, aldus een lid, dat dezelfde woning, naargelang zij in een stad of op den buiten gelegen is, een hoger of lager kadastraal inkomen zal hebben en diensgevolge de vrijstelling of reductie zal bekomen of niet, hoewel zij daarom niet groter of duurder is. Zelfs na de fusie van de gemeenten blijven er stedelijke agglomeraties en plattelands-gemeenten bestaan met een verschillende sociologische werkelijkheid. Zullen er nog vrijstellingen als « bescheiden woning » overblijven in de steden na het afschaffen van de categoriën van gemeenten ?

De Minister antwoordt dat de afschaffing van de categoriën sinds lang in ruime kringen gevraagd werd, daar in vele gevallen de indeling voorbijgestreefd of onmogelijk geworden was. Indien een woning in een landelijke gemeente goedkoper verhuurd wordt, dan kan men er moeilijk bezwaar tegen hebben dat het kadastraal inkomen dat de huurwaarde weergeeft ook lager is en dat deze woning eerder vrijstellingen zal genieten dan die welke — beter gelegen — een hogere huur opbrengt.

Men heeft te dikwijls vastgesteld dat de woningen op de buiten met de laagste opbrengstwaarde uitgesloten werden van voordelen en daarentegen wel de hoogste opcentimes moesten betalen of m.a.w. een groter procent van hun inkomen moesten afdragen.

Het verschil tussen stad en buiten is op dit ogenblik sterk vervaagd, o.m. wegens de voorkeur van sommige personen om buiten de stad te gaan wonen.

Vandaar dat het afschaffen van de categoriën vooral na de fusies als gepast voorkwam.

#### 12. Vermindering van de onroerende voorheffing voor personen met bescheiden inkomen

De vraag wordt gesteld of de onroerende voorheffing niet geheel of ten dele zou moeten kwijtscholden worden voor personen met zeer laag inkomen.

Men stelt vast dat voor de berekening van het pensioen of voor het gewaarborgd inkomen voor bejaarden, de eigen woning betrokken door de aanvrager, tot een bepaald bedrag aan kadastraal inkomen, buiten de berekening der bestaansmiddelen wordt gebracht. (Deze bedragen zullen moeten aangepast worden na de herziening van het kadastraal inkomen, wat bij koninklijk besluit kan geregeld worden.)

Niettemin moet de eigenaar van zijn karige middelen de onroerende voorheffing ( $\pm 66$  pct.) betalen naast zijn uitgaven voor instandhouding van de woning. Is dit niet onlogisch ? Is dit nog een « voorheffing » als zij niet kan terug-

3. Le Ministre s'estime d'autant plus tenu à la circonspection que la réduction de 25 p.c. n'affecte pas tant les revenus de l'Etat que ceux des provinces et des communes.

#### 11. Pourquoi supprimer les catégories de communes ?

Selon un membre, le fait reste que la même habitation, selon qu'elle est située en ville ou en milieu rural, aura un revenu cadastral plus ou moins élevé et qu'en conséquence, elle bénéficiera ou non de la remise ou de la réduction, sans qu'elle soit pour autant plus spacieuse ou plus chère. Même la fusion des communes n'a pas supprimé l'existence des agglomérations urbaines et des communes rurales dont la réalité sociologique est différente. Des remises pour « habitation modeste » seront-elles encore possibles dans les villes après la suppression des catégories de communes ?

Le Ministre répond que la suppression des catégories a déjà été demandée depuis longtemps par de nombreux milieux, étant donné que, dans de nombreux cas, cette répartition est dépassée ou est devenue impossible. Si une habitation située dans une commune rurale est louée meilleur marché, on peut difficilement s'élever contre le fait que le revenu cadastral, qui reflète la valeur locative, est également inférieur et que cette habitation bénéficiera de remises plutôt que celle qui, mieux située, aura un rapport locatif plus élevé.

On a constaté trop souvent que les propriétaires des habitations situées en milieu rural et dont le rapport était le plus faible, étaient exclus du bénéfice de certains avantages, mais devaient par contre payer les centimes additionnels les plus élevés, c'est-à-dire céder un pourcentage plus important de leur revenu.

Ces derniers temps, la différence entre la ville et la campagne s'est fortement amenuisée, entre autres par le fait que certaines personnes préfèrent habiter en dehors de la ville.

C'est pour cette raison que la suppression des catégories de communes a paru opportune, surtout après les fusions.

#### 12. Réduction du précompte immobilier pour les personnes à revenus modestes

La question est posée de savoir si le précompte immobilier ne pourrait pas être remis en tout ou en partie aux personnes à revenus très bas.

On constate que, pour le calcul de la pension ou du revenu garanti pour les personnes âgées, l'habitation occupée par le propriétaire demandeur est, jusqu'à concurrence d'une certaine quotité du revenu cadastral, exclue du calcul des moyens d'existence. (Ces montants seront ajustés après la révision du revenu cadastral, cet ajustement pouvant être effectué par arrêté royal.)

Néanmoins le propriétaire doit prélever sur ses maigres ressources le précompte immobilier ( $\pm 66$  p.c.) dont il est redevable, et ce en plus des dépenses qu'il doit consentir pour maintenir l'habitation en bon état. N'est-ce pas illo-

betaald worden, zelfs niet voor personen die beneden het vrijgesteld minimum liggen ?

De Minister stelt vast dat inderdaad de benaming « onroerende voorheffing » wel een eigen betekenis heeft en in feite slechts in beperkte mate juist is. Buiten de reductie als bescheiden woning, de vermindering wegens personen ten laste (en voor oorlogsinvaliden), bevat deze belasting buiten de globalisatie weinig gepersonaliseerde elementen.

De reden is o.m. dat zij een belasting is ten voordele van gemeenten en provincies die hierin een vergoeding vinden voor de diensten die zij voor de woning en de bewoner uitbouwen op hun grondgebied (bestrating, enz.).

Wil de gemeente vrijstellingen of tegemoetkomingen geven voor deze personen, dan is zulks te regelen met haar organen en haar voorgedijoverheden, doch zij loopt het gevaar dat zij de andere bronnen van inkomsten des te meer zal moeten aanspreken, waar de eigenaar van een woning nog steeds relatief een beter lot heeft dan de persoon die met hetzelfde inkomen moet huren.

Voor deze groep van personen is het wellicht beter hun inkomen zonodig op te trekken dan hen een vrij beperkte vrijstelling te geven.

Tenslotte wijkt men best niet opnieuw af van de regel dat subsidies langs fiscale minder-ontvangsten te vermijden, en zeker niet uit te breiden zijn.

### 13. Afwenteling van de onroerende voorheffing

Een lid dringt aan opdat in deze wet het verbod zou opgenomen worden de onroerende voorheffing van gebouwde eigendommen ten laste te leggen van de huurder, vermits dit ontwerp vermoedelijk sneller kracht van wet zal hebben dan de wet op de huurovereenkomsten.

Deze afwenteling vervalst geheel het belastingregime dat de wetgever gewild heeft.

De Minister stelt vast dat de onroerende voorheffing gevestigd en ingevorderd wordt ten laste van de eigenaar (of vruchtgebruiker, enz.), niet ten laste van de huurder. Gebeurt het dat de huurder de belasting betaalt ter ontlasting van de eigenaar, dan gebeurt zulks uit kracht van een overeenkomst en dan behoort het aan de wetgeving die het geheel van de huurcontracten regelt deze vraag te behandelen.

Het is juist dat voor de bestaande overeenkomsten de herziening van het kadastraal inkomen voor de huurder een verzwaring van last kan medebrengen telkens de herziening een kadastraal inkomen heeft medegebracht dat merkkelijk boven het gemiddelde ligt. Het tegenovergestelde is ook mogelijk. Een gevoelige verhoging van opcentimes kan evenwel zwaarder uitvallen dan deze herziening.

Het afwentelen of terugwentelen van de reële last van de voorheffing is wel een ingewikkelder verschijnsel dan op eerste zicht blijkt en hangt nauw samen met de marktverhoudingen voor een soort gebouw of voor een bepaalde streek.

gique ? Peut-on encore parler de « précompte » si celui-ci ne peut être remboursé, même pas aux personnes qui restent en deçà du minimum exonéré ?

Le Ministre constate que la dénomination « précompte immobilier » a en effet une signification particulière et qu'elle n'est en fait que très partiellement exacte. Mis à part la réduction pour habitations modestes, la réduction pour personnes à charge (et pour invalides de guerre), cet impôt comporte peu d'éléments personnalisés, en dehors du cadre de la globalisation.

La raison en est notamment qu'il s'agit d'un impôt en faveur des communes et des provinces pour lesquelles il constitue une rétribution des services qu'elles développent, sur leur territoire, au bénéfice des habitants (voirie, etc.)

Si la commune veut accorder des exonérations ou des facilités à ces personnes, ce point peut se régler avec ses services et avec les autorités de tutelle, mais elle risque de devoir recourir d'autant plus à d'autres ressources que la situation du propriétaire d'une habitation est toujours relativement plus avantageuse que celle de la personne qui, bénéficiant du même revenu, doit louer une habitation.

Pour ce groupe de personnes, il vaudrait peut-être mieux, si nécessaire, relever leur revenu plutôt que de leur accorder une réduction assez limitée.

Finalement, le mieux est de ne pas déroger de nouveau à la règle selon laquelle il faut éviter, et sûrement pas développer, l'octroi de subventions par le biais des moins-values fiscales.

### 13. Mise du précompte immobilier à charge des locataires

Un membre insiste pour que l'interdiction de mettre le précompte immobilier des propriétés bâties à charge du locataire soit inscrite dans la loi puisque le projet à l'examen acquerra probablement plus vite force de loi que le projet de loi sur les contrats de louage.

Cette pratique fausse complètement le régime fiscal voulu par le législateur.

Le Ministre constate que le précompte immobilier est établi et recouvré à charge du propriétaire (ou de l'usufruitier, etc.), et non à charge du locataire. Si le locataire paie l'impôt à la décharge du propriétaire, c'est en vertu d'une convention et il appartient alors à la législation régissant l'ensemble des contrats de louage de régler cette question.

Il est exact que pour les contrats existants, la révision du revenu cadastral peut entraîner un alourdissement des charges pour le locataire, chaque fois qu'elle aura donné lieu à la fixation d'un revenu cadastral notablement supérieur à la moyenne. L'inverse est également possible. Une augmentation sensible des centimes additionnels peut cependant avoir un impact plus lourd que la présente révision.

La pratique qui consiste à se débarrasser de la charge réelle du précompte aux dépens de l'autre partie est en fait plus complexe qu'il n'y paraît à première vue et dépend étroitement des conditions du marché pour un type d'immeubles ou pour une région déterminée.

## 14. Schatting en procedure

De procedure geeft aanleiding tot een ruime bespreking.

De verwijzing naar de gelijkaardige werkwijze voor de registratie en voor de BTW brengt ook deze materies ter sprake.

1. Men betwijfelt of het aan de Koning toekomt (art. 34/391) een rechtsmacht in te stellen of te reglementeren. Artikel 94 van de Grondwet bepaalt immers: « Geen rechtbank, geen tot eigenlijke rechtspraak bevoegd lichaam kan worden ingesteld dan uit kracht van een wet... »

2. Het is niet geheel juist dat aldus een procedure ontstaat die gelijk is aan die van de Registratie (welke in de wet geregeld is).

3. De Administratie wordt op diverse wijzen geroepen om schattingen te doen: onteigeningen, bouwwaarde van nieuwbouw, kadastraal inkomen bepalen (ter gelegenheid van perekwatie, of daarna bij nieuwbouw of aanzienlijke wijziging, enz.), herschatting van venale waarde bij verkoop, erfenis, verdeling, ruiling, schenking.

Steeds stelt men vast dat de Administratie het overwicht heeft door meer kennis en ervaring, door de vrees van de belastingplichtige voor de kosten van de procedure, voor de boeten welke de ambtenaar kan toepassen, enz. Vandaar dat de waarborgen van bijzonder belang zijn.

De Minister wijst erop dat de procedure nu in feite die wordt van artikel 59 van de BTW, welke sinds acht jaren wordt toegepast en tot weinig of geen betwistingen heeft aanleiding gegeven. De vrederechter doet geen uitspraak ten gronde. Hij wijst desgevallend alleen een expert aan.

Wat de bouwwaarde betreft, stelt de Minister de leden van de Commissie in het bezit van een nota bestemd voor de belastingplichtige, inzake de juiste wijze van toepassing van de BTW bij het oprichten van een gebouw.

Wat deze bouwwaarde betreft, blijkt dat slechts 45 pct. van de aangiften aanleiding geven tot verhoging (en bijbetaling van BTW).

Beroepsprocedures zijn er uiterst weinig hoewel de procedure bestaat en aan de aangevers wordt bekendgemaakt.

Het is duidelijk dat bij het beoordelen van de kostprijs van een gebouw moet rekening gehouden worden met de datum van aanvang en beëindiging van de werken en met de prijzen per m<sup>3</sup> in de betrokken streek. Of ooit de publikatie van gemiddelde prijzen per streek werd toegezegd is de Minister niet bekend.

Aan de eigenaars zal bij de schatting van het kadastraal inkomen een folder met uitleg ter hand gesteld worden nopens hun verweermiddelen.

## 14. Evaluation et procédure

La procédure donne lieu à une large discussion.

La référence à la procédure similaire pour l'enregistrement et pour la TVA fait également évoquer ces matières.

1. On doute s'il revient au Roi (art. 34/391) d'établir ou de réglementer une juridiction. En effet, l'article 94 de la Constitution dispose: « Nul tribunal, nulle juridiction contentieuse ne peut être établi qu'en vertu d'une loi... ».

2. Il n'est pas absolument exact que la procédure ainsi créée serait équivalente à celle de l'Enregistrement (qui est réglée par la loi).

3. L'Administration est appelée de diverses manières à faire des évaluations: expropriations, valeur de la construction des bâtiments neufs, détermination du revenu cadastral (à l'occasion de la péréquation, ou ensuite dans le cas d'une construction neuve ou d'une modification importante, etc.), réévaluation de la valeur vénale en cas de vente, héritage, partage, échange, donation.

On constate toujours que c'est l'Administration qui a le dessus par ses connaissances et son expérience, par la crainte du contribuable quant aux frais de la procédure, aux amendes que le fonctionnaire peut appliquer, etc. De ce fait, les garanties sont particulièrement importantes.

Le Ministre fait observer que, désormais, la procédure est en fait identique à celle que prévoit l'article 59 du Code de la TVA; celle-ci est appliquée depuis huit ans et n'a guère donné lieu à des contestations. Le juge de paix ne statue pas sur le fond. Il se borne à désigner, le cas échéant, un expert.

En ce qui concerne la valeur de construction, le Ministre remet aux membres de la Commission une note destinée aux contribuables et explicitant le mode exact d'application de la TVA lors de l'érection d'un bâtiment.

En ce qui concerne cette valeur de construction, il semble que 45 p.c. seulement des déclarations donnent lieu à une majoration (et au paiement d'un supplément de TVA).

Les recours sont extrêmement peu nombreux, bien que la procédure existe et que les déclarants en reçoivent connaissance.

Il est clair que, pour l'appréciation du prix de revient d'un immeuble, il convient de tenir compte de la date de début et d'achèvement des travaux ainsi que des prix au m<sup>3</sup> dans la région concernée. Le Ministre ignore si la publication de prix moyens par région a jamais été promise.

Lors de l'évaluation du revenu cadastral, les propriétaires se verront remettre un dépliant leur expliquant quels sont leurs moyens de défense.



15. Waarom richt men zich tot de koper wanneer bij de aankoop van een onroerend goed aanvullende rechten verschuldigd zijn ingevolge raming van de waarde?

De Minister antwoordt als volgt :

1. Dit gebeurt in toepassing van het Wetboek van de registratierechten, nl. meer bepaald artikel 200 voor de aanvullende rechten, en artikel 201 voor de boete.

2. Dit is een toepassing van de bepaling van het Burgerlijk Wetboek op grond waarvan de kosten van een verkoop, behoudens andersluidende overeenkomst, ten laste van de koper zijn.

3. Om de verkoper te kunnen aanspreken, zou deze dus eerst solidair medeschuldenaar van de belasting moeten worden. Hoe zou men dat verantwoorden, vooral gelet op het feit dat het onderpand toebehoort aan de koper?

4. Maar als de verkoper toch medeschuldenaar wordt, zou elke herschatting leiden tot eindeloze betwistingen, met als gevolg dat veel meer dan nu gerechtelijke schatting zou moeten gevorderd worden. Dit is maatschappelijk niet verdedigbaar, evenmin als administratief trouwens.

\*\*

Tot slot van de algemene bespreking geeft de Minister een becijferd voorbeeld van de gevolgen van de péréquation en van de voorlopige péréquatiecoëfficiënten per provincie.

Voorbeeld van toepassing :

Verhuring van een huis met KI . . . . . (oud) : 56 800 F  
(nieuw) : 125 500 F

gelegen te Gent en volledig tot bedrijfsdoeleinden verhuurd voor 32 000 frank per maand = 384 000 frank/jaar.

In de personenbelasting dient de eigenaar aan te geven :

a) *Huidig stelsel* :

|                                |   |         |
|--------------------------------|---|---------|
| Onroerende inkomsten . . . . . | F | 56 800  |
| Huurexcedent nettohuur :       |   |         |
| 3/4 × 384 000 . . . . .        | F | 288 000 |
| 2 × KI . . . . .               |   | 113 600 |
|                                | F | 174 400 |
|                                | F | 231 200 |

Verrekenbare voorheffing (1) = 25 pct. van 56 800 F = 14 200 frank.

(1) Onroerende voorheffing te Gent :

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Staat . . . . .     | 3 %    |
| Provincie . . . . . | 5,1    |
| Gemeente . . . . .  | 48     |
|                     | 56,1 % |

Totale OV : 31 865 frank.

15. Pourquoi s'adresse-t-on à l'acquéreur lorsque, lors de l'acquisition d'un bien immobilier, un droit supplémentaire est dû par suite de l'estimation de la valeur?

Le Ministre répond ce qui suit :

1. Cette procédure est suivie en application du Code des droits d'enregistrement, plus particulièrement l'article 200 pour le droit supplémentaire et l'article 201 pour l'amende.

2. Il s'agit d'une application de la disposition du Code civil en vertu de laquelle les frais d'une vente sont, à défaut de convention contraire, à charge de l'acquéreur.

3. Pour qu'il soit possible d'agir contre le vendeur, celui-ci devrait donc d'abord devenir codébiteur solidaire de l'impôt. Comment justifierait-on cela, compte tenu surtout que le gage appartient à l'acquéreur?

4. Mais si le vendeur devenait quand bien même codébiteur, toute réévaluation donnerait lieu à des contestations sans fin, d'où il s'ensuivrait que l'évaluation judiciaire devrait être demandée beaucoup plus souvent que ce n'est le cas actuellement. Or, d'un point de vue social, une telle situation n'est pas défendable, pas plus d'ailleurs que sur le plan administratif.

\*\*

En conclusion de la discussion générale, le Ministre donne un exemple chiffré des effets de la péréquation et des coefficients de péréquation provisoires par province.

Exemple :

Mise en location d'une maison avec RC (ancien) : 56 800 F  
(nouveau) : 125 500 F

sise à Gand et louée entièrement à des fins professionnelles pour 32 000 francs par mois = 384 000 francs/an.

Le propriétaire devra déclarer à l'impôt des personnes physiques :

a) *Système actuel* :

|                                             |   |         |
|---------------------------------------------|---|---------|
| Revenus immobiliers . . . . .               | F | 56 800  |
| Excédent locatif par rapport au loyer net : |   |         |
| 3/4 × 384 000 . . . . .                     | F | 288 000 |
| 2 × RC . . . . .                            |   | 113 600 |
|                                             | F | 174 400 |
|                                             | F | 231 200 |

Précompte imputable (1) = 25 p.c. de 56 800 F = 14 200 francs.

(1) Précompte immobilier à Gand :

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Etat . . . . .      | 3 %    |
| Provincie . . . . . | 5,1    |
| Commune . . . . .   | 48     |
|                     | 56,1 % |

Total : 31 865 francs.

b) *Nieuw stelsel :*

Onroerende inkomsten = 60 pct. van de huur = 230 400 frank.

Verrekenbare voorheffing (2) = 12,5 pct. van 125 500 F = 15 688 frank.

Dit uit de realiteit genomen voorbeeld geeft dus het volgende resultaat :

|                                                          | Thans   | Vanaf 1980 |
|----------------------------------------------------------|---------|------------|
| Onroerende voorheffing . . . . . F                       | 31 865  | 31 262     |
| Aan te geven inkomsten in de personenbelasting . . . . . | 231 200 | 230 400    |
| Verrekenbare voorheffing . . . . .                       | 14 200  | 15 688     |

*Kadastrale inkomens per provincie*

|                              | Vermoedelijke<br>coëfficiënt |
|------------------------------|------------------------------|
| 1. Antwerpen . . . . .       | 2,456                        |
| 2. Brabant . . . . .         | 2,646                        |
| 3. West-Vlaanderen . . . . . | 2,685                        |
| 4. Oost-Vlaanderen . . . . . | 2,631                        |
| 5. Henegouwen . . . . .      | 2,385                        |
| 6. Luik . . . . .            | 2,289                        |
| 7. Limburg . . . . .         | 2,820                        |
| 8. Luxemburg . . . . .       | 2,986                        |
| 9. Namen . . . . .           | 2,568                        |

## III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

## Artikel 1

Gelet op het naast mekaar bestaan van verschillende belastingbasissen, achten meerdere leden het aangewezen een amendement in te dienen bij § 1, 2°, b, van dit artikel.

Dit amendement luidt :

« In het voorgestelde nieuwe artikel 7, § 1, 2°, b, van het Wetboek van inkomstenbelastingen het woord « wanneer » te vervangen door « voor zover het » en de woorden « geheel of gedeeltelijk » te doen vervallen. »

## (2) Onroerende voorheffing te Gent :

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Staat . . . . .     | 1,25 %  |
| Provincie . . . . . | 1,94    |
| Gemeente . . . . .  | 21,72 % |
|                     | <hr/>   |
|                     | 24,91 % |

Totale OV : 31 262 frank.

b) *Système nouveau :*

Revenus immobiliers = 60 p.c. du loyer = 230 400 francs.

Précompte imputable (2) = 12,5 p.c. de 125 500 F = 15 688 francs.

Cet exemple pris dans la réalité donne donc le résultat suivant :

|                                                                | Actuellement | A partir<br>de 1980 |
|----------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| Précompte immobilier . . . . . F                               | 31 865       | 31 262              |
| Revenus à déclarer à l'impôt des personnes physiques . . . . . | 231 200      | 230 400             |
| Précompte imputable . . . . .                                  | 14 200       | 15 688              |

*Revenus cadastraux par province*

|                                  | Coefficient<br>présupposé |
|----------------------------------|---------------------------|
| 1. Anvers . . . . .              | 2,456                     |
| 2. Brabant . . . . .             | 2,646                     |
| 3. Flandre occidentale . . . . . | 2,685                     |
| 4. Flandre orientale . . . . .   | 2,631                     |
| 5. Hainaut . . . . .             | 2,385                     |
| 6. Liège . . . . .               | 2,289                     |
| 7. Limbourg . . . . .            | 2,820                     |
| 8. Luxembourg . . . . .          | 2,986                     |
| 9. Namur . . . . .               | 2,568                     |

## III. DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1<sup>er</sup>

Vu la coexistence de différentes bases d'imposition, plusieurs commissaires estiment qu'ils se doivent de déposer un amendement au § 1<sup>er</sup>, 2°, b, de cet article.

L'amendement est rédigé comme suit :

« Dans le nouvel article 7, § 1<sup>er</sup>, 2°, b, CIR, proposé, remplacer le mot « quand » par les mots « dans la mesure où », et corrélativement supprimer les mots « totalement ou partiellement ». »

## (2) Précompte immobilier à Gand :

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Etat . . . . .     | 1,25 %  |
| Province . . . . . | 1,94    |
| Commune . . . . .  | 21,72   |
|                    | <hr/>   |
|                    | 24,91 % |

Total : 31 262 francs.

In hun verantwoording verklaren de indieners dat het amendement strekt om de tekst te doen luiden als volgt :

« ... voor zover het gaat om in België gelegen onroerende goederen waarvan de huurder ofwel een natuurlijk persoon is die het in huur genomen onroerend goed gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid... »

» Het feit dat sommige belastingplichtigen op hun werkelijk inkomen zullen worden belast en anderen op het kadastraal inkomen, zal aanleiding geven tot grote ongelijkheid van behandeling van de belastingplichtigen, naarmate de inflatie zal leiden tot een vermindering van de geldwaarde en een overeenkomstige vermeerdering van de huurprijzen.

» Vooral artikel 7, § 1, 2<sup>o</sup>, b, zal de eigenaar van woningen zeer sterk kunnen benadelen indien een huurder, die tot dan toe zijn beroepsactiviteit geheel buitenshuis uitoefende, gedeeltelijk thuis begint te werken, waardoor hij een gedeelte van zijn huishuur als bedrijfslasten zal mogen aftrekken.

» De mildering bepaald in § 4 van hetzelfde artikel 7 van het WIB, zal over het algemeen geen uitwerking hebben. In de meeste gevallen zal de eigenaar immers niet weten dat het pand gedeeltelijk voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt. Dit zal met name het geval zijn als een bediende thuis boekhoudkundig werk verricht, als een leraar bijlessen geeft, als een arbeidster in de confectie thuis bijwerk doet : zulke werken worden thuis verricht en geven aanspraak op aftrek van de huur van de kamer die voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt.

» In dat geval wordt de eigenaar beboet omdat hij niet de volledige huur heeft aangegeven in plaats van het kadastraal inkomen.

» En zou de eigenaar vermoeden wat zijn huurder doet, hoe kan hij hem dan dwingen een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten ? Wie zal de zegel- en registratierechten van het nieuwe contract betalen ? Hoe zal de nieuwe huurprijs worden vastgesteld, als men weet dat de huren van lokalen voor bedrijfsdoeleinden nu reeds hoger liggen als gevolg van de hogere belasting ? (In Brussel bijvoorbeeld mag voor een appartement van 100 m<sup>2</sup> 90 000 frank per jaar worden gevraagd, maar een kantoorruimte van 100 m<sup>2</sup> wordt verhuurd voor 2 000 tot 2 500 frank per m<sup>2</sup> per jaar, d.w.z. van 200 000 tot 250 000 frank).

» Wat zal er tenslotte gebeuren met de huren zonder geschrift zoals het er in sommige buurten meestal nog aan toe gaat ?

» Het ontwerp van wet geeft op al die vragen geen antwoord. De verklaring van de Minister van Financiën dat een dergelijke wijziging van het huurcontract voordelig zal zijn voor de huurder (Gedr. St. Kamer nr. 126-10, blz. 59, onderaan) houdt geen steek.

» Er moet ook rekening worden gehouden met het Regeringsontwerp betreffende de huurovereenkomsten, die de gehele onroerende voorheffing ten laste brengt van de eigenaar en alle ermee strijdige clausules nietig verklaart in die zin zelf dat het nietigheid van rechtswege is.

Les auteurs justifient comme suit leur amendement qui tend à rédiger le texte comme suit :

« ...dans la mesure où il s'agit d'immeubles sis en Belgique dont le locataire est soit une personne physique qui affecte l'immeuble pris en location à l'exercice de son activité professionnelle... »

» La taxation du revenu réel pour certains contribuables tandis que d'autres seront taxés sur le revenu cadastral va provoquer, à mesure que l'inflation entraînera une réduction de la valeur de la monnaie et une hausse corrélative des loyers, de grandes inégalités de traitement entre les contribuables.

» Spécialement, le texte de l'article 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b, est de nature à pénaliser fortement le propriétaire de locaux d'habitation dès l'instant où le locataire, qui jusque-là exerçait l'entière de ses activités professionnelles à l'extérieur, se met à travailler en partie à la maison, ce qui justifie dans son chef la déduction, à titre de charges professionnelles, d'une partie de son loyer.

» Le tempérament prévu dans le même article 7 CIR, en son § 4, sera généralement inopérant. Le plus souvent, en effet, cette affectation professionnelle partielle demeurera ignorée du propriétaire. On peut songer au cas de l'employé qui accepte des travaux de comptabilité à domicile, au professeur qui donne des leçons supplémentaires, à l'ouvrière en confection qui travaille chez elle en supplément : tous travaux qui s'accomplissent à domicile et qui justifient la déduction du loyer de la pièce affectée à l'usage professionnel.

» Dans ce cas le propriétaire sera mis à l'amende s'il n'a pas déclaré le loyer complet en lieu et place du revenu cadastral.

» Même si le propriétaire subodore ce que fait son locataire, comment pourrait-il le contraindre à passer un nouveau contrat de bail ? Qui paiera les droits de timbre et d'enregistrement du nouveau contrat ? Comment sera établi le nouveau loyer, sachant que les loyers des locaux à usage professionnel sont déjà actuellement plus élevés en raison de la surcharge fiscale ? (Par exemple, à Bruxelles, un appartement de 100 m<sup>2</sup> peut se louer 90 000 francs par an, mais un bureau de 100 m<sup>2</sup> se louera de 2 000 à 2 500 le m<sup>2</sup> par an, soit de 200 000 à 250 000 francs).

» Enfin, qu'advient-il des locations consenties sans bail écrit, qui sont, dans certains quartiers, encore les plus nombreuses ?

» Le projet de loi ne répond à aucune de ces questions. On ne peut souscrire à la déclaration du Ministre des Finances selon laquelle le preneur aurait intérêt à cette modification du bail (Doc. Chambre n° 126/10, p. 59, *in fine*).

» Il faut encore tenir compte du projet de loi du Gouvernement sur les baux à loyer, qui met l'entière du précompte immobilier à charge du propriétaire et déclare nulles toutes clauses contraires, en allant même jusqu'à proclamer à cet égard une nullité de plein droit !

» Het is dus noodzakelijk terug te grijpen naar het begrip evenredigheid, indien men wil dat de verhoogde belasting alleen afhangt van het gebruik voor beroepsdoeleinden. Het is een zaak van elementaire rechtvaardigheid (zie de verantwoording hiervan in het verslag van de Kamercommissie; Gedr. St. Kamer nr. 126-10, blz. 59). »

De Minister antwoordt hierop dat de basisopvatting van dit ontwerp erin bestaat dat het werkelijk inkomen, waar dit kan, als grondslag van de belasting moet genomen worden. In de Kamer heeft de bespreking aanleiding gegeven tot een nieuw artikel 50 dat de uitsplitsing van de huurprijs over de delen van het gebouw toelaat, ten einde de belastbare materie juist te omschrijven.

Men mag hierbij niet uit het oog verliezen dat in de huidige wetgeving en sinds 1962 de goederen aangewend voor beroepsdoeleinden naar het werkelijk inkomen belast worden.

Sedert de belastinghervorming van 1962 worden de huuropbrengsten die natuurlijke personen behalen uit het in huur geven van onroerende goederen die de huurder gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid belast op grond van het KI + gedeelte van de nettohuur dat 2 X het KI overtreft (vereenvoudigd = nettohuur — KI).

Die bepaling wortelt in de belastingwetgeving zoals die vóór de belastinghervorming in voege was :

« ...voor onroerende goederen die met bedrijfsdoeleinden worden gehuurd, « het gedeelte van de huurprijs en van de huurlasten dat overdreven voorkomt » (art. 26, § 1, 1<sup>o</sup>, 2 lid, SWIB), welk gedeelte thans, benevens het kadastraal inkomen aan de aanvullende personele belasting is onderworpen (art. 40, f, SWIB), voortaan forfaitair zal worden vastgesteld en niet meer, zoals nu, voor elk geval afzonderlijk, « ten aanzien van de huurprijzen en de huurlasten van gelijkaardige onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die onder normale voorwaarden verhuurd worden... of bij afwezigheid van dergelijk vergelijkingspunt ... met inachtneming van het kadastraal inkomen van de in huur genomen goederen, de ligging van deze laatste, de huurvoorwaarden en alle andere beoordelingselementen » (art. 26, § 2, 1<sup>o</sup>, 2 lid, *in fine*, SWIB).

Dat forfaitair bedrag is omschreven in littera b) van nr. 1 van § 1 : « het gedeelte van de huurprijs en de huurlasten dat 200 pct. te boven gaat », welke slechts in aanmerking komen (2<sup>o</sup>, laatste lid) « ten belope van drie vierde of van negen tiende van hun bedrag, naargelang het gaat om gebouwde eigendommen of om ongebouwde eigendommen » (Gedr. St. Senaat, zitting 1961-1962, Verslag nr. 366, pp. 60-61).

Het verschil is dat het kadastraal inkomen in het nieuwe stelsel niet meer verdubbeld wordt.

De uitsplitsing van het te vergelijken deel van het kadastraal inkomen gebeurt met de regel van de evenredigheid.

Dat artikel 7, § 4, aanspoort om het huurcontract te laten registreren is normaal daar elk geschreven huurcontract moet geregistreerd worden.

» Il est dès lors nécessaire d'en revenir à la notion de proportionnalité si l'on veut que l'impôt accru ne dépende que de l'affectation professionnelle. C'est une nécessité d'élémentaire justice (voir la justification dans le rapport de la Commission de la Chambre, Doc. Chambre n° 126/10, p. 59). »

Le Ministre répond que l'idée de base de ce projet est que c'est le revenu réel qui doit être pris comme base d'imposition, chaque fois que la chose est possible. A la Chambre, la discussion a donné lieu à l'insertion d'un article 50 (nouveau) qui autorise la ventilation du loyer entre les parties de l'immeuble, ce qui permet de définir avec précision la matière imposable.

Il ne faut pas perdre de vue à cet égard que, sous l'empire de la législation actuelle et ce depuis 1962, les biens affectés à des fins professionnelles sont taxés sur la base du revenu réel.

Depuis la réforme fiscale de 1962, les revenus locatifs tirés par des personnes physiques de la location de biens immeubles à des locataires qui affectent le bien à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposés sur la base du revenu cadastral + la partie du loyer net qui dépasse deux fois le R.C. (soit plus simplement : le loyer net moins le R.C.).

Cette disposition trouve son origine dans la législation fiscale telle qu'elle était en vigueur avant la réforme :

« ...La partie du loyer et des charges locatives qui apparaît exagérée » d'immeubles pris en location à des fins professionnelles (art. 26, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, alinéa 2 LCIR), aujourd'hui frappée, en sus du revenu cadastral, par l'impôt complémentaire personnel, (art. 40, f, LCIR) est fixée forfaitairement et non plus comme à présent, dans chaque cas particulier « eu égard aux loyers et charges locatives d'immeubles ou parties d'immeubles similaires loués dans des conditions normales... ou, à défaut de pareil point de comparaison... compte tenu du revenu cadastral des biens pris en location, de la situation de ceux-ci, des conditions locatives et de tous autres éléments d'appréciation » (art. 26, § 2, 1<sup>o</sup>, alinéa 2, *in fine* LCIR).

Le forfait est défini au littera b) du 1<sup>o</sup> du § 1<sup>er</sup> : « la partie du loyer et des charges locatives qui dépasse 200 p.c. du revenu cadastral », à ne retenir (2<sup>o</sup>, alinéa final) « qu'à concurrence des trois quarts ou des neuf dixièmes de leur montant suivant qu'il s'agit d'immeubles bâtis ou d'immeubles non bâtis » (Loc. Sénat, session de 1961-1962, Rapport n° 366, pp. 60-61).

La différence, c'est que, dans le nouveau système, le revenu cadastral n'est plus multiplié par deux.

La ventilation de la partie du revenu cadastral à comparer se fait selon la règle de la proportionnalité.

Le fait que l'article 7, § 4, incite les cocontractants à faire enregistrer le bail est normal, puisque tout bail écrit doit être enregistré.



Het is inderdaad zo dat het naast mekaar bestaan van drie belastbare basissen (kadastraal inkomen, werkelijke nettohuurprijs of verkoopwaarde aan 5,3 pct.) moeilijkheden medebrengt, welke liggen bij het gebrek aan volledige bewijsmiddelen. Vandaar dat het ferkwenter herzien van het kadastraal inkomen aangewezen is om dicht bij de werkelijkheid te blijven.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Bij hetzelfde artikel 1 dienen dezelfde leden een amendement in, luidend als volgt :

« In het nieuwe artikel 7, § 1, 2<sup>o</sup>, b), te doen vervallen het woord « natuurlijk » en de woorden « ofwel een rechtspersoon naar Belgisch of buitenlands publiek- of privaatrecht, ofwel een vennootschap, vereniging of groepering zonder rechtspersoonlijkheid. »

Zij verantwoorden dit amendement als volgt :

« Tot nog toe werden de onroerende goederen verschillend belast naargelang de betrokken vertrekken al dan niet voor beroepsdoeleinden werden gebruikt. Deze grondslag was vrij objectief en hield over het algemeen verband met de aard van het verhuurde pand (fabriek, opslagplaats, magazijn, kantoren).

« Het ontwerp wil een verschillende belasting doen heffen al naar de persoon van de huurder, welke norm principieel geen voorwaarde is waaronder het pand wordt verhuurd.

« Zulk een regeling is bovendien onlogisch : wie zou niet geschokt zijn als in een pand met twintig dezelfde appartementen, een of meer appartementen verhuurd aan een groepering, een VZW, een vakvereniging, een vreemde Staat voor de huisvesting van personeelsleden, zwaarder zouden worden belast dan die welke rechtstreeks aan die personeelsleden zouden worden verhuurd ?

« Aan de andere kant kan de eigenaar machteloos staan ten opzichte van het feit dat de werknemer van een vennootschap die naar het buitenland wordt gezonden, de huur van zijn huis overdraagt aan zijn vennootschap, die er een ander technicus in zou kunnen vestigen die uit het buitenland komt om hier een tijdelijke betrekking uit te oefenen.

« Men moet dus terugkeren tot de huidige opvattingen en geen onderscheid gaan maken dat altijd onbillijke gevolgen zal hebben.

« Overigens zegt de memorie van toelichting niet waarom de onroerende fiscaliteit op die wijze wordt verzwagd. »

De Minister van Financien verwijst naar een gelijkaardig amendement, vermeld in het verslag van de Kamer (blz. 53). Hij kan het hier evenmin bijtreden daar hij geen onderscheid kan aanvaarden in het bepalen van het netto belastbaar inkomen naargelang de verenigingen rechtspersoonlijkheid hebben of niet.

Dit amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3.

Il est exact que la coexistence de trois bases imposables (le revenu cadastral, le montant réel net du loyer et la valeur vénale à 5,3 p.c.) donne lieu à des difficultés dues à l'absence de preuves complètes. C'est pourquoi il est indiqué de procéder plus fréquemment à la révision du revenu cadastral pour rester plus près de la réalité.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 5.

Toujours à l'article 1<sup>er</sup>, les mêmes membres déposent un amendement, libellé comme suit :

« Dans le nouvel article 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b), supprimer le mot « physique » et les mots « soit une personne morale de droit public ou privé belge ou étranger, soit une société, association ou groupement ne possédant pas la personnalité juridique. »

Ils justifient leur amendement comme suit :

« Jusqu'ici la taxation des revenus immobiliers différait selon que les locaux en cause étaient affectés ou non à un usage professionnel. Cet élément était relativement objectif et généralement lié à la nature de l'immeuble loué (usine, dépôt, magasin, bureaux).

« Le projet entend faire varier l'impôt selon la personnalité du locataire, élément qui est en principe étranger aux conditions auxquelles un immeuble est offert en location.

« Cet élément est de plus illogique : qui ne serait choqué lorsque, dans un immeuble comprenant 20 appartements identiques, ceux qui sont loués à un groupement, une ASBL, un syndicat, à un Etat étranger pour le logement d'un membre de leur personnel seraient plus lourdement imposés que ceux qui sont loués directement auxdits membres du personnel ?

« Au surplus, le propriétaire peut être impuissant devant le changement de locataire, lorsque l'employé d'une société envoyé à l'étranger céderait le bail de sa maison à sa société, laquelle pourrait y loger un autre technicien venu de l'étranger pour exercer un emploi temporaire.

« Il faut dès lors revenir aux conceptions actuelles et abandonner ces distinctions, toujours injustes dans leurs conséquences.

« Au demeurant, l'exposé des motifs du projet n'explique pas les raisons de cette extension de la fiscalité immobilière. »

Le Ministre se réfère à un amendement similaire reproduit dans le rapport de la Chambre (p. 53). Ici aussi, il se déclare opposé à l'amendement, car il ne peut accepter une différence dans le calcul du revenu net imposable suivant que les associations sont ou non dotées de la personnalité juridique.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Nog bij artikel 1 dient een lid een amendement in luidende als volgt :

« De tekst bij dit artikel voorgesteld voor artikel 7, § 2, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen, na de woorden « uit hoofde van onderhouds- en herstellingskosten, met : » te vervangen als volgt :

« 1. De werkelijk gedragen kosten, behoorlijk bewezen met facturen onder aanwijzing van het onroerend goed waarop zij betrekking hebben;

» 2. De prestaties verricht door de eigenaar of zijn familieleden tot de tweede graad voor zover het bewijs daarvan wordt geleverd door een staat van de werken, de gewerkte dagen en uren en de naam van de personen die ze uitgevoerd hebben en voor zover de daarop betrekking hebbende leveringen met facturen bewezen worden;

» 3. De hierboven onder 1. en 2. bedoelde kosten worden beperkt tot ten hoogste 40 pct. voor de gebouwde onroerende goederen alsmede voor het materieel en de outillering die van nature of door bestemming onroerend zijn en tot 10 pct. voor de ongebouwde onroerende goederen.

» De Koning bepaalt welke werken en prestaties als onderhouds- en herstellingskosten mogen worden beschouwd. »

Dit amendement wordt verantwoord als volgt :

« De forfaitaire aftrek is weliswaar eenvoudiger, maar werkt de belastingfraude in de hand. Bovendien is 40 pct. in veel gevallen overdreven, bijvoorbeeld tijdens de tien eerste jaren na de oprichting van een gebouw. Tenslotte worden de eigenaars daardoor op geen enkele manier aangezet om hun gebouwen werkelijk te onderhouden. »

De Minister van Financiën, bijgetreden door meerdere leden, verwijst naar de algemene bespreking waar de aftrek van 40 pct. reeds werd besproken.

Hij verwijst nog naar de moeilijkheden die deze werkwijze medebrengt (hoeveel werk heeft men zelf gedaan ? Zijn die werken inderdaad uitgevoerd, in welk jaar ? ...) en naar het gevaar een nog grotere fraude uit te lokken.

Op welk ogenblik kan men in dit stelsel definitief taxeren ? De gemeenten hebben een vaste basis nodig.

Een lid dringt aan opdat men reeds nu de toekomst zou voorbereiden door een keuzestelsel uit te werken. Nu echter is er nog geen geldig alternatief voorhanden.

Een lid wijst op de grote ongelijkheid in kosten van jaar tot jaar, zodat een forfait in feite onvermijdelijk is. In vele gevallen (b.v. als de eigenaar zelf het huis bewoont) heeft de aftrek weinig belang. Men moet er ook aan denken dat het gebouw soms voor een paar maanden leegstaat of dat de huurprijs niet geheel betaald wordt, enz.

Om al deze redenen wordt het amendement uiteindelijk verworpen met 11 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Bij § 5 van artikel 1 kondigt een lid een amendement aan dat hij zal verdedigen in openbare zitting, nl. inzake de belastbaarheid van de vergoedingen voor erfpacht.

Toujours à l'article 1<sup>er</sup>, un membre dépose un autre amendement, libellé comme suit :

Au § 2, après les mots « ... pour frais d'entretien et de réparation de » remplacer le texte par les dispositions suivantes :

« 1. Des frais réellement supportés, dûment justifiés par des factures portant certification de l'immeuble auquel ils se rapportent;

» 2. Des prestations effectuées par le propriétaire ou les membres de sa famille jusqu'au deuxième degré pour autant que ces prestations soient justifiées par un relevé des travaux, des jours et heures y affectés et du nom des personnes qui les ont effectués et pour autant que les fournitures correspondantes soient justifiées par des factures;

» 3. Les frais ci-dessus sous 1. et 2. sont limités à un maximum de 40 p.c. pour les immeubles bâtis ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination et à 10 p.c. pour les immeubles non bâtis.

» Le Roi détermine les travaux et prestations qui peuvent être considérés comme frais d'entretien et de réparation. »

Il justifie son amendement comme suit :

« Le forfait a l'avantage de la simplicité mais il encourage la fraude fiscale. En outre, dans bien des cas, le montant de 40 p.c. est excessif, par exemple dans les 10 premières années de la construction d'un bâtiment. Enfin, il n'introduit aucun effet incitant à l'entretien réel des bâtiments par leur propriétaire. »

Le Ministre des Finances, appuyé en cela par plusieurs commissaires, renvoie à la discussion générale où la déduction de 40 p.c. a déjà été discutée.

Il rappelle également les difficultés qu'entraîne une telle méthode (quelle est la quantité de travail que l'intéressé a effectué lui-même ? Ces travaux ont-ils été effectivement effectués, en quelle année ?) et les risques d'inciter à plus de fraude encore.

A quel moment la taxation définitive peut-elle intervenir ? Les communes ont besoin d'une base fixe.

Un membre insiste pour que l'on prépare dès à présent l'avenir en élaborant un système de choix. Il admet qu'il n'y a pas d'alternative valable en ce moment.

Un membre attire l'attention sur la forte disparité dans les coûts d'une année à l'autre, ce qui rend en fait le forfait inévitable. Dans beaucoup de cas (par exemple lorsque le propriétaire habite lui-même la maison), la déduction n'a que peu d'importance. Il se peut même que l'immeuble reste inoccupé pendant quelques mois, que le loyer ne soit pas intégralement payé, etc.

Pour tous ces motifs, l'amendement est finalement rejeté par 11 voix contre 2 et 1 abstention.

Au § 5 de l'article 1<sup>er</sup>, un membre annonce qu'il défendra en séance publique un amendement relatif au caractère imposable des redevances emphytéotiques.

De Minister verwijst naar de memorie van toelichting en naar het verslag van de Kamer (blz. 55).

Een Commissielid vraagt zich af of de aanslag van inkomsten uit onroerende goederen, hetzij op grond van het kadastraal inkomen, hetzij op grond van de werkelijk ontvangen huurgelden, de verhoudingen tussen de eigenaars niet zal scheeftrekken.

De Minister deelt die vrees niet: belastingheffing op forfaitaire basis is geen nieuwigheid in ons belastingstelsel, noch voor de aanslag van inkomsten uit onroerende goederen noch voor die van andere categorieën van inkomsten.

Hoofdzakelijk is dat de forfaitaire heffing de realiteit zo dicht mogelijk benadert en dat is hier wel degelijk het geval met de nieuwe bepalingen voor de vaststelling van het kadastraal inkomen.

Op de vraag van een commissielid antwoordt de Minister dat de huurwaarde van onroerende goederen gelegen in het buitenland door de belastingplichtige moet worden aangegeven, onder controle van de Administratie die daartoe over verschillende middelen van onderzoek beschikt.

Er mag ook niet uit het oog worden verloren dat op grond van de overeenkomsten die België met talrijke landen heeft gesloten ter voorkoming van dubbele belasting, de inkomsten uit onroerende goederen gelegen in het buitenland, alleen in aanmerking worden genomen voor de vaststelling van het belastingtarief voor de globale inkomsten.

Op een vraag van een commissielid antwoordt de Minister dat hij niet vreest voor scheefgetrokken verhoudingen tussen de eigenaars, waardoor moeilijkheden kunnen ontstaan bij de verhuring van goederen voor bedrijfsdoeleinden.

Men vergeet immers niet dat een nieuwe aanpassing van de kadastrale inkomens is voorzien voor 1 januari 1986, dat de Administratie van het Kadaster wettelijk gemachtigd is om tussentijdse herzieningen te doen (art. 377 e.v. - nieuw - WIB) en dat de wetgever tenslotte te allen tijde op het vlak van de belasting op de globale inkomsten tot de toepassing van een verhogingscoëfficiënt inzake kadastraal inkomen, kan besluiten indien men tot de slotsom mocht komen dat het kadastraal inkomen voortijdig is « verouderd ».

Een commissielid merkt op dat de spreiding van een uitgave over de gehele duur van het huurcontract niet altijd mogelijk zal zijn, onder meer als er een overeenkomst van onbeperkte duur is.

De Minister antwoordt dat die opmerking steunt op de nadere toelichting die verstrekt wordt op bladzijde 57 van het verslag van de Kamercommissie voor de Financien (Gedr. St. 126-10). Het is een drukfout. De desbetreffende spreiding heeft geen betrekking op de onderhouds- en herstellingskosten, gedragen door de eigenaar, aangezien die uitgaven forfaitair worden geraamd, maar wel op de soortgelijke kosten die voor rekening van de huurder komen (huurlasten). Om het bruto-inkomen van het goed vast te stellen, worden in de afzonderlijke gevallen medegerekend niet alleen de door de huurder werkelijk betaalde huurprijs, maar ook de waarde van de kosten die hem door de eigenaar worden ten laste

Le Ministre se réfère à l'exposé des motifs et au rapport de la Chambre (p. 55).

Un commissaire se demande si la taxation des revenus immobiliers, soit sur la base du revenu cadastral, soit en fonction des loyers réels encaissés, n'est pas susceptible de créer des distorsions entre les propriétaires.

Le Ministre ne partage pas cette crainte: le recours à une imposition forfaitaire n'est pas une innovation dans notre système fiscal, qu'il s'agisse de la détermination du montant imposable des revenus de biens immobiliers ou de celui d'autres catégories de revenus.

L'essentiel en l'espèce est que le forfait serre les réalités au plus près, but qui, en l'occurrence, est atteint par les nouvelles dispositions prises pour la détermination du revenu cadastral.

A la demande d'un commissaire, le Ministre répond que la valeur locative des immeubles situés à l'étranger est déclarée par le contribuable sous le contrôle de l'Administration, qui dispose de divers moyens d'investigation à ce sujet.

Il convient aussi de ne pas perdre de vue qu'en vertu de conventions préventives de la double imposition conclues par la Belgique avec de nombreux pays, les revenus des biens immobiliers situés à l'étranger n'entrent en compte que pour la détermination du taux de l'impôt sur le revenu global.

En réponse à une question d'un commissaire, le Ministre précise qu'il ne craint pas de distorsions entre les propriétaires, susceptibles de créer des difficultés dans la location de biens à usage professionnel.

Il ne faut pas perdre de vue, en effet, qu'une nouvelle péréquation des revenus cadastraux est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 1986, que l'Administration du Cadastre dispose des moyens légaux de révisions intercalaires (art. 377 et suivants - nouveaux - CIR) et qu'enfin le législateur pourrait à tout moment, au niveau de l'impôt sur le revenu global, décider l'application d'un coefficient de majoration du revenu cadastral si on devait constater un « vieillissement » prématuré de celui-ci.

Un commissaire fait remarquer que la répartition d'une dépense sur la durée totale du contrat de louage ne sera pas toujours possible, notamment en cas de contrat à durée illimitée.

En réponse, le Ministre fait observer que cette remarque se fonde sur la précision donnée à la page 57 du rapport de la Commission des Finances de la Chambre (Doc. 126-10). Il s'agit d'une coquille typographique. La répartition en cause ne vise pas les frais d'entretien et de réparation supportés par le propriétaire puisque ces dépenses sont évaluées forfaitairement, mais bien les frais de cette nature mis à charge du locataire (charges locatives). Pour établir le revenu brut du bien, on retient dans les cas de l'espèce, non seulement le loyer effectivement versé par le locataire, mais aussi la valeur des frais mis à charge de celui-ci par le propriétaire. Si ces frais couvrent une période excédant l'année, il est équitable

gelegd. Indien die kosten over een tijd van meer dan een jaar lopen, is het billijk ze om te slaan naar de duur van de huur-overeenkomst of, bij overeenkomst zonder tijdsbepaling, naar de vermoede bezettingsduur van het goed door die huurder.

Een lid vreest dat de eigenaars als gevolg van de aanslagregeling die wordt voorgesteld, de huurder elke beroepsactiviteit in het gehuurde pand zullen verbieden.

Die opmerking, aldus de Minister, gaat uit van de onderstelling dat er noodzakelijkerwijze een groot verschil zal bestaan tussen het werkelijk netto-inkomen (60 pct. van de huur en van de huurlasten) en het kadastraal inkomen. Een dergelijke onderstelling kan niet aanvaard worden, want met de methode die wordt toegepast om het kadastraal inkomen vast te stellen, moet men de werkelijke waarde zeer dicht benaderen.

Een lid stelt zich vragen over de belastingregeling van goederen die onderverhuurd worden aan studenten.

De Minister merkt op dat inkomsten uit onderverhuuring van een onroerend goed geen onroerende inkomsten zijn als bepaald in artikel 7 (nieuw) WIB, maar wel « diverse inkomsten » als bedoeld in artikel 67 van hetzelfde Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 6 van het ontwerp.

Wat de onderverhuuring aan studenten betreft, wordt de huidige regeling niet gewijzigd (gedeelten van gemeubelde onroerende goederen).

Een lid vraagt wat moet worden verstaan onder « huurlasten ».

De Minister antwoordt dat onder « huurlasten » moet worden verstaan elk voordeel dat buiten de normale huur van de huurder wordt geëist, onder meer de tenlasteneming door de huurder van onderhouds- en herstellingskosten die volgens de wet niet voor rekening van de huurder komen, de betaling van belastingen zoals de onroerende voorheffing, enz., die in feite een bijkomende huurprijs vormen.

Op verzoek van een lid geeft de Minister de volgende toepassingsvoorbeelden van artikel 7 (nieuw) WIB, bij gemengde verhuuring, alsmede in geval van erfpacht.

I. Een huis met een nieuw kadastraal inkomen van 60 000 frank wordt door de eigenaar verhuurd aan een persoon die het gedeeltelijk tot bedrijfsdoeleinden gebruikt.

De huur bedraagt 120 000 frank per jaar.

Eerste geval

Het huurcontract vermeldt geen afzonderlijke bedrijfs- en private huur.

De eigenaar dient aan te geven :

|                                     |   |         |
|-------------------------------------|---|---------|
| 1. Het kadastraal inkomen . . . . . | F | 60 000  |
| 2. Het excédent :                   |   |         |
| Huur . . . . .                      |   | 120 000 |
| Kosten 40 pct. . . . .              |   | -48 000 |
|                                     |   | <hr/>   |
| Totaal . . . . .                    | F | 72 000  |
| Reeds aangegeven KI . . . . .       | F | -60 000 |
| Netto-excedent . . . . .            |   | <hr/>   |
|                                     |   | 12 000  |
|                                     |   | <hr/>   |
| Totaal aan te geven . . . . .       | F | 72 000  |

de les répartir en fonction de la durée du bail ou à défaut de la durée d'occupation présumée du bien par ce locataire.

Un commissaire craint que le régime de taxation tel qu'il est organisé ne pousse les propriétaires à interdire dans le chef du locataire toute activité professionnelle dans le bien loué.

Cette remarque, fait observer le Ministre, laisse entendre qu'il y aura nécessairement une différence importante entre le revenu réel net (60 p.c. du loyer et des charges locatives) et le revenu cadastral. Il ne peut accepter une telle supposition, car la méthode mise en œuvre pour la détermination du revenu cadastral doit aboutir à serrer la réalité de près.

Un commissaire s'inquiète du régime d'imposition des biens sous-loués à des étudiants.

Le Ministre fait observer que le produit de la sous-location d'un immeuble ne constitue pas un revenu immobilier défini à l'article 7 (nouveau) CIR, mais un revenu divers visé à l'article 67 du même Code, tel qu'il est modifié par l'article 6 du projet.

En ce qui concerne les sous-locations à des étudiants, le régime actuel n'est pas modifié (parties d'immeubles meublés).

Un commissaire demande ce qu'il faut entendre par « charges locatives ».

Le Ministre répond qu'il convient d'entendre par « charges locatives » tout avantage exigé du locataire en dehors du loyer normal, c'est-à-dire notamment la prise en charge par le locataire de frais d'entretien et de réparation qui n'incombent pas légalement à l'occupant, le paiement d'impôts tels que le précompte immobilier, etc., qui constituent en fait, un loyer complémentaire.

A la demande d'un commissaire, le Ministre donne les exemples suivants de l'application de l'article 7 (nouveau) CIR, en cas de location mixte et en cas de bail emphytéotique.

I. Une maison avec un revenu cadastral nouveau de 60 000 francs est donnée par son propriétaire en location à une personne qui affecte partiellement le bien à l'exercice de son activité professionnelle.

Le loyer est de 120 000 francs par an.

Premier cas

Le bail ne fait pas de distinction entre le loyer professionnel et le loyer privé.

Le propriétaire doit déclarer :

|                                  |   |         |
|----------------------------------|---|---------|
| 1. Le revenu cadastral . . . . . | F | 60 000  |
| 2. L'excédent :                  |   |         |
| Loyer . . . . .                  |   | 120 000 |
| Frais 40 p.c. . . . .            |   | -48 000 |
|                                  |   | <hr/>   |
| Total . . . . .                  | F | 72 000  |
| RC déjà déclaré . . . . .        | F | -60 000 |
| Excédent net . . . . .           |   | <hr/>   |
|                                  |   | 12 000  |
|                                  |   | <hr/>   |
| Total à déclarer . . . . .       | F | 72 000  |



**Tweede geval**

Het geregistreerd huurcontract voorziet een bedrijfshuur van 80 000 frank en een private huur van 40 000 frank.

$$\text{KI bedrijfsgeedeelte} = \frac{60\,000 \times 80\,000}{120\,000} = 40\,000 \text{ F}$$

Onroerende inkomsten aan te geven door de eigenaar

|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 1. Het kadastraal inkomen . . . . . | F       | 60 000  |
| 2. Excedent :                       |         |         |
| Bedrijfshuur . . . . .              | 80 000  |         |
| Kosten 40 pct. . . . .              | -32 000 |         |
| Totaal . . . . .                    | F       | 48 000  |
| Reeds aangegeven KI . . . . .       | F       | -40 000 |
| Netto-excedent . . . . .            |         | 8 000   |
| Totaal aan te geven . . . . .       | F       | 68 000  |

Maximum verrekenbare onroerende voorheffing

$$60\,000 \times 12,5 \text{ pct.} = 7\,500 \text{ frank.}$$

II. Een privé-eigenaar geeft een gebouw voor 27 jaar in erfpacht aan de prijs van 100 000 frank per jaar.

De eigenaar zal 100 000 frank diverse inkomens moeten aangeven.

III. Een eigenaar geeft een gebouw met een waarde van 10 miljoen frank in erfpacht voor 99 jaar en ontvangt daarvoor een canon van éénmalig 11 miljoen frank.

Hij dient 11 miljoen als diverse inkomsten aan te geven.

Dit zal een einde stellen aan praktijken van ontwijking van belasting.

Artikel 1 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Artikel 2 wordt eenparig aangenomen.

In verband met artikel 3 van het ontwerp vraagt een commissielid of het verzoek tot vermindering van het kadastraal inkomen mag worden ingediend door de huurder.

De Minister antwoordt ontkennend omdat het de regel is dat alleen de belastingplichtige gemachtigd is een bezwaarschrift in te dienen. Het is trouwens uitgesloten dat aan alle voorwaarden gesteld in artikel 9 van het WIB is voldaan wanneer het goed wordt verhuurd (in dit geval is er geen sprake van « improductiviteit »).

Artikel 3 wordt eenparig aangenomen.

Een commissielid vraagt wat moet worden verstaan onder personen die deel uitmaken van het gezin als bedoeld in artikel 4 van het ontwerp.

Voor de toepassing van artikel 10 (*nieuw*) van het WIB (art. 4 van het ontwerp) worden beschouwd als personen die deel uitmaken van het gezin, niet alleen degenen die worden geacht ten laste te zijn in de zin van artikel 82 van het WIB, maar bovendien ook iedere andere persoon die werkelijk

**Deuxième cas**

Le bail enregistré prévoit un loyer professionnel de 80 000 francs et un loyer privé de 40 000 francs.

$$\text{RC partie professionnelle} = \frac{60\,000 \times 80\,000}{120\,000} = 40\,000 \text{ F}$$

Revenus immobiliers à déclarer par le propriétaire

|                               |         |         |
|-------------------------------|---------|---------|
| 1. Revenu cadastral . . . . . | F       | 60 000  |
| 2. Excédent :                 |         |         |
| Loyer professionnel . . . . . | 80 000  |         |
| Frais 40 p.c. . . . .         | -32 000 |         |
| Total . . . . .               | F       | 48 000  |
| RC déjà déclaré . . . . .     | F       | -40 000 |
| Excédent net . . . . .        |         | 8 000   |
| Total à déclarer . . . . .    | F       | 68 000  |

Maximum de précompte immobilier imputable

$$60\,000 \times 12,5 \text{ p.c.} = 7\,500 \text{ francs.}$$

II. Un propriétaire particulier donne un bâtiment à bail emphytéotique pour 27 ans au prix de 100 000 francs par an.

Le propriétaire devra déclarer 100 000 francs en revenus divers.

III. Un propriétaire donne un bâtiment de 10 millions de francs à bail emphytéotique pour 99 ans et reçoit un canon unique de 11 millions de francs.

Il doit déclarer 11 millions en revenus divers.

Cette réglementation mettra un terme à l'évasion fiscale.

L'article 1<sup>er</sup> est adopté par 10 voix contre 5.

L'article 2 est adopté à l'unanimité.

A l'article 3 du projet, un commissaire pose la question de savoir si la demande de réduction du revenu cadastral peut être introduite par le locataire.

Le Ministre répond par la négative, étant donné qu'il est de règle que seul le contribuable soit qualifié pour introduire une réclamation. Il est d'ailleurs exclu que les conditions prévues à l'article 9 CIR soient réunies lorsque le bien est donné en location (dans cette hypothèse, il ne peut y avoir « improductivité »).

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

A l'article 4 du projet, un commissaire demande ce qu'il y a lieu d'entendre par personnes faisant partie du ménage.

Pour l'application de l'article 10 (*nouveau*) CIR (art. 4 du projet), on considérera comme personnes faisant partie du ménage non seulement celles qui peuvent être considérées comme personnes à charge au sens de l'article 82 CIR, mais encore toute autre personne qui vit effectivement dans le

bij het gezin van de belastingplichtige inwoont (dus geen afzonderlijke gezinnen), maar niet ten laste is hetzij omdat zijn inkomsten te hoog zijn, hetzij als gevolg van zijn graad van bloedverwantschap (of omdat geen verwantschap bestaat).

Artikel 4 van het ontwerp wordt met algemene stemmen aangenomen.

Bij artikel 5 merkt een lid op dat de verrekening van de werkelijk betaalde onroerende voorheffing zo onvolledig is dat men niet meer kan spreken van « voorheffing ».

De belasting is niet terugbetaalbaar, zelfs niet als de belastingplichtige uiterst geringe inkomsten heeft. Zij houdt weinig rekening met de persoonlijke toestand van de eigenaar en vormt een dubbele belasting, nl. onroerende voorheffing, enerzijds, personenbelasting, anderzijds.

De Minister wijst erop dat dit alles reeds vroeger zo was en dat dit voortvloeit uit het feit dat het hier eigenlijk gaat om een belasting ten voordele van de gemeenten waarvan de Staat dan nog 12,5 pct. — 1,25 pct. te zijnen laste neemt.

Artikel 5 wordt eenparig aangenomen.

Artikel 6 geeft aanleiding tot een bespreking nopens de juiste wijze van belasten van onderverhuring, overdracht van huur, enz.

De Minister verwijst naar de vroegere tekst van artikel 67, 4°, (blz. 25 van de bijlagen van het Kamerverslag). Hij wijst ook op de mogelijkheid uitgesproken bedrog ter zake te volgen.

#### *Voorbeeld van onderverhuring*

Eigenaar A bezit een huis met KI = 50 000 frank.

Hij verhuurt dit huis aan privé-persoon B voor 100 000 frank.

B verhuurt verder voor 150 000 frank aan handelaar C.

#### *Aan te geven in de personenbelasting*

|                               |   |   |         |        |
|-------------------------------|---|---|---------|--------|
| Door A : onroerende inkomsten | . | . | F       | 50 000 |
| Door B : diverse inkomsten    | . | F | 150 000 |        |
|                               |   | — | 100 000 |        |
|                               |   |   | <hr/>   |        |
|                               |   | F | 50 000  |        |

Artikel 6 wordt eenparig aangenomen, evenals de artikelen 7 en 8.

Bij artikel 9 dient een lid een amendement in, luidende :

« Een 3° toe te voegen, luidende :

« 3°, § 1, 2° wordt opgeheven. »

Volgens de indiener van het amendement mogen de intresten van aangegane schulden niet worden afgetrokken, omdat anders de speculatie op onroerend goed in de hand wordt gewerkt.

ménage du contribuable (donc pas de ménages distincts), mais qui ne peut être prise en charge soit en raison de la hauteur des revenus dont elle dispose, soit en raison de son degré de parenté (ou d'absence de parenté).

L'article 4 du projet est adopté à l'unanimité.

A l'article 5, un membre fait observer que l'imputation du précompte immobilier réellement payé est à ce point incomplète qu'on ne peut plus guère parler de « précompte ».

L'impôt n'est pas remboursable, même pas lorsque le contribuable bénéficie de revenus extrêmement modestes. L'impôt ne tient pas compte de la situation personnelle du propriétaire et constitue une double imposition; le précompte immobilier, d'une part, l'impôt sur les personnes physiques, d'autre part.

Le Ministre répond qu'il en était déjà ainsi auparavant et que cette situation résulte du fait qu'il s'agit en réalité d'un impôt levé au profit de la commune dont l'Etat prend même 12,5 p.c. — 1,25 p.c. à sa charge.

L'article 5 est adopté à l'unanimité.

L'article 6 donne lieu à un échange de vues au sujet du mode de taxation correct d'une sous-location, d'une cession de bail, etc.

Le Ministre se réfère à l'ancien texte de l'article 67, 4° (p. 25 des annexes du rapport de la Chambre). Il attire par ailleurs l'attention sur la possibilité de poursuites en cas de fraude caractérisée.

#### *Exemple de sous-location*

Le propriétaire A possède une maison avec un RC = 50 000 francs.

Il loue cette maison à une personne privée B pour 100 000 francs.

B sous-loue à un commerçant C pour 150 000 francs.

#### *Montants à déclarer à l'impôt des personnes physiques*

|                             |   |   |         |         |        |
|-----------------------------|---|---|---------|---------|--------|
| Par A : revenus immobiliers | . | . | .       | F       | 50 000 |
| Par B : revenus divers      | . | . | F       | 150 000 |        |
|                             |   | — | 100 000 |         |        |
|                             |   |   | <hr/>   |         |        |
|                             |   | F | 50 000  |         |        |

L'article 6 est adopté à l'unanimité; il en est de même des articles 7 et 8.

A l'article 9 un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« Ajouter un 3°, libellé comme suit :

« 3° au § 1<sup>er</sup>, supprimer le 2°. »

L'auteur de l'amendement est d'avis qu'il ne convient pas de déduire les intérêts des dettes contractées, car cela provoque la spéculation foncière.

De Minister van Financiën verwijst naar de algemene bespreking desbetreffend.

De indiener meent dat de aftrek alleen kan aanvaard worden voor de eigen woning.

Deze verschaft echter geen eigenlijk inkomen. Het kadastraal inkomen ervan wordt vaak niet geglobaliseerd tenzij om de imputatie mogelijk te maken.

De aftrek voor intrest wordt ook steeds beperkt tot beloop van het onroerend en roerend inkomen.

De indiener wijst nog op bepaalde praktijken die ingegeven zijn door speculatie, o.m. het niet-terugbetalen van de lening om de intrest te kunnen aftrekken.

De Commissie verwerpt het amendement met 13 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Een lid kondigt een amendement aan in openbare zitting bij artikel 9, 6° (erfpacht).

Artikel 9 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

De artikelen 10 tot 19 worden eenparig aangenomen.

Bij de bespreking van artikel 20 zegt de Minister desgevraagd dat de vrijstelling van onroerende voorheffing bepaald in artikel 157, 1°, (nieuw) van het WIB geldt voor onroerende goederen die door de eigenaar zonder winstoogmerk worden aangewend voor een van de doeleinden omschreven in artikel 8 van het WIB (openbare eredienst, onderwijs, ziekenhuizen, enz.).

Er wordt maar één voorwaarde gesteld : de eigenaar mag geen winst beogen.

Hij mag, rechtstreeks noch zijdelings, uit zijn goed enig voordeel of winst halen.

Het doet er in dit geval niet toe of het de eigenaar zelf is of een derde die in het onroerend goed de activiteit uitoefent waarvoor het goed is bestemd.

Artikel 20 wordt eenparig aangenomen.

Naar aanleiding van artikel 21 vraagt een Commissielid of de sociale woningbouw wel wordt bevorderd door de verlaging van de aanslagvoet van de onroerende voorheffing tot 0,8 pct.

De Minister wijst erop dat door het percentage vast te stellen op ongeveer twee derde van het algemeen percentage, de bestaande regeling wordt overgenomen en dat dit voordeel uitsluitend kan worden toegepast op woningen die toebehoren aan huisvestingsmaatschappijen of instellingen uit de openbare sector.

De artikelen 21 en 22 worden aangenomen.

Een Commissielid vraagt of de vermindering voor « bescheiden woning », bedoeld in artikel 23 (art. 162 — nieuw — WIB), die voor de eigenaar wordt gehandhaafd niettegenstaande de nieuwe grens wordt overschreden (verkrege rechten), ook overgaat op diens erfgenamen.

Le Ministre des Finances se réfère à ce qui a été dit à ce sujet lors de la discussion générale.

L'auteur de l'amendement estime que la déduction ne peut être admise que pour les habitations occupées par leurs propriétaires.

Celles-ci ne produisent cependant pas de revenus proprement dits. Souvent, leur revenu cadastral n'est pas globalisé; sauf lorsqu'il s'agit de rendre possible l'imputation.

En outre, la déduction des intérêts est toujours limitée au montant des revenus immobiliers et mobiliers.

L'auteur de l'amendement relève encore certaines pratiques inspirées par la spéculation, notamment celle qui consiste à ne pas rembourser l'emprunt en vue de pouvoir déduire les intérêts.

La Commission rejette l'amendement par 13 voix contre 1 et 1 abstention.

Un membre annonce qu'il déposera, en séance publique, un amendement à l'article 9, 6° (emphytéose).

L'article 9 est adopté par 10 voix contre 4.

Les articles 10 à 19 sont adoptés à l'unanimité.

Lors de la discussion de l'article 20, le Ministre précise, à la demande d'un commissaire, que l'immunisation du précompte immobilier prévu à l'article 157, 1°, (nouveau) CIR concerne les immeubles qui sont affectés sans but de lucre par le propriétaire à l'une des fins visées à l'article 8 CIR (culte public, enseignement, hôpitaux, etc.).

Une seule condition est imposée dans le chef du propriétaire : l'absence de but de lucre.

Il ne peut retirer de son immeuble, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, un avantage ou profit quelconque.

Que ce soit le propriétaire lui-même ou un tiers qui exerce, dans l'immeuble, l'activité pour laquelle cet immeuble est destiné, est indifférent en l'espèce.

L'article 20 est adopté à l'unanimité.

À l'article 21 du projet, un commissaire se demande si la construction d'habitations sociales est favorisée par la réduction du taux du précompte immobilier à 0,8 p.c.

Le Ministre attire l'attention sur le fait qu'à ce niveau, on recopie la situation existante en fixant ledit taux à environ 2/3 du taux général et que cet avantage est réservé aux habitations appartenant à des sociétés de logement ou organismes relevant du secteur public.

Les articles 21 et 22 sont adoptés.

Un commissaire se demande si la réduction « habitation modeste » visée à l'article 23 (art. 162 — nouveau — CIR), maintenue en faveur d'un propriétaire nonobstant le dépassement de la limite nouvelle (droits acquis), reste acquise aux héritiers de celui-ci.

De Minister antwoordt dat dit inderdaad gebeurt indien het overlijden van een der eigenaars van de bescheiden woning (echtgenoot, medeëigenaar, deelhebber in een onverdeeld goed) geen ander gevolg heeft dan de vermeerdering van het aandeel van de overlevende(n) die reeds eigenaar was (waren).

De vermindering zal evenwel niet worden toegepast indien andere personen, die tot dan toe geen enkel recht op dit goed hadden, na 1 januari 1979 eigenaar worden van of deelhebber in het onverdeeld goed.

Als antwoord op een opmerking van een Commissielid, bevestigt de Minister dat de vermindering voor « bescheiden woning » niet noodzakelijk wordt toegekend aan een eigenaar met bescheiden inkomsten (uit andere dan onroerende goederen). Het kan hier slechts om uitzonderlijke gevallen gaan, omdat het moeilijk aan te nemen is dat een belastingplichtige met een groot inkomen zich tevreden zou stellen met een woning waarvan het kadastraal inkomen niet meer dan 20 000 frank zou belopen.

Bovendien is de vermindering met 50 pct. afhankelijk van dezelfde voorwaarden als die betreffende de vermindering met een vierde, met dien verstande dat de bouw van een woning of de aankoop van een woning in nieuwe staat geen aanleiding heeft kunnen geven tot het verlenen van een staatspremie.

Een Commissielid vraagt nadere uitleg over de afschaffing van de tienjarige vrijstelling.

De Minister antwoordt dat die maatregel ingaat op 1 januari 1980, voor alle goederen die voor het eerst belastbaar zijn in de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 1980.

De vrijstelling verkregen voor het aanslagjaar 1979 of een vroeger jaar blijft bestaan tot aan het einde van de normale termijn, behalve indien de rechthebbende vanaf 1 januari 1985 goederen zou bezitten waarvan het totale kadastraal inkomen meer dan 30 000 frank bedraagt.

Op de vraag van een Commissielid, antwoordt de Minister dat het ontwerp niet raakt aan de vermindering van de onroerende voorheffing ten voordele van de groot-oorlogsinvaliden.

De artikelen 23 tot 33 worden eenparig aangenomen.

Bij artikel 34 dienen enkele leden een amendement in, dat luidt als volgt :

« In de tekst bij dit artikel voorgesteld voor artikel 361, § 1, WIB, de tweede volzin te doen vervallen. »

Zij verantwoorden hun amendement als volgt :

« De zin die wij willen schrappen vormt thans artikel 363 van het WIB.

» Maar door de opheffing van een groot gedeelte van de artikelen 366 tot 403 van het WIB, zou de delegatie van bevoegdheid aan de Koning veel ruimer kunnen zijn dan vroeger het geval was.

Le Ministre répond par l'affirmative si le décès de l'un des propriétaires de l'habitation modeste (époux, copropriétaire ou indivisaire) n'a d'autre effet que d'augmenter la quote-part du ou des survivants déjà propriétaires.

Par contre, la réduction sera retirée si d'autres personnes qui jusqu'alors ne possédaient aucun droit sur ce bien en sont devenues propriétaires ou indivisaires après le 1<sup>er</sup> janvier 1979.

A la remarque d'un commissaire, le Ministre confirme que la réduction « habitation modeste » n'est pas nécessairement accordée à un propriétaire à revenus modestes (autres qu'immobiliers). Il ne peut s'agir que de cas exceptionnels, car il se conçoit malaisément qu'un contribuable disposant de revenus importants se contente d'une habitation dont le revenu cadastral n'excède pas la limite de 20 000 francs.

D'autre part, l'octroi de la réduction de 50 p.c. est subordonné aux mêmes conditions que celles prévues pour la réduction du quart, étant entendu toutefois que la construction ou l'acquisition à l'état neuf de l'habitation ne peut avoir donné lieu à une prime de l'Etat.

Un commissaire demande des précisions au sujet de la suppression de la remise décennale.

Le Ministre répond que cette suppression intervient au 1<sup>er</sup> janvier 1980, c'est-à-dire pour tous les biens qui sont imposables pour la première fois au précompte immobilier pour l'exercice d'imposition 1980.

La remise obtenue pour l'exercice d'imposition 1979 ou pour un exercice antérieur est maintenue jusqu'à son terme normal, sauf lorsque le bénéficiaire disposera, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1985, de biens dont le revenu cadastral total excédera 30 000 francs.

A la demande d'un commissaire, le Ministre répond qu'aucune modification n'est apportée par le projet à la réduction du précompte immobilier prévue en faveur des grands invalides de guerre.

Les articles 23 à 33 sont adoptés à l'unanimité.

A l'article 34, des membre déposent un amendement, rédigé comme suit :

« Dans le nouvel article 361 CIR, supprimer la deuxième phrase du § 1<sup>er</sup>. »

Ils justifient leur amendement comme suit :

« La phrase dont la suppression est proposée constitue actuellement l'article 363 du CIR.

» Toutefois la disparition d'une grande partie des articles 366 à 403 CIR risque de donner à la délégation de pouvoirs au Roi une étendue beaucoup plus considérable que par le passé.



» De kans bestaat echter dat de procedure, d.w.z. de gezamenlijke regelen en vormen die de Administratie in acht neemt om het kadastraal inkomen vast te stellen en die tot nu toe in de wet waren bepaald, aan de willekeur van de Administratie wordt overgelaten, die onder dekking van een koninklijk besluit zal mogen handelen. Dit zou, al naar de inhoud van de koninklijke besluiten, in strijd kunnen zijn met artikel 110 van de Grondwet. »

De Minister verwijst naar de huidige artikelen 362 en 363 WIB waarin dezelfde bepaling voorkomt. De Koning heeft bij koninklijk besluit van 26 juli 1877 (herhaaldelijk gewijzigd) de administratieve regeling vastgelegd, b.v. de wijze van samenwerking tussen administraties onderling. Het gaat niet om het vaststellen van het kadastraal inkomen zelf en artikel 110 van de Grondwet komt dus niet in het gedrang.

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Bij artikel 34 wordt door dezelfde leden nog een amendement ingediend, luidend als volgt :

« De tekst van artikel 391 (nieuw) WIB te vervangen als volgt :

« Indien na onderhandelingen tussen de bezwaarindiener en de onderzoekende ambtenaar geen akkoord wordt bereikt, doet deze ambtenaar een scheidsrechter benoemen door de vrederechter van het kanton waar het belastbaar goed gelegen is. »

Zij verantwoorden het amendement als volgt :

« De tekst die de Regering voorstelt voor het nieuwe artikel 391 WIB, is gevaarlijk :

» A. Volgens de huidige procedure is het kadastraal inkomen waartegen bezwaar is ingediend, niet definitief vastgesteld zolang de administratie en de belastingplichtige geen akkoord hebben bereikt of het geschil niet is beslecht door arbitrage onder toezicht van de vrederechter.

» Het Wetboek bepaalt zeer terecht dat de onderzoekende ambtenaar de zaak bij de vrederechter moet aanbrengen indien hij geen akkoord met de belastingplichtige bereikt. Zolang de ambtenaar dat niet heeft gedaan is het kadastraal inkomen niet definitief vastgesteld.

» Volgens de voorgestelde nieuwe tekst hebben de onderzoekende ambtenaar en de bezwaarindiener « de mogelijkheid » een scheidsrechtelijke beslissing te vorderen en zal de Koning een termijn bepalen waarbinnen van die mogelijkheid gebruik gemaakt moet worden.

» Met die wijziging wordt waarschijnlijk bedoeld, maar niet uitdrukkelijk gezegd, dat de bezwaarindiener die binnen een zekere tijd geen verzoek om een scheidsrechtelijke beslissing doet, van dat recht vervallen zal zijn en dat zijn bezwaarschrift als niet bestaande zal worden beschouwd. Het kadastraal inkomen voorgesteld door de administratie zal dan definitief vastgesteld zijn en als punt van vergelijking kunnen dienen.

» On peut craindre que la procédure, c'est-à-dire l'ensemble des règles et des formes selon lesquelles l'Administration établit les revenus cadastraux et qui étaient jusqu'ici contenues dans des textes légaux, ne soit laissée à la discrétion de l'Administration agissant sous le couvert d'un arrêté royal. Cette façon de procéder pourrait, selon le contenu des arrêtés royaux envisagés, être en opposition avec l'article 110 de la Constitution. »

Le Ministre se réfère aux articles 362 et 363 actuels CIR qui comportent la même disposition. Le Roi a fixé, par arrêté royal du 26 juillet 1877 (modifié à plusieurs reprises), les modalités administratives, par exemple le mode de coopération entre administrations. Il ne s'agit pas de la fixation du revenu cadastral même et il n'est donc pas porté atteinte à l'article 110 de la Constitution.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 4.

Toujours à l'article 34, les mêmes commissaires déposent encore un autre amendement, libellé comme suit :

« Remplacer l'article 391 (nouveau) CIR par le texte suivant :

« Si, après échange de vues entre le réclamant et le fonctionnaire enquêteur, le désaccord persiste, ce fonctionnaire provoque la désignation d'un arbitre par le juge de paix du canton où le bien imposable est situé. »

Cet amendement est justifié comme suit :

« Le texte du nouvel article 391 CIR proposé par le Gouvernement présente de graves dangers :

» A. Dans la procédure actuelle, le revenu cadastral qui a fait l'objet d'une réclamation ne peut devenir définitif aussi longtemps qu'un accord n'est pas intervenu entre l'administration et le contribuable ou qu'un arbitrage, opéré sous le contrôle du juge de paix, n'ait tranché le litige.

» Le Code prévoit donc fort opportunément que c'est le fonctionnaire enquêteur qui doit saisir le juge de paix, s'il ne parvient pas à un accord avec le contribuable. Aussi longtemps que le fonctionnaire n'a pas pris cette initiative, il n'y a pas de revenu cadastral définitivement fixé.

» Dans le nouveau texte proposé, l'agent enquêteur et le réclamant ont « la faculté » de requérir un arbitrage et un délai sera imparti par le Roi pour l'exercice de cette faculté.

» Cette modification sous-entend probablement, sans aucunement l'exprimer, que, faute d'introduire une requête en arbitrage dans un certain délai, le réclamant sera déchu de son recours et sa réclamation considérée comme non avenue. Le revenu cadastral proposé par l'administration deviendra dès lors définitif et pourra servir de comparaison pour en fixer d'autres.

» De huidige teksten van het Wetboek behoeden de belastingplichtige daarentegen voor elke verrassing evenals voor de vervallenverklaring van zijn bezwaar, aangezien de onderzoekende ambtenaar de zaak moet voorleggen aan de vrederechter.

» B. Het Wetboek bepaalt thans dat het de onderzoekende « ambtenaar » is, dat wil zeggen een rijksambtenaar van de eerste klasse, die een verzoek bij de vrederechter moet indienen. De voorgestelde tekst geeft aan een gewone « beambte » de mogelijkheid een scheidsrechtelijke uitspraak te vorderen; het kan dus een beambte van de tweede of de derde klasse zijn (opsteller of klerk).

» C. Het huidige Wetboek van inkomstenbelastingen beschrijft de arbitrageprocedure en het beroep bij de vrederechter en regelt ze in bijzonderheden (11 artikelen, van art. 418 tot art. 428 WIB).

» De Regering wil alle wettelijke waarborgen die de belastingplichtigen thans genieten, afschaffen en de teksten van het Wetboek vervangen door een regeling van eigen makelij die al naar de omstandigheden zal kunnen worden gewijzigd zonder medewerking van het Parlement.

» De Minister van Financiën heeft in de Kamer van Volksvertegenwoordigers verklaard dat de vaststelling van de procedureregels bij koninklijk besluit geschiedt naar analogie met hetgeen bepaald is inzake BTW, registratie- en successierechten. (Zie verslag van de Kamercommissie, Gedr. St. Kamer (B.Z. 1979), nr. 126/10, blz. 7, vierde alinea.)

» Op grond van deze verklaring heeft de Kamer de tekst goedgekeurd.

» Maar die verklaring is niet juist. Voor geen enkele van de drie belastingen die de Minister heeft genoemd heeft de Koning de bevoegdheid gekregen een gerechtelijke of een scheidsrechtelijke procedure vast te stellen. Om zich hiervan te overtuigen, volstaat het de belastingwetboeken open te slaan. Voor de BTW worden het verzet tegen de tenuitvoerlegging van het dwangbevel en de vordering tot teruggaaf van het te veel geïnde aanhangig gemaakt bij de rechtbank (art. 89 en 90 van het Wetboek van de BTW). Voor de registratierechten geldt hetzelfde (art. 221 tot 224 van het Wetboek der registratie-hypotheek- en griffierechten). Wat de successierechten betreft, wordt verwezen naar de wijze en de vormen vastgesteld inzake registratie (art. 142-1 van het Wetboek der successierechten).

» Al deze teksten verwijzen naar het gemeen recht, d.w.z. naar het Gerechtelijk Wetboek, om te bepalen welke rechtbank bevoegd is en welke procedure moet worden toegepast. In geen enkel geval is er overdracht van bevoegdheid aan de Koning.

» D. De verplichte scheidsrechtelijke beslechting van een geschil betekent naar rechte de vestiging van een geschillengerecht, waaraan de partijen bij het geschil zich niet kunnen onttrekken.

» Les textes actuels du Code mettent au contraire le contribuable à l'abri de toute surprise, de toute péremption de sa réclamation, puisque c'est le fonctionnaire enquêteur qui doit saisir le juge de paix.

» B. Le Code prévoit actuellement que c'est le « fonctionnaire » enquêteur, c'est-à-dire un agent de l'Etat de première catégorie, qui doit introduire une requête devant le juge de paix. Le texte proposé confie à un simple « agent » enquêteur la faculté de requérir un arbitrage. Il peut donc s'agir d'un agent de deuxième ou de troisième catégorie (rédacteur ou commis).

» C. Le Code des impôts sur les revenus, dans son état actuel, décrit et organise, dans le détail, la procédure d'arbitrage et le recours au juge de paix (11 articles, de 418 à 428 CIR).

» Le Gouvernement veut supprimer toutes les garanties légales dont bénéficient les contribuables et remplacer les textes du Code par un règlement de sa confection qui pourra être modifié selon les circonstances et sans plus avoir recours au Parlement.

» M. le Ministre des Finances a déclaré à la Chambre des Représentants que la fixation par arrêté royal des règles de la procédure constitue une analogie avec ce qui est prévu en matière de TVA, de droits d'enregistrement et de succession. (Voir rapport de la commission, Doc. Chambre, n° 126, S.E. 1979, n° 10, p. 7, alinéa 4.)

» Cette déclaration a entraîné l'adhésion de la Chambre.

» Or, elle est inexacte. Dans aucun des trois impôts cités par M. le Ministre, le Roi n'a reçu le pouvoir de fixer une procédure judiciaire ni un arbitrage. Il suffit pour s'en convaincre d'ouvrir les codes fiscaux. Pour la TVA, l'opposition à l'exécution de la contrainte et la demande en restitution du trop-perçu sont portés devant le tribunal (art. 89 et 90 du Code de la TVA). Pour les droits d'enregistrement, il en est de même (art. 221 à 224 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe). Pour les droits de succession, il est fait référence à la manière et aux formes établies en matière d'enregistrement (art. 142-1 du Code des droits de succession).

» Tous ces textes laissent au droit commun, c'est-à-dire au Code judiciaire, le soin de déterminer quel est le tribunal compétent et la procédure à appliquer. Aucune délégation au Roi n'est prévue.

» D. L'arbitrage obligatoire d'un conflit établit, dans le droit, une juridiction contentieuse à laquelle les parties à la contestation ne peuvent se soustraire.

» Artikel 94 van de Grondwet bepaalt dat geen met eigenlijke rechtspraak belast orgaan kan worden ingesteld dan krachtens een wet en dat er geen buitengewone rechtbanken of commissies, onder welke benaming ook, in het leven kunnen worden geroepen.

» Deze bepaling wordt nog versterkt door een ander artikel van de Grondwet, nl. artikel 8, waarin wordt bepaald dat niemand tegen zijn wil kan worden afgetrokken van de rechter die de wet hem toekent.

» Het is dus wel degelijk de wet die aan de burger het onvervreemdbaar recht moet waarborgen op een billijke rechtspraak door personen die onpartijdig zijn en onafhankelijk van de uitvoerende macht.

» Bijgevolg is de overdracht van bevoegdheden aan de Koning, als bepaald in het ontwerp, in strijd met de artikelen 8 en 94 van de Grondwet en dus onaanvaardbaar.

» E. De Minister van Financiën heeft in de Kamer ook verklaard dat door het feit dat beide partijen een beroep mogen doen op de scheidsrechter, de rechten van de verdediging beter worden gevrijwaard (Gedr. St. Kamer (B.Z. 1979), nr. 126-10, blz. 7, 3e alinea).

» Een dergelijke verklaring is onbegrijpelijk als men weet dat er voor de belastingplichtige die na het indienen van zijn bezwaarschrift verder niets onderneemt, thans geen gevaar bestaat dat zijn bezwaar zal vervallen, maar dat het de ambtenaar is die het onderzoek instelt, die zich moet wenden tot de vrederechter als hij wil dat zijn voorstel de overhand krijgt. Volgens de voorgestelde tekst daarentegen zal de ambtenaar van het kadaster nooit gebruik maken van de mogelijkheid om de zaak aan een scheidsrechter voor te leggen, aangezien na het verstrijken van een termijn, vast te stellen door de Koning, zijn voorstellen automatisch en ten volle uitwerking zullen hebben.

» De belastingplichtige zal dus het initiatief moeten nemen tot een procedure waarvan niet bekend is waaruit ze zal bestaan, wat de kosten zullen zijn, of wie die kosten zal moeten dragen; al die zaken zijn nog vast te stellen bij een koninklijk besluit dat in het Ministerie van Financiën zal worden opgesteld.

» Er is m.a.w. geen sprake van een versterking van de rechten van de verdediging. »

Uit de bespreking blijkt dat voortaan de ambtenaar en de belastingplichtige de expertise kunnen vragen. Deze procedure wordt conform de toepassing van de BTW vastgelegd in een koninklijk besluit. Daarin zal onder meer worden bepaald dat als de Administratie de termijn voor het aanvragen van de expertise laat voorbij gaan, een nieuwe betekening vereist is.

Een lid dringt nog aan om te voorkomen dat de toepassing van deze wet in het gedrang zou gebracht worden door het gevaar dat het Hof van Cassatie het koninklijk besluit waarvan sprake nietig zou kunnen verklaren (overtreding van art. 94 van de Grondwet). De evolutie inzake controle op de grondwettelijkheid is volgens dat lid van die aard dat het zeer wenselijk is geen risico te nemen.

» Or, l'article 94 de la Constitution prévoit que nulle juridiction contentieuse ne peut être établie qu'en vertu d'une loi et qu'il ne peut être créé de commissions, ni de tribunaux extraordinaires, sous quelque dénomination que ce soit.

» Cette disposition est renforcée par un autre article de la Constitution, l'article 8, qui prévoit que nul ne peut être distrait contre son gré du juge que la loi lui assigne.

» C'est donc bien la loi qui doit garantir au citoyen le droit inaliénable à une justice équitable rendue par des personnes impartiales et indépendantes du pouvoir exécutif.

» Dès lors, la délégation de pouvoirs au Roi prévue par le projet va l'encontre des articles 8 et 94 de la Constitution et ne peut être admise.

» E. M. le Ministre des Finances a également déclaré à la Chambre que le fait que les deux parties pourraient faire appel à l'arbitre garantirait mieux les droits de la défense (Doc. Chambre n° 126-10, (S.E. 1979), p. 7, alinéa 3).

» Pareille déclaration est incompréhensible si l'on sait qu'actuellement le contribuable ne court aucune déchéance en demeurant passif après l'introduction de sa réclamation et que c'est le fonctionnaire enquêteur qui doit saisir le juge de paix s'il veut voir triompher sa proposition, tandis que dans le texte proposé l'agent du cadastre n'utiliserait jamais de la faculté de saisir un arbitre, dès lors que l'expiration d'un délai fixé par le Roi donnera automatiquement plein et entier effet à ses propositions.

» C'est donc le contribuable qui devra prendre l'initiative d'une procédure dont on ne sait pas ce qu'elle sera, ni quels en seront les frais, ni qui devra supporter ceux-ci, toutes choses à décider par un arrêté royal rédigé au sein du Ministère des Finances.

» On ne peut pas dire qu'il y ait là un renforcement des droits de la défense. »

La discussion fait apparaître que, dorénavant, tant le fonctionnaire que le contribuable pourront demander l'expertise. La procédure sera fixée par arrêté royal par analogie avec celle en vigueur pour la TVA. Il y sera notamment prévu que, lorsque l'Administration laisse passer le délai imparti pour demander l'expertise, une nouvelle notification est nécessaire.

Un membre s'inquiète de ce que l'application de la loi pourrait être compromise par une annulation de l'arrêté royal en question par la Cour de cassation (sur base de l'art. 94 de la Constitution). L'intervenant estime que l'évolution en matière de contrôle de la constitutionnalité est telle qu'il est préférable ne pas prendre de risques.

Waarom de tussenkomst van de vrederechter niet vermelden in de tekst zelf van de wet ?

Men verwijst ook naar de artikelen 421-423 WIB.

De Minister voert aan dat :

1° in het belang zelf van de belastingplichtige de procedures ter zake aldus geharmoniseerd worden;

2° de procedure inzake BTW die hier als voorbeeld en precedent werd genomen nooit werd betwist : zij geeft voldoening en wordt weinig gebruikt;

3° alles laat vermoeden dat er minder voorstellen op blijvende bezwaren zullen stuiten wegens de ruime vergelijking met een « pool » van vergelijkingspunten.

Uiteindelijk wordt het amendement verworpen met 10 stemmen tegen 4 bij 1 onthouding.

Op vraag van een lid bevestigt de Minister dat in geval van betwisting de onroerende voorheffing geheven wordt op het voorgestelde bedrag. In geval van vermindering wordt de aanslag ambtshalve herzien en de belasting eventueel met intrest terugbetaald.

Op artikel 34 wordt door dezelfde leden een derde amendement ingediend, luidende :

« § 2 van artikel 34 te vervangen als volgt :

§ 2. De artikelen 394 tot 412, 414 tot 417 en 429 van het Wetboek van inkomstenbelastingen worden opgeheven. »

Zij verantwoorden het amendement als volgt :

« Behoud van de procedure van beroep op de vrederechter met scheidsrechtelijke beslissing zoals nu is bepaald. »

Dit amendement dat dezelfde stelling herneemt, wordt om dezelfde redenen verworpen met 10 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Een commissielid vraagt of het feit dat niet wordt geantwoord op de kennisgeving van het kadastraal inkomen beschouwd moet worden als een instemming met het getal dat de Administratie heeft voorgesteld.

Het spreekt vanzelf, aldus de Minister, dat de belastingplichtige mag worden geacht het medegedeelte getal te aanvaarden, indien hij geen bezwaar maakt als bepaald in artikel 386 (nieuw) WIB.

Op een vraag van een Commissielid antwoordt de Minister dat het best mogelijk is dat de toepassing van het percent 5,3 op de verkoopwaarde van een onroerend goed aanleiding geeft tot een hoger kadastraal inkomen dan wanneer dat zou zijn vastgesteld volgens de vergelijkingsmethode. Hij vestigt er evenwel de aandacht op dat de verkoopwaarde slechts tot basis van het kadastraal inkomen wordt genomen wanneer noch in de gemeente noch in een naburige gemeente een gepast referentieperceel voorhanden is : in feite gaat het om een uitzonderingsprocedure die slechts van toepassing is op zeer speciale gebouwen.

Volgens artikel 371, tweede lid, (nieuw) WIB mag het kadastraal inkomen van openluchtparkeerplaatsen en dat van terreinen met handels- of nijverheidsgebruik worden vastge-

Pourquoi ne pas inscrire l'intervention du juge de paix dans le texte même de la loi ?

Référence est faite également aux articles 421-423 du CIR.

Le Ministre fait valoir :

1° que c'est dans l'intérêt même du contribuable que les procédures sont ainsi harmonisées;

2° que la procédure en matière de TVA qui est prise ici comme exemple et comme précédent n'a jamais été contestée; elle donne satisfaction et elle est rarement utilisée;

3° que tout porte à supposer qu'il y aura moins de propositions contestées en raison des possibilités de comparaison avec un « pool » de points de comparaison.

Finalement, l'amendement est rejeté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

A la demande d'un commissaire, le Ministre précise qu'en cas de contestation, le précompte immobilier est prélevé sur le montant proposé. En cas de diminution, l'impôt sera revu d'office et le trop-perçu, augmenté éventuellement des intérêts, sera remboursé.

Les mêmes commissaires déposent un troisième amendement à l'article 34. Cet amendement est libellé comme suit :

« Remplacer le § 2 de l'article 34 par le texte suivant :

§ 2. Les articles 394 à 412, 414 à 417 et 429 du Code des impôts sur les revenus sont abrogés. »

Ils justifient leur amendement comme suit :

« Maintien de la procédure de recours au juge de paix avec l'intervention des arbitres, telle qu'elle est prévue actuellement. »

Cet amendement, qui reprend la même thèse, est, pour les mêmes motifs, rejeté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

Un commissaire demande si l'absence de réponse à la notification du revenu cadastral doit être considérée comme un acquiescement au chiffre proposé par l'Administration.

Il va de soi, répond le Ministre, que si le contribuable n'use pas du droit de réclamation que lui confère l'article 386 (nouveau) CIR, on peut présumer qu'il admet le chiffre qui lui a été notifié.

A la question d'un commissaire, le Ministre répond qu'il se peut fort bien que l'application du taux de 5,3 p.c. sur la valeur vénale d'un bien immeuble donne lieu à un revenu cadastral plus élevé que celui qui aurait résulté de l'application de la méthode de comparaison. Il attire toutefois l'attention sur le fait que la valeur vénale n'est prise pour base du revenu cadastral que lorsqu'il n'y a pas de parcelle de référence appropriée ni dans la commune même, ni dans une commune voisine; en fait, il s'agit d'une procédure d'exception, applicable seulement à des biens très particuliers.

Aux termes de l'article 371, alinéa 2, (nouveau) du CIR, le revenu cadastral des parcs de stationnement en plein air et des terrains à usage commercial ou industriel peut être



steld op 5,3 pct. van de verkoopwaarde. Een lid vraagt zich af of zulks geen aanleiding zal geven tot te hoge kadastrale inkomens.

De Minister antwoordt dat men voor dergelijke goederen meestal over geen of onvoldoende referentiepercelen zal beschikken. Het is onbetwistbaar dat die terreinen renderender kunnen zijn dan die waarvan sprake in de artikelen 368 tot 370 (nieuw) WIB en dat derhalve moet kunnen worden teruggegrepen op de vaststellingsmethode bepaald in artikel 367 (nieuw) WIB, indien er een inkomen is.

Een lid is verbaasd dat aan de belastingplichtige het recht wordt ontzegd om bezwaar te maken tegen het bedrag van het kadastraal inkomen, indien dit vastgesteld is volgens de gegevens van een huurcontract. Wat gebeurt er dan wanneer de bestemming wordt gewijzigd?

De Minister merkt op dat het om huurcontracten gaat die van kracht waren op de referentiedag voor de algemene perekwatie van de kadastrale inkomens, d.w.z. op 1 januari 1975: aangezien de huurwaarde van het goed voortspruit uit een contract dat de eigenaar vrij heeft aangegaan, is er geen enkele reden waarom de laatstgenoemde het inkomen zou betwisten dat op die basis werd vastgesteld.

Indien het goed van bestemming verandert tijdens de geldigheidsduur van het kadastraal inkomen, is de eigenaar gehouden het Bestuur van het Kadaster op de hoogte te brengen (nieuw art. 362 - WIB), zodat het kadastraal inkomen kan herzien worden op grond van artikel 383, § 1, (nieuw) van het WIB.

Een Commissielid vraagt uitleg over de vaststelling van het kadastraal inkomen van beboste percelen.

De Minister antwoordt dat beboste percelen per streek in drie klassen ingedeeld worden volgens het bestand, de hoedanigheid van de grond en de ligging.

Voor de eerste klasse is het kadastraal inkomen gelijk aan het gemiddelde van de laagste kadastrale inkomens per hectare toegekend aan de landbouwgronden. Voor de percelen van de tweede en de derde klasse, wordt het kadastraal inkomen vastgesteld op respectievelijk 60 pct. en 30 pct. van het kadastraal inkomen in de eerste klasse.

Aangezien het kadastraal inkomen niet enkel van belang is in fiscale zaken, vraagt een lid of het eventueel niet op aanvraag zou moeten worden herzien.

De Minister vestigt de aandacht op de artikelen 379 en 380, die in sommige bijzondere gevallen een buitengewone of speciale herziening van het kadastraal inkomen mogelijk maken.

Een lid vraagt of de methode volgens welke het kadastraal inkomen van materieel en outillering wordt bepaald, niet tot overdrijving kan leiden.

De Minister antwoordt dat de coëfficiënt van 5,3 pct. wordt toegepast op de gebruikswaarde van het goed en niet op de investeringswaarde of de kostprijs. Aangezien die gebruikswaarde is vastgesteld op 30 pct. van de investeringswaarde of de kostprijs, bestaat er geen gevaar voor overdrijving.

fixé à 5,3 p.c. de la valeur vénale. Un commissaire se demande si une telle méthode ne va pas donner lieu à des revenus cadastraux trop élevés.

Le Ministre répond que, pour des biens de l'espèce, il n'y aura généralement pas ou pas suffisamment de parcelles de référence. Il est incontestable que ces terrains peuvent être plus rentables que ceux qui sont visés aux articles 368 à 370 (nouveaux) CIR et qu'il doit dès lors être possible de recourir à la méthode de fixation prévue à l'article 367 (nouveau) CIR, s'il y a un revenu.

Un commissaire s'étonne qu'on refuse au contribuable le droit de réclamer contre le revenu cadastral si celui-ci a été établi d'après les éléments d'un contrat de location. Quid en cas de changement d'affectation?

Le Ministre souligne qu'il s'agit de contrats de location en vigueur à l'époque de référence retenue pour la péréquation générale des revenus cadastraux, soit le 1<sup>er</sup> janvier 1975: la valeur locative du bien résultant d'un contrat librement conclu par son propriétaire, on n'aperçoit pas les raisons que pourrait invoquer celui-ci pour contester le revenu établi sur cette base.

Il est à noter que si au cours de la période de validité du revenu cadastral, le bien change d'affectation, le propriétaire est tenu d'en informer l'Administration du Cadastre (art. 362 - nouveau - CIR), de sorte que celle-ci puisse procéder à une révision du revenu cadastral sur base de l'article 383, § 1<sup>er</sup> (nouveau) CIR.

Un commissaire demande des précisions au sujet de la détermination du revenu cadastral des parcelles boisées.

Le Ministre répond que les parcelles boisées sont réparties par zones en trois classes suivant leur mode de peuplement, la qualité de leur sol et leur situation.

Pour la première classe, le revenu cadastral est égal à la moyenne des revenus cadastraux à l'hectare le plus bas qui sont déterminés pour les terres labourables. Pour les parcelles rangées dans la deuxième ou la troisième classe, le revenu cadastral est fixé respectivement à 60 p.c. ou à 30 p.c. du revenu cadastral de la première classe.

Le revenu cadastral ne constituant pas seulement une donnée fiscale, un commissaire se demande si ce revenu ne devrait pas être revu éventuellement sur demande.

A ce propos, le Ministre attire l'attention sur les articles 379 et 380 qui permettent une révision extraordinaire ou spéciale du revenu cadastral dans certaines circonstances particulières.

Un commissaire demande si la méthode suivie pour la détermination du revenu cadastral du matériel et de l'outillage ne risque pas d'aboutir à un résultat exagéré.

En réponse, le Ministre précise que le coefficient (5,3 p.c.) est appliqué à la valeur d'usage de ce bien et pas à sa valeur d'investissement ou de revient. Cette valeur d'usage étant fixée à 30 p.c. de la valeur d'investissement ou de revient, les craintes formulées sont sans fondement.

Een Commissielid vraagt hoe het kadastraal inkomen van de bouwgronden wordt bepaald.

De Minister antwoordt dat het kadastraal inkomen van zulke gronden, overeenkomstig artikel 369, § 1, b (nieuw) van het WIB, wordt bepaald naar het hoogste kadastraal inkomen per hectare voor de moestuinen in de gemeenten.

Artikel 34 wordt tenslotte aangenomen met 11 stemmen tegen 3.

De artikelen 35 tot en met 38 worden eenparig aangenomen.

Bij artikel 39 vraagt een lid een verduidelijking : is het wel zo dat de aanvang van de drie jaren van ononderbroken gebruik moet liggen binnen de 5 jaar na de registratie ?

Het antwoord is bevestigend.

De teruggave van het recht kan gebeuren zohaast aan deze voorwaarde blijkt voldaan te zijn, nl. de aanvang van het gebruik.

De controle zal uitwijzen of aan « de drie jaren ononderbroken gebruik » werd voldaan. Zoniet zal de terugvordering met boete en intrest gebeuren in het 9de jaar.

De artikelen 39 tot en met 47 worden eenparig aangenomen.

Bij artikel 48 vraagt een lid dat nauwkeurig zou geformuleerd worden hoe het kadastraal inkomen zal worden bepaald voor landbouwgronden en voor hoevegebouwen.

De Minister verklaart dat de berekening als volgt zal gebeuren :

1. voor de gronden : het bestaande kadastraal inkomen verhoogd met de coëfficiënten die op her referentietijdstip voor de bepaling van de maximumpachtprijs van toepassing waren, te verminderen met 10 pct.;

2. voor de gebouwen :

a) men moet vooreerst een reeks gebouwen niet meer als landbouwgebouwen in aanmerking nemen;

b) vervolgens moet men voor de hoevegebouwen zich richten naar nieuwe types en naar reële basissen, om een nieuw KI vast te stellen.

De artikelen 48 tot en met 51 worden eenparig aangenomen.

\*\*

Alvorens tot de eindstemming over te gaan vraagt een lid nog de bevestiging vanwege de Regering dat de fiscale meerwaarden uit het ontwerp voortvloeiend (zelfs indien ze beperkt zijn) zullen aangewend worden om de directe belastingen te verzachten voor de gezinnen en voor de personen met zeer bescheiden inkomsten, zodat de bewerking werkelijk als blanco operatie kan beschouwd worden.

Un commissaire pose la question de savoir comment est déterminé le revenu cadastral des terrains à bâtir.

Le Ministre répond que conformément à l'article 369, § 1<sup>er</sup>, lettre b, (nouveau) CIR, le revenu cadastral des terrains de l'espèce est établi sur la base du revenu cadastral à l'hectare le plus élevé de la commune, déterminé pour les jardins potagers.

Finalement, l'article 34 est adopté par 11 voix contre 3.

Les articles 35 à 38 sont adoptés à l'unanimité.

Un membre demande des précisions au sujet de l'article 39 : est-il exact que le début de la période d'utilisation ininterrompue de trois ans doit se situer dans les 5 ans qui suivent l'enregistrement ?

La réponse est affirmative.

La restitution du droit peut avoir lieu dès que cette condition relative au début de l'utilisation, s'avère remplie.

Le contrôle indiquera si « cette condition d'utilisation pendant une période ininterrompue de trois ans » est remplie. S'il n'en est pas ainsi, le recouvrement avec amende et intérêts se fera dans le courant de la 9<sup>e</sup> année.

Les articles 39 à 47 sont adoptés à l'unanimité.

A l'article 48, un membre demande que la manière de fixer le revenu cadastral des terres agricoles et des bâtiments de ferme soit formulée.

Le Ministre répond que le calcul se fera de la manière suivante :

1. pour les terres : le revenu cadastral existant majoré des coefficients qui étaient d'application pour la fixation du fermage maximum au moment de référence, moins 10 p.c.;

2. pour les bâtiments :

a) tout d'abord, une série de bâtiments ne doivent plus être pris en considération comme bâtiments agricoles;

b) ensuite, il y a lieu de se référer pour les bâtiments de ferme à de nouveaux types et à des bases réelles, pour établir un nouveau RC.

Les articles 48 à 51 sont adoptés à l'unanimité.

\*\*

Avant le vote final, un commissaire demande au Gouvernement de confirmer que les plus-values (fussent-elles limitées) qui résulteront du projet seront affectées à un allègement de la fiscalité directe au bénéfice des familles et des personnes à revenu très modeste, de sorte que le projet puisse réellement être considéré comme une opération blanche.

Het lid onderlijnt verder dat verbeteringen zeker wenselijk zijn maar dat ze in de gegeven omstandigheden niet konden doorgevoerd worden.

De Minister bevestigt deze zienswijze en verwijst zowel naar het verslag van de Kamer als naar de bespreking in openbare zitting in de Kamer.

#### IV. STEMMINGEN

Het ontwerp wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Het verslag wordt goedgekeurd met algemene stemmen.

*De Verslaggever,*  
A. LAGAE.

*De Voorzitter,*  
A. SWEERT.

L'intervenant ajoute que certes des améliorations auraient à coup sûr été souhaitables, mais qu'elles n'étaient pas réalisables dans les circonstances données.

Le Ministre confirme cette manière de voir et se réfère tant au rapport de la Chambre qu'à la discussion en séance publique de la Chambre.

#### IV. VOTES

Le projet a été adopté par 11 voix contre 2 et 1 abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

*Le Rapporteur,*  
A. LAGAE.

*Le Président,*  
A. SWEERT.

## BIJLAGE — Overzicht van het aanslagstelsel van de onroerende inkomsten

| Eigenaar (1)<br>van het goed                                      | Onderworpen aan de P.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Onderworpen aan de Ven. B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Onderworpen aan de R.P.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Onderworpen aan de B.N.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. Niet in huur<br>gegeven<br>A. In België<br>gelegen<br>goederen | <p>a) woonhuis : K.I. na vermindering van een aftrek van 60 000 F vermeerderd met 10 000 F per persoon ten laste (art. 7, § 1, 1°, en 10, W.I.B.).</p> <p>b) goederen gebruikt voor de uitoefening van het beroep: nihil.</p> <p>De netto huurwaarde wordt geacht begrepen te zijn in de belastbare winsten of baten (art. 33 W.I.B.).</p> <p>c) andere goederen : K.I. (art. 7, § 1, 1°, W.I.B.).</p> <p>Opmerking :<br/>Verrekening van de onroerende voorheffing tot beloop van het gedeelte van de P.B. dat proportioneel betrekking heeft op de onroerende inkomsten en maximum tot beloop van 12,5 pct. van het K.I. (art. 188 en 197, § 1, 1°, W.I.B.).</p> <p>Let wel :<br/>a) in het geval sub a) wordt de verrekening begrensd tot het gedeelte van het K.I. boven de aftrek (art. 10, W.I.B.);<br/>b) in het geval sub b), vormt het niet-verrekenbaar gedeelte van de voorheffing een bedrijfsuitgave (art. 45, 9°, W.I.B.).</p> | <p>Nihil : De netto-huurwaarde wordt geacht begrepen te zijn in de belastbare winst (art. 33 W.I.B.).</p> <p>Opmerking :<br/>De onroerende voorheffing wordt met de Ven. B. verrekend tot beloop van 12,5 pct. van het K.I.; het eventuele overschot is afrekbaar als bedrijfsuitgave (art. 188 en 198, art. 45, 9°, en 109, 2°, W.I.B.).</p> | <p>Nihil : De belasting wordt geacht gelijk te zijn aan de onroerende voorheffing (art. 137, § 1, 1° en 138, lid 1, W.I.B.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>1ste mogelijkheid</i> — de belastingplichtige is een natuurlijke persoon.<br/>Het totaal van de inkomsten van de in België gelegen onroerende goederen worden belast volgens de regels die gelden inzake P.B. (art. 142, W.I.B.) indien de betrokkene in België :<br/>— of wel inkomsten verkrijgt uit verhuurde onroerende goederen (art. 148, lid 1, 1°, W.I.B.);<br/>— of wel inkomsten verkrijgt uit het versigen of het overdragen van een erfpacht- of opstalrecht (art. 148, lid 1, 1°, W.I.B.);<br/>— of wel beschikt over een inrichting voor de uitoefening van een beroepswerkzaamheid (art. 148, lid 1, 2°, a), W.I.B.);<br/>— of wel inkomsten verkrijgt als werkend vennoot of als beheerder (art. 148, lid 1, 2°, b), W.I.B.).<br/>In de andere gevallen wordt de belasting geacht gelijk te zijn aan de onroerende voorheffing (art. 148, lid 2, W.I.B.).</p> <p><i>2de mogelijkheid</i> — de belastingplichtige is enigelei vennootschap, vereniging, inrichting of organisatie die zich met een exploitatie of met verrichtingen van winstgevende aard bezighoudt : de belasting wordt geheven volgens de regels die gelden op het stuk van Ven. B. (art. 142, W.I.B.) in dezelfde gevallen als in de 1ste mogelijkheid (art. 148, W.I.B.).</p> <p><i>3de mogelijkheid</i> — de belastingplichtige is enigelei vennootschap, vereniging, inrichting of organisatie die zich NIET met een exploitatie of verrichtingen van winstgevende aard bezighoudt : de belasting wordt geheven volgens de regels die gelden op het stuk van R.P.B. (Wrt. 142, W.I.B.).</p> |
| B. Buitens-lands<br>gelegen<br>goederen<br>(2)                    | Netto-huurwaarde (art. 7, § 1, 1°, W.I.B.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | De netto-huurwaarde wordt geacht begrepen te zijn in de belastbare winst (art. 33 W.I.B.).                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>1. De eigenaar is de Staat, een provincie, een gemeente, een O.C.M.W. of een intercommunale : nihil (art. 137, § 1, 1° en § 2, lid 1, W.I.B.).</p> <p>2. De eigenaar is een niet in 1° bedoelde rechtspersoon : netto-huurwaarde, behoudens wanneer het goed van onroerende voorheffing zou kunnen worden vrijgesteld indien het in België zou gelegen zijn (art. 137, § 2, 1°, W.I.B.). De belasting bedraagt 20 pct. (art. 138, lid 2, 1°, W.I.B.).</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

(1) Onder « eigenaar » moet, naargelang van het geval worden verstaan, de eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker van het goed

(2) Die goederen zijn niet aan onroerende voorheffing onderworpen.



# ANNEXE — Taxation des revenus immobiliers — Résumé

| Propriétaire (1)<br>du bien             | Assuj. à l'I.P.P.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Assuj. à l'I. Soc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Assuj. à l'I.P.M.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Assuj. à l'I.N.R.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. Biens non<br>donnés en lo-<br>cation |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| A. Biens sis en<br>Belgique             | <p>a) Maison d'habitation : R.C. sous déduction d'un abattement de 60 000 F, plus 10 000 F par personne à charge (art. 7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, et 10, C.I.R.).</p> <p>b) Biens affectés à l'exercice de la profession : néant.</p> <p>c) La valeur locative nette est censée comprise dans les bénéfices ou profits imposables (art. 33, C.I.R.).</p> <p>d) Autres biens : R.C. (art. 7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> <p>Remarque :</p> <p>Imputation du précompte immobilier à concurrence de la quotité de l'I.P.P. proportionnellement afférente aux revenus immobiliers et au maximum à concurrence de 12,5 p.c. du R.C. (art. 188 et 197, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> <p>A noter que :</p> <p>a) Dans le cas visé sub a), l'imputation est limitée à l'excédent du R.C. sur le montant de l'abattement (art. 10, C.I.R.).</p> <p>b) Dans le cas visé sub b), la quotité non imputable du précompte constitue une dépense professionnelle (art. 45, 9<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> | <p>Néant : La valeur locative nette est censée comprise dans les bénéfices imposables (art. 33 C.I.R.).</p> <p>Remarque :</p> <p>Imputation du précompte immobilier sur l'I. Soc. à concurrence au maximum de 12,5 p.c. du R.C.; le surplus éventuel étant déductible au titre de dépenses professionnelles : (art. 188 et 198 — art. 45, 9<sup>o</sup>, et 109, 2<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> | <p>Néant. L'impôt est censé égal au précompte immobilier (art. 137, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 138, al. 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>1<sup>re</sup> éventualité — Le contribuable est une personne physique.</p> <p>Taxation de l'ensemble des revenus de propriétés foncières sises en Belgique suivant les règles définies en matière d'I.P.P. (art. 142, C.I.R.) si l'intéressé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— soit recueille des revenus d'immeubles donnés en location (art. 148, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, C.I.R.);</li> <li>— soit recueille des revenus tirés de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie (art. 148, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, C.I.R.);</li> <li>— soit dispose d'un établissement pour l'exercice d'une activité professionnelle (art. 148, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, a), C.I.R.);</li> <li>— soit recueille en Belgique des revenus d'associé actif ou d'administrateur (art. 148, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b), C.I.R.).</li> </ul> <p>Dans les autres cas, l'impôt dû est censé correspondre au précompte immobilier (art. 148, al. 2, C.I.R.).</p> <p>2<sup>e</sup> éventualité — Le contribuable est une société, association, établissement ou organisme quelconque qui se livre à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif : imposition suivant les règles définies en matière d'I. Soc. (art. 142, C.I.R.) dans les mêmes cas que ceux prévus dans la 1<sup>re</sup> éventualité (art. 148, C.I.R.).</p> <p>3<sup>e</sup> éventualité — Le contribuable est une société, association, établissement ou organisme quelconque qui ne se livre pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif : l'impôt est établi suivant les règles définies en matière d'I.P.M. (art. 142, C.I.R.).</p> |
| B. Biens sis à l'étranger (2)           | <p>Valeur locative nette (art. 7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>La valeur locative nette est censée comprise dans les bénéfices imposables (art. 33, C.I.R.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>1. Le propriétaire est l'Etat, une province, une commune, un C.P.A.S. ou une intercommunale : néant (art. 137, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et § 2, al. 1, C.I.R.).</p> <p>2. Le propriétaire est une personne morale non visée sub 1 : valeur locative nette, sauf si le bien était susceptible d'être imputé au précompte immobilier au cas où il serait situé en Belgique (art. 137, § 2, 1<sup>o</sup>, C.I.R.). L'impôt est calculé au taux de 20 p.c. (art. 138, al. 2, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

(1) Par propriétaire, il faut entendre selon le cas, le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier du bien.

(2) Ces biens ne sont pas soumis au précompte immobilier.

| Eigenaar (1)<br>van het goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Onderworpen aan de P.B.                                                                                                  | Onderworpen aan de Ven. B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Onderworpen aan de R.P.B. | Onderworpen aan de B.N.V. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <p>III. In huur ge-<br/>geven goe-<br/>deren</p> <p>A. In België ge-<br/>legen goede-<br/>ren.</p> <p>1. De huurder is een natuurlijke persoon :</p> <p>a) die het goed uitsluitend voor NIET-beroepsdoel-<br/>einden gebruikt : K.I. (art. 7, § 1, 2°, a), W.I.B.);</p> <p>b) die het goed uitsluitend voor beroepsdoeleinden<br/>gebruikt : K.I. plus het gedeelte van de netto-huur<br/>boven het K.I. (art. 7, § 1, 2°, b), W.I.B.);</p> <p>c) die het goed voor gemengde doeleinden gebruikt :<br/>in principe zoals sub b), behoudens wanneer er een<br/>geregistreerd huurcontract bestaat waarin de huur<br/>is ongedeeld; in dat geval :</p> <p>— privé-gedeelte : K.I. m.b.t. dat gedeelte (art. 7, § 1,<br/>2°, a), en § 4, W.I.B.);</p> <p>— beroepsgedeelte : K.I. m.b.t. dat gedeelte plus het<br/>gedeelte van de netto-huur boven dat K.I. (art. 7,<br/>§ 1, 2°, b), en § 4, W.I.B.).</p> <p>2. De huurder is een vennootschap : K.I. plus het<br/>gedeelte van de netto-huur boven dat K.I. (art. 7,<br/>§ 1, 2°, b), W.I.B.).</p> <p>3. De huurder is een vennootschap, vereniging of<br/>groeping zonder rechtspersoonlijkheid :<br/>K.I. plus het gedeelte van de netto-huur boven het K.I.<br/>(art. 7, § 1, 2°, b), W.I.B.).</p> | <p>De netto huuropbrengst is effectief<br/>opgenomen in de belastbare winst<br/>(bedrijfsinkomen) (art. 33, W.I.B.).</p> | <p>A. De eigenaar is de Staat, een<br/>provincie, een gemeente, een<br/>O.C.M.W. of een intercommu-<br/>nale.</p> <p>NIHIL : de belasting wordt geacht<br/>gelijk te zijn aan de onroerende<br/>voorheffing (art. 137, § 1, 1° en § 2,<br/>lid 1 en 138, lid 1, W.I.B.).</p> <p>B. De eigenaar is een niet sub A<br/>bedoelde rechtspersoon :</p> <p>1. De huurder is een natuurlijke<br/>persoon :</p> <p>a) die het goed uitsluitend voor<br/>NIET-beroepsdoeleinden ge-<br/>bruikt : nihil, de belasting<br/>wordt geacht gelijk te zijn aan<br/>de onroerende voorheffing<br/>(art. 137, § 2, 2° en 138, lid 1,<br/>W.I.B.);</p> <p>b) die het goed uitsluitend voor<br/>beroepsdoeleinden gebruikt;<br/>het gedeelte van de nettohuur<br/>boven het K.I. wordt aan belas-<br/>ting onderworpen tegen het<br/>tarief van 20 pct. (art. 137, § 2,<br/>2° en 138, lid 2, 1°, W.I.B.);</p> <p>c) die het goed «gemengd» ge-<br/>bruikt : in principe zoals sub b),<br/>behoudens wanneer er een gere-<br/>gistreerd huurcontract bestaat<br/>waarin de huur is ongedeeld;<br/>in dat geval :</p> <p>— privé-gedeelte : nihil (zie sub a);</p> <p>— beroepsgedeelte : het gedeelte<br/>van de nettohuur boven het K.I.<br/>m.b.t. dat gedeelte wordt aan<br/>de belasting onderworpen tegen<br/>het tarief van 20 pct. (zie sub b).</p> <p>2. De huurder is een vennoot-<br/>schap : het gedeelte van de<br/>nettohuur boven het K.I. wordt<br/>aan de belasting onderworpen<br/>tegen het tarief van 20 pct.<br/>(art. 137, § 2, 2° en 138, lid 2,<br/>1°, W.I.B.).</p> <p>3. De huurder is een vennoot-<br/>schap, vereniging of groeping<br/>zonder rechtspersoonlijkheid :<br/>het gedeelte van de nettohuur<br/>boven het K.I. wordt aan de<br/>belasting onderworpen tegen<br/>een tarief van 20 pct. (art. 137,<br/>§ 2, 2° en 138, lid 2, 1°, W.I.B.).</p> |                           |                           |

| Propriétaire (1)<br>du bien            | Assujetti à l'I.P.P.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Assujetti à l'I. Soc.                                                                                                                         | Assujetti à l'I.P.M.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Assujetti à l'I.N.R. |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| II. Biens don-<br>nés en loca-<br>tion |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| A. Biens sis en<br>Belgique            | <p>1. <i>Le locataire est une personne physique</i></p> <p>a) qui affecte le bien <i>exclusivement</i> à un usage non professionnel : R.C. (art. 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, a), C.I.R.).</p> <p>b) qui affecte le bien <i>exclusivement</i> à un usage pro-<br/>fessionnel : R.C., plus la quotité du loyer net qui<br/>dépasse le R.C. (art. 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b), C.I.R.).</p> <p>c) qui affecte le bien à un usage <i>mixte</i> : en principe<br/>comme sub b), sauf s'il existe un bail enregistré<br/>dans lequel le loyer est réparti.</p> <p>Dans cette éventualité :</p> <p>— partie privée : R.C. afférent à cette partie (art. 7,<br/>§ 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, a), et § 4, C.I.R.).</p> <p>— partie professionnelle : R.C. afférent à cette partie,<br/>plus la quotité du loyer net qui dépasse ce R.C.<br/>(art. 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b) et § 4, C.I.R.).</p> <p>2. <i>Le locataire est une société</i> : R.C., plus la quotité<br/>du loyer net qui dépasse le R.C. (art. 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b).</p> <p>3. <i>Le locataire est une société, association ou groupe-<br/>ment sans personnalité juridique</i> : R.C., plus la<br/>quotité du loyer net qui dépasse le R.C. (art. 7,<br/>§ 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b), C.I.R.).</p> | <p>Les loyers nets sont effectivement<br/>compris dans les bénéfices impo-<br/>sables (revenus<br/>professionnels)<br/>(art. 33, C.I.R.).</p> | <p>A. <i>Le propriétaire est l'Etat, une<br/>province, une commune, un<br/>C.P.A.S. ou une intercommu-<br/>nale.</i></p> <p>NEANT, l'impôt est censé égal<br/>au précompte immobilier (art.<br/>137, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et § 2, al. 1<sup>er</sup> et<br/>138, al. 1<sup>er</sup>, C.I.R.).</p> <p>B. <i>Le propriétaire est une per-<br/>sonne morale non visée sub A.</i></p> <p>1. <i>Le locataire est une personne<br/>physique :</i></p> <p>a) qui affecte le bien <i>exclusi-<br/>vement</i> à un usage non pro-<br/>fessionnel : NEANT, l'impôt<br/>est censé égal au précompte<br/>immobilier : (art. 137, § 2, 2<sup>o</sup><br/>et 138, al. 1<sup>er</sup>, C.I.R.);</p> <p>b) qui affecte le bien <i>exclusi-<br/>vement</i> à un usage professionnel :<br/>la quotité du loyer net qui<br/>dépasse le R.C. est soumise à<br/>l'impôt au taux de 20 p.c.<br/>(art. 137, § 2, 2<sup>o</sup> et 138, al. 2,<br/>1<sup>o</sup>, C.I.R.);</p> <p>c) qui affecte le bien à un usage<br/>« mixte » : en principe comme<br/>sub b), sauf s'il existe un bail<br/>enregistré dans lequel le loyer<br/>est réparti. Dans cette éventua-<br/>lité :</p> <p>— partie privée : néant (voir<br/>sub a);</p> <p>— partie professionnelle : la quo-<br/>tité du loyer net qui dépasse le<br/>R.C. afférent à cette partie est<br/>soumise à l'impôt au taux de<br/>20 p.c. (voir sub b).</p> <p>2. <i>Le locataire est une société :</i><br/>la quotité du loyer net qui<br/>dépasse le R.C. est soumise à<br/>l'impôt au taux de 20 p.c.<br/>(art. 137, § 2, 2<sup>o</sup> et 138, al. 2, 1<sup>o</sup>,<br/>C.I.R.).</p> <p>3. <i>Le locataire est une société,<br/>association ou groupement<br/>sans personnalité juridique :</i><br/>la quotité du loyer net qui<br/>dépasse le R.C. est soumise à<br/>l'impôt au taux de 20 p.c.<br/>(art. 137, § 2, 2<sup>o</sup> et 138, al. 2, 1<sup>o</sup>,<br/>C.I.R.).</p> | Voit titre I.        |

| Eigenaar (1)<br>van het goed                   | Onderworpen aan de P.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Onderworpen aan de Ven. B.                                                                                       | Onderworpen aan de R.P.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Onderworpen aan de B.N.V. |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                | <p><i>Opmerking :</i><br/>Verrekening van de onroerende voorheffing op de Ven.B. tot beloop van maximum 12,5 pct. van het K.I.; de eventuele rest is aftrekbaar als bedrijfsuitgave (art. 188 en 198; art. 45, 90, en 109, 20, W.I.B.).</p> <p><i>Opmerking :</i><br/>Verrekening van de onroerende voorheffing tot beloop van het gedeelte van de P.B. dat proportioneel betrekking heeft op de onroerende inkomsten en maximum 12,5 pct. van het K.I. (art. 188 en 197, § 1, 10, W.I.B.).</p> |                                                                                                                  | <p><i>Opmerking :</i> De sub B. hierboven bedoelde eigenaar is niet aan de R.P.B. tegen het tarief van 20 pct. onderworpen, wanneer de huurder — wie hij ook zij — het goed zonder winstbejag gebruikt voor een van de in art. 8, W.I.B. gestelde doeleinden (godsdienst, onderwijs, hospitaal, vakantiehuis, enz.) (art. 137, § 2, 20, W.I.B.).</p>                                                                                                                                       |                           |
| B. Buitens-lands<br>gelegen<br>goederen<br>(2) | <p>Netto-huur (art. 7, § 1, 20, c), W.I.B.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>De netto-huurbegroting is effectief opgenomen in de belastbare winst (bedrijfsinkomen) (art. 33, W.I.B.).</p> | <p>A. <i>De eigenaar is de Staat, een provincie, een gemeente, een O.C.M.W. of een intercommunale :</i> NIHL (art. 138, § 1, en § 2, lid 1, W.I.B.).</p> <p>B. <i>De eigenaar is een niet sub A. bedoelde rechtspersoon :</i> netto-huur, behoudens wanneer het goed van onroerende voorheffing zou zijn vrijgesteld indien het in België zou gelegen zijn (art. 137, § 2, 10, W.I.B.).</p> <p>De belasting wordt berekend tegen een tarief van 20 pct. (art. 138, lid 2, 10, W.I.B.).</p> |                           |



| Propriétaire (1)<br>du bien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Assujetti à l'I.P.P.                                                 | Assujetti à l'I. Soc.                                                                                                | Assujetti à l'I.P.M.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Assujetti à l'I.N.R. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <p><i>Remarque :</i><br/>Imputation du précompte immobilier sur l'I. Soc. à concurrence au maximum de 12,5 p.c. du R.C., le surplus éventuel étant déductible au titre de dépenses professionnelles (art. 188 et 198; art. 45, 9<sup>o</sup> et 109, 2<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> <p><i>Remarque :</i><br/>Imputation du précompte immobilier à concurrence de la quotité de l'I.P.P. proportionnellement afférente aux revenus immobiliers et au maximum à concurrence de 12,5 p.c. du R.C. (art. 188 et 197, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> |                                                                      |                                                                                                                      | <p><i>Remarque :</i> Le propriétaire visé sub B. ci-avant n'est pas soumis à l'I.P.M. au taux de 20 p.c. lorsque le locataire — quel qu'il soit — affecte le bien à l'une des fins prévues à l'article 8, C.I.R. (culte, enseignement, hôpital, homes de vacances, etc.) sans poursuivre aucun but de lucre (art. 137, § 2, 2<sup>o</sup>, C.I.R.).</p>                                                                                                                                                                     |                      |
| B. Biens sis à l'étranger (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Loyer net (art. 7, § 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>o</sup> , c), C.I.R.). | Les loyers nets sont effectivement compris dans les bénéfices imposables (revenus professionnels) (art. 33, C.I.R.). | <p>A. <i>Le propriétaire est l'Etat, une province, une commune, un C.P.A.S. ou une intercommunale : NEANT</i> (art. 138, § 1<sup>er</sup>, et § 2, al. 1<sup>er</sup>, C.I.R.).</p> <p>B. <i>Le propriétaire est une personne morale non visée sub A. :</i><br/>loyer net, sauf si le bien était susceptible d'être immunisé du précompte immobilier au cas où il serait situé en Belgique (art. 137, § 2, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).<br/>L'impôt est calculé au taux de 20 p.c. (art. 138, al. 2, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> |                      |

| Eigenaar (1)<br>van het goed                                                                                                                                          | Onderworpen aan de P.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Onderworpen aan de Ven. B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Onderworpen aan de R.P.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Onderworpen aan de B.N.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| III. <i>Opbrengst van de onderverhuur van onroerende goederen of van de afstand van het recht om op een onroerend goed publiciteit aan te brengen.</i>                | <p>Het gaat om :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— diverse inkomsten (art. 67, 4<sup>o</sup>, W.I.B.), behalve wanneer de inkomsten worden verkregen in het raam van de uitoefening van een beroepsactiviteit (dan gaat het om beroepsinkomsten);</li> <li>— inkomsten onderworpen aan de roerende voorheffing (art. 166 W.I.B.);</li> <li>— samengevoegd te belasten inkomsten (art. 93 W.I.B. voorziet in geen enkele afwijking).</li> </ul> <p>Het belastbaar inkomen wordt vastgesteld als volgt :</p> <p>a) <i>opbrengst van onderverhuur of huurdeelstand</i> : verschil tussen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— enerzijds, de door de huurder opgetrokken huur, verhoogd met de andere voordelen en met de huurwaarde van het door hem betrokken gedeelte van het onroerend goed, en,</li> <li>— anderzijds, de huur en huurlasten die dezelfde huurder heeft betaald, verhoogd met de uitgaven en lasten die hij bewijst te hebben gedaan (vereiste bewijsstukken) (art. 69, § 3, 1<sup>o</sup>, W.I.B.);</li> </ul> <p>b) <i>opbrengst van het recht publiciteit aan te brengen</i> : verschil tussen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— enerzijds : het totaal van de sommen en voordelen verkregen door de overdrager, en,</li> <li>— anderzijds : het totaal van de uitgaven en lasten die hij bewijst te hebben gedaan (indien geen bewijskrachtige gegevens : forfait van 5 pct.) (art. 69, § 3, 2<sup>o</sup>, W.I.B.).</li> </ul> | <p>Het gaat om :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— diverse inkomsten (art. 137, § 1, 2<sup>o</sup>, W.I.B.);</li> <li>— inkomsten onderworpen aan de roerende voorheffing (art. 166, W.I.B.).</li> </ul> <p>De belasting wordt geacht overeen te stemmen met de roerende voorheffing (art. 138, lid 1, W.I.B.).</p> | <p>Het gaat om :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— diverse inkomsten (art. 140, § 2, 5<sup>o</sup>, litt. d), W.I.B.), behoudens wanneer de inkomsten zijn verkregen in het raam van de uitoefening van een beroepsactiviteit (dan gaat het om beroepsinkomsten);</li> <li>— inkomsten onderworpen aan de roerende voorheffing (art. 166, W.I.B.).</li> </ul> <p>De belasting is gelijk aan de roerende voorheffing (art. 148, lid 2, 149bis, lid 2, en 150, lid 1, W.I.B.).</p> | <p>Onderworpen aan de B.N.V.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| IV. <i>Recht van erfpacht en opstal</i><br>Belastingstelsel van de sommen verkregen ter gelegenheid van de vestiging of de overdracht van erfpacht of opstalrecht (3) | <p>Onroerende inkomsten (art. 7, § 1, 3<sup>o</sup>, en § 5, W.I.B.), behoudens wanneer die sommen zijn verkregen in het raam van de uitoefening van een beroepswerkzaamheid (dan gaat het om beroepsinkomsten).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Beroepsinkomsten (art. 33, W.I.B.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Onroerende inkomsten, behoudens voor de Staat, de provincie, de agglomeraties, de gemeenten, de O.C.M.W. en de verenigingen, vennootschappen, inrichtingen en organismen bedoeld in art. 94, lid 2, litt. a tot g (art. 137, § 2, 3<sup>o</sup>, W.I.B.).</p> <p>Het belastingtarief is 20 pct. (artikel 138, lid 2, 1<sup>o</sup>, W.I.B.).</p>                                                                                                                                         | <p>a) <i>natuurlijke persoon</i> : onroerende inkomsten belastbaar zoals inzake P.B. (belasting verhoogd met 6 opcenten t.v.v. de Staat) (art. 148, lid 1, 1<sup>o</sup>, en art. 152, 1<sup>o</sup>, W.I.B.);</p> <p>b) <i>enigerlei vennootschap, vereniging, inrichting of organisme dat zich bezighoudt met een exploitatie of met verrichtingen van winstgevende aard</i> : beroepsinkomsten belastbaar tegen 54 pct. (art. 148, lid 1, 1<sup>o</sup> en art. 152, 2<sup>o</sup>, W.I.B.);</p> <p>c) <i>enigerlei vennootschap, vereniging, inrichting of organisme dat zich NIET bezighoudt met een exploitatie of met verrichtingen van winstgevende aard</i> : onroerende inkomsten belastbaar tegen 20 pct. (art. 149, lid 1, 2<sup>o</sup>, en art. 152, 3<sup>o</sup>, W.I.B.).</p> |

(3) Wanneer die sommen door hem die ze verschuldigd is niet als aftrekbare last kunnen worden aangemerkt, dan worden zij afgetrokken van het totaal van de netto-inkomsten voor zover zij niet hoger zijn dan het totaal van netto-inkomsten en uit onroerende goederen en uit kapitalen en roerende goederen die bijdragen tot de vorming van het belastbaar inkomen (art. 71, § 1, 6<sup>o</sup> en § 2, W.I.B.).

| Propriétaire (1)<br>du bien                                                                                                                                                        | Assujetti à l'I.P.P.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Assujetti à l'I. Soc.                            | Assujetti à l'I.P.M.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Assujetti à l'I.N.R.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| III. Produits<br>de la<br>sous-<br>location<br>d'im-<br>meubles<br>ou de la<br>concession<br>du droit<br>d'utiliser un<br>immeuble<br>comme em-<br>placement<br>publi-<br>citaire. | <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— de revenus divers (art. 67, 4<sup>e</sup>, C.I.R.), sauf lorsque les revenus sont recueillis dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle (dans cette éventualité, il s'agit de revenus professionnels);</li> <li>— de revenus susceptibles d'être soumis au précompte mobilier (art. 166, C.I.R.);</li> <li>— de revenus globalisables (aucune dérogation n'est inscrite à l'art. 93, C.I.R.).</li> </ul> <p>Le revenu imposable est déterminé comme suit :</p> <p>a) <i>produits de la sous-location ou de la cession de bail</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— différence entre :</li> <li>— d'une part, des loyers perçus par le locataire, augmentés de la valeur des autres avantages recueillis par lui, ainsi que de la valeur locative des locaux qu'il occupe;</li> <li>— et, d'autre part, les loyers et charges locatives payés par le même locataire, augmentés de la valeur des charges ou dépenses qu'il justifie avoir faites (justifications requises) (art. 69, § 3, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</li> </ul> <p>b) <i>produits de la concession d'un emplacement publicitaire</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— différence entre :</li> <li>— d'une part, le total des sommes et avantages recueillis par le cédant, et,</li> <li>— d'autre part, le total des dépenses ou charges qu'il justifie avoir faites (à défaut d'éléments probants, forfait de 5 p.c.) (art. 69, § 3, 2<sup>o</sup>, C.I.R.).</li> </ul> | <p>Il s'agit de revenus professionnels.</p>      | <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— de revenus divers (art. 137, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, C.I.R.);</li> <li>— de revenus susceptibles d'être soumis au précompte mobilier (art. 166, C.I.R.).</li> </ul> <p>L'impôt est censé égal au précompte mobilier (art. 138, al. 1<sup>er</sup>, C.I.R.).</p>                       | <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— de revenus divers (art. 140, § 2, 5<sup>o</sup>, litt. d), C.I.R.), sauf lorsque les revenus sont recueillis dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle (dans cette éventualité, il s'agit de revenus professionnels);</li> <li>— de revenus susceptibles d'être soumis au précompte mobilier (art. 166, C.I.R.).</li> </ul> <p>L'impôt est censé égal au précompte mobilier (art. 148, al. 2, 149bis, al. 2 et 150, al. 1<sup>er</sup>, C.I.R.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| IV. Droits<br>d'emphy-<br>téose ou de<br>superficie                                                                                                                                | <p>Revenus immobiliers (art. 7, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et § 5, C.I.R.)</p> <p>sauf lorsque ces sommes sont recueillies dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle (dans cette éventualité, il s'agit de revenus professionnels).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Revenus professionnels (art. 33, C.I.R.).</p> | <p>Revenus immobiliers, sauf dans le chef de l'Etat, des provinces, des agglomérations, des communes, des C.P.A.S. et des associations, sociétés, établissements et organismes visés à l'article 94, al. 2, litt. a à g (art. 137, § 2, 3<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> <p>Le taux de l'impôt est fixé à 20 p.c. (art. 138, al. 2, 1<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> | <p>a) <i>personne physique</i> : revenus immobiliers imposables suivant les modalités prévues en matière d'I.P.P. (impôt augmenté de six centimes additionnels au profit de l'Etat) (art. 148, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et art. 152, 1<sup>o</sup>, C.I.R.);</p> <p>b) <i>société, association, établissement ou organisme quelconque se livrant à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif</i> : revenus professionnels imposables au taux de 54 p.c. (art. 148, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et art. 152, 2<sup>o</sup>, C.I.R.);</p> <p>c) <i>société, association, établissement ou organisme quelconque ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif</i> : revenus immobiliers imposables au taux de 20 p.c. (art. 149bis, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et art. 152, 3<sup>o</sup>, C.I.R.).</p> |
| Régime fiscal<br>des sommes<br>obtenues à<br>l'occasion de la<br>constitution ou<br>de la cession<br>d'un droit<br>d'emphytéose<br>ou de superficie (3).                           | <p>(3) Si ces sommes n'ont pu être considérées comme une charge déductible du revenu dans le chef du débiteur, elles sont déduites de l'ensemble de ses revenus nets dans la mesure où elles ne dépassent pas le revenu net des propriétés foncières et celui des capitaux et biens mobiliers qui entrent en compte pour la détermination du revenu imposable (art. 71, § 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et § 2, C.I.R.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |