

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2003-2004

5 DÉCEMBRE 2003

Proposition de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 en vue de réduire les charges fiscales grevant les immeubles

(Déposée par M. Jean-Marie Dedecker)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition qui a déjà été déposée à la Chambre des représentants le 24 août 2000 (doc. Chambre, n° 50-850/1 — 1999/2000).

Il est communément admis que le secteur de la construction est un des moteurs de l'économie nationale et régionale.

Par suite de l'effet multiplicateur de la construction, un emploi dans le secteur même génère un emploi et demi dans d'autres secteurs. Nul n'ignore que «quand le bâtiment va, tout va». Même si cette influence a été quelque peu atténuée en raison de l'internationalisation de l'économie et de l'importance croissante du secteur tertiaire, l'effet d'entraînement n'en demeure pas moins considérable.

Ces données ne peuvent dès lors être purement et simplement ignorées dans le contexte socio-économique actuel.

Le secteur de la construction résidentielle est fortement tributaire de la volonté et du souhait du candidat-bâtitseur d'investir dans un bâtiment ou une habitation. Cette volonté et ce souhait dépendent, à leur tour, de la confiance du candidat-investisseur dans l'économie en général, ainsi que du coût et du produit de son investissement, en particulier.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2003-2004

5 DECEMBER 2003

Wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 met het oog op de vermindering van de fiscale lasten op het onroerend goed

(Ingediend door de heer Jean-Marie Dedecker)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van een voorstel dat reeds op 24 augustus 2000 in de Kamer van volksvertegenwoordigers werd ingediend (stuk Kamer, nr. 50-850/1 — 1999/2000).

Dat de bouwsector één van de drijvende krachten is voor de nationale en regionale economie, wordt algemeen aanvaard.

Het zogenaamde multiplicatoreffect van de bouw houdt in dat één baan in de bouwsector elders anderhalve bijkomende job schept. Of zoals het spreekwoord zegt: «*Quand le bâtiment va, tout va.*» Weliswaar is het zo dat door de internationalisering van de economie en het groeiend belang van de tertiaire sector dit effect enigszins in kracht is afgenomen, wat niet wegneemt dat de aandrijvende invloed nog steeds zeer belangrijk is.

Dit zijn dan ook gegevens waaraan men in de huidige sociaal-economische context niet zomaar kan voorbijgaan.

De sector van de woningbouw is sterk afhankelijk van de wil en de wens van de kandidaat-bouwer om te investeren in een gebouw of woning. Deze wil en wens zijn op hun beurt afhankelijk van het vertrouwen van de kandidaat-investeerder in de economie in het algemeen, alsmede van de kostprijs en de opbrengst van zijn investering in het bijzonder.

Ce dernier aspect est largement fonction de la politique financière et socio-économique des autorités.

Il convient dès lors de prendre des mesures afin d'inciter les ménages belges à continuer à investir leurs économies dans la construction privée, et les entreprises belges à investir dans la construction industrielle. Seule une économie structurellement saine peut convaincre le consommateur qu'il a intérêt à investir plutôt qu'à pratiquer une épargne rigoureuse.

En d'autres mots, les politiques détiennent les clés leur permettant à la fois de rendre confiance au candidat-investisseur et d'offrir de nouveaux incitants au secteur de la construction en tant que moteur de la vie économique. La présente proposition de loi présente quelques premières mesures en ce sens.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

La possession d'une seconde résidence (il faut entendre par là toute propriété immobilière autre que la première résidence) ne doit plus être pénalisée fiscalement. C'est la raison pour laquelle l'article 2 prévoit la suppression de la majoration de 40% du revenu cadastral pour une seconde résidence. On devrait même s'efforcer de parvenir, à terme, à un statut d'égalité complète entre la première et la seconde résidence.

L'imposition des plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier, dans les 5 ans qui suivent son acquisition, constitue une discrimination inadmissible par rapport au traitement fiscal des biens mobiliers. C'est la raison pour laquelle l'article 3 prévoit d'éliminer cette discrimination fiscale supplémentaire entre les revenus immobiliers et mobiliers.

Ces mesures visent à donner une première impulsion en vue de stimuler les activités et les investissements dans le secteur de la construction.

Ainsi qu'il a été souligné dans les développements, ces mesures se traduiront inévitablement et immédiatement par un effet favorable sur l'emploi et sur l'économie en général. Ces mesures auront bien entendu également pour effet de lutter contre le travail au noir et la concurrence déloyale. La lutte contre le travail au noir ne doit en effet pas uniquement se fonder sur un arsenal répressif, mais aussi sur des mesures constructives.

En effet, si on peut réduire le coût des travaux de construction par des mesures fiscales et parafiscales au profit de la qualité et de la quantité, le travail au noir bon marché deviendra moins attrayant et le circuit officiel pourra ainsi jouer son rôle économique comme il se doit.

Dit laatste wordt in belangrijke mate bepaald door het financieel en sociaal-economisch beleid van de overheid.

Er moeten dan ook maatregelen worden getroffen om de Belgische gezinnen ertoe aan te zetten hun spaargelden verder te investeren in particuliere bouwprojecten en de Belgische bedrijfswereld te stimuleren om te investeren in bedrijfsbouw. Enkel bij een structureel gezonde economie kan de consument ervan overtuigd worden dat hij beter zal worden bij een investerend gedrag in plaats van bij een rigoureuus spaargedrag.

Met andere woorden, het beleidsvoerend niveau heeft zeer cruciale sleutels in handen om én het vertrouwen van de kandidaat-investeerder te herstellen én de bouwsector als katalysator van het economische gebeuren nieuwe stimuli te geven. In wat volgt worden hiertoe enkele eerste aanzetten gegeven.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Het bezitten van een tweede woning (hieronder dient te worden verstaan elk ander onroerend bezit dan de eerste woning) mag niet langer fiscaal worden gestraft. Vandaar dat artikel 2 voorziet in de afschaffing van de 40%-verhoging van het kadastraal inkomen voor een tweede woning. Op termijn dient zelfs te worden gestreefd naar een volledige gelijkschakeling tussen de eerste en de tweede woning.

De belastingen op de meerwaarden bij de verkoop van een onroerend goed binnen 5 jaar na verwerving van het goed, maken een onaanvaardbare discriminatie uit met de fiscale behandeling van roerende goederen. Deze bijkomende fiscale discriminatie tussen inkomsten uit onroerende en roerende goederen wordt dan ook in artikel 3 weggewerkt.

Deze maatregelen geven een eerste aanzet tot het aanzwengelen van de activiteiten en investeringen in de bouwsector.

Zoals gesteld in de inleiding zal dit onvermijdelijk en onmiddellijk een gunstig effect hebben op de algemene economie en de tewerkstelling. Een bijkomend effect is uiteraard ook dat het zwartwerk en de oneerlijke concurrentie bestreden worden. Naast een arsenaal van sanctioneringsinstrumenten dient immers ook vanuit een positieve optiek de strijd te worden aangegaan tegen het zwartwerk.

Indien immers via fiscale en parafiscale weg de kostprijs van bouwwerken kan gedrukt worden ten voordele van kwaliteit en kwantiteit, zal de lokroep van het goedkope zwartwerk minder sterk worden en zal aldus het officiële circuit zijn economische rol kunnen spelen zoals het hoort.

Bref, si l'on considère tous ces avantages, il est clair que notre société et notre économie ont tout intérêt à ce que les pouvoirs publics mettent en œuvre une politique cohérente et porteuse d'une vision à long terme en vue de stimuler les activités dans le secteur de la construction.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 7 du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 20 décembre 1996, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 7. — § 1^{er}. Les revenus des biens immobiliers sont :

1^o pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location : le revenu cadastral ou la valeur locative selon qu'il s'agit de biens sis en Belgique ou à l'étranger;

2^o pour les biens immobiliers qui sont donnés en location :

a) le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens sis en Belgique et donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle;

b) le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens sis en Belgique, donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles;

c) le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition :

— d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;

— de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation;

d) le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans que ce montant prévu puisse être inférieur au

Kortom, al deze voordelen in ogenschouw nemend, is het duidelijk dat onze samenleving en onze economie er alle baat bij hebben dat de bouwsector wordt gestimuleerd door een langetermijnvisie vanwege de beleidsvoerende overheid.

Jean-Marie DEDECKER.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, laatst gewijzigd bij het koninklijk besluit van 20 december 1996, wordt vervangen als volgt :

« Art. 7. — § 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn :

1^o voor niet verhuurde onroerende goederen : het kadastraal inkomen of de huurwaarde naargelang die goederen in België of in het buitenland zijn gelegen;

2^o voor verhuurde onroerende goederen :

a) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen en zijn verhuurd aan een natuurlijke persoon, die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroeps werkzaamheid;

b) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen, overeenkomstig de pachtwetgeving zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt;

c) het kadastraal inkomen, wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan :

— aan een natuurlijk persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt;

— aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken;

d) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal

revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers sis en Belgique;

e) le montant total du loyer et des avantages locatifs, quand il s'agit de biens immobiliers sis à l'étranger.

3^o les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires.

§ 2. Lorsqu'un avantage locatif consiste en une dépense faite une fois par le locataire, son montant est réparti sur toute la durée du bail.»

Art. 3

L'article 90, 10^o, du même Code, inséré par l'arrêté royal du 20 décembre 1996, est abrogé.

Art. 4

La présente loi est d'application à partir de l'exercice d'imposition 2004.

19 novembre 2003.

inkomen, wanneer het andere in België gelegen onroerende goederen betreft;

e) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen wanneer het in het buitenland gelegen onroerende goederen betreft.

3^o de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.

§ 2. Wanneer een huurvoordeel bestaat in een eenmaal door de huurder gedane uitgave, wordt het bedrag ervan over de gehele duur van het contract verdeeld.»

Art. 3

Artikel 90, 10^o, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij het koninklijk besluit van 20 december 1996, wordt opgeheven.

Art. 4

Deze wet is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2004.

19 november 2003.

Jean-Marie DEDECKER.