

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2003-2004

18 MARS 2004

Proposition de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992, en vue de permettre la déduction des frais afférents aux immeubles d'habitations

(Déposée par M. René Thissen et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

La détention d'immeubles par une personne physique — soit directement en nom personnel, soit par l'intermédiaire d'une société — a des conséquences non négligeables en terme de fiscalité(1).

Actuellement, les particuliers et les sociétés font l'objet d'un traitement fiscal fort différent, tant au niveau de l'imposition des revenus de biens immobiliers qu'au niveau des possibilités de déduction des frais.

C'est ainsi que le propriétaire qui occupe personnellement un bien immobilier ou le donne en location à une personne physique, qui ne l'affecte pas à une activité professionnelle, se voit dans l'obligation de déclarer le revenu cadastral du bien à l'impôt des personnes physiques.

Le revenu cadastral est, quant à lui, indexé et majoré de 40 %, sauf pour l'unique immeuble désigné par le propriétaire comme étant son immeuble d'habitation.

Le propriétaire personne physique ne sera imposé sur le loyer réel net que lorsque le bien immobilier est

(1) Voir à cet égard, P. Minne, «La société patrimoniale immobilière: une panacée?», L'Écho, 16 décembre 2003, p. 16.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2003-2004

18 MAART 2004

Wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, met als doel de aftrek mogelijk te maken van kosten die betrekking hebben op woongebouwen

(Ingediend door de heer René Thissen c.s.)

TOELICHTING

Wanneer een natuurlijke persoon — in persoonlijke naam of via een vennootschap — gebouwen bezit, heeft dat gevolgen die vanuit fiscaal oogpunt niet onbelangrijk zijn(1).

Privé-personen en vennootschappen worden momenteel op fiscaal vlak zeer verschillend behandeld, zowel wat betreft de belasting op de inkomsten uit onroerende goederen als wat betreft de mogelijkheden om kosten af te trekken.

Zo is een eigenaar die een onroerend goed persoonlijk bewoont of dit verhuurt aan een natuurlijke persoon die het goed niet gebruikt voor een beroepsactiviteit, verplicht het kadastraal inkomen van het goed aan te geven aan de personenbelasting.

Het kadastraal inkomen wordt op zijn beurt geïndexeerd en verhoogd met 40%, behalve voor het gebouw dat door de eigenaar wordt aangewezen als het onroerend goed dat hij bewoont.

Is de eigenaar een natuurlijke persoon, dan wordt hij slechts belast op de reële netto huur wanneer hij

(1) Zie hierover, P. Minne, «La société patrimoniale immobilière: une panacée?», L'Écho, 16 december, blz. 16.

donné en location à une personne qui l'affecte à son activité professionnelle.

Dans tous les cas, les intérêts de dettes contractées spécifiquement en vue d'acquérir ou de conserver des biens immobiliers sont déductibles de l'ensemble des revenus immobiliers du propriétaire personne physique(1).

Enfin, il convient de noter qu'une éventuelle plus-value n'est pas imposable en cas de vente du bien immobilier. Toutefois sont imposables au titre de revenus divers, les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux, sur des biens immeubles bâtis situés en Belgique lorsque la cession a lieu dans les cinq ans de la date d'acquisition(2).

L'impôt des sociétés ne connaît pas les subtiles distinctions de l'impôt des personnes physiques en matière de fiscalité immobilière. Une société est, en effet, toujours taxable sur ses revenus réels. Par conséquent, tous les revenus qu'une société perçoit forment le bénéfice brut imposable à l'impôt des sociétés. La notion de revenu cadastral ne jouant aucun rôle à l'impôt des sociétés(3).

Dans le même ordre d'idées, toutes les dépenses afférentes aux biens immobiliers détenus par une société sont déductibles de sa base taxable. Ceci couvre aussi bien les intérêts d'emprunt que les amortissements et tous les frais d'entretien et de réparation quelconques.

En revanche, les particuliers sont imposés de manière forfaitaire sur le revenu cadastral mais ne peuvent déduire que certains frais, et de manière limitée. Cette différence résulte en une pression fiscale plus forte pour les particuliers que pour les sociétés. Ceci expliquerait notamment que les particuliers soient plus facilement enclins à faire réaliser le maximum de travaux en noir.

C'est pourquoi la présente proposition vise à permettre aux particuliers, tout comme c'est déjà le cas pour les sociétés, de déduire les travaux d'amélioration et d'entretien se rapportant à une habitation pour autant que ceux-ci soient réalisés par des entrepreneurs enregistrés.

L'introduction d'un tel incitant fiscal devrait avoir pour effet de voir les particuliers recourir plus systématiquement à des entrepreneurs enregistrés contribuant de ce fait à lutter contre le travail au noir qui constitue une grande part de la fraude sociale et fiscale.

(1) Art. 14, al. 1^{er}, CIR 92.

(2) Art. 90, 10^o, CIR 92.

(3) P. Minne, *ibid.*, p. 16.

het onroerend goed verhuurt aan een persoon die het gebruikt voor zijn beroepsactiviteiten.

In alle gevallen zijn de interesten van de schulden die specifiek zijn aangegaan met het oog op het verkrijgen of het behouden van onroerende goederen, aftrekbaar van het totaal van de onroerende inkomsten van de eigenaar die een natuurlijke persoon is(1).

Ten slotte moet erop gewezen worden dat een eventuele meerwaarde niet belastbaar is in geval van verkoop van het onroerend goed. Wel belastbaar als diverse inkomsten, zijn de meerwaarden die verwezenlijkt zijn naar aanleiding van een overdracht onder bezwarende titel op in België gelegen gebouwde onroerende goederen, wanneer de overdracht plaatsheeft binnen vijf jaar na de datum van aankoop(2).

De vennootschapsbelasting kent de subtiele verschillen niet die inzake onroerende fiscaliteit gelden voor de personenbelasting. Een onderneming is immers altijd belastbaar op de reële inkomsten. Alle inkomsten die een onderneming ontvangt, vormen dus samen de bruto belastbare winst die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting. Het begrip «kadastrale inkomsten» speelt geen enkele rol bij de vennootschapsbelasting(3).

Zo zijn ook alle kosten die gemaakt zijn in verband met onroerende goederen van een vennootschap, aftrekbaar van de belastbare grondslag van die vennootschap. Dit omvat zowel de interesten van leningen als de aflossingen en alle onderhouds- en herstelkosten.

Particulieren daarentegen worden forfaitair belast op het kadastraal inkomen, maar mogen slechts bepaalde kosten aftrekken en dan nog op beperkte wijze. Dit verschil leidt tot een fiscale druk die hoger is voor particulieren dan voor vennootschappen. Dat zou kunnen verklaren waarom particulieren een maximum aan klussen in het zwart trachten te laten uitvoeren.

Dit wetsvoorstel heeft dus tot doel om de particulieren in staat te stellen om, zoals dit reeds het geval is voor de vennootschappen, de verbeterings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op een woongebouw af te trekken, voor zover die werken worden uitgevoerd door geregistreerde aannemers.

De invoering van een dergelijke fiscale stimulans zou tot gevolg moeten hebben dat de particulieren systematischer een beroep doen op geregistreerde aannemers, wat bijdraagt tot de bestrijding van het zwartwerk, dat een groot deel uitmaakt van de sociale en fiscale fraude.

(1) Art. 14, eerste lid, WIB 92.

(2) Art. 90, 10^o, WIB 92.

(3) P. Minne, *ibid.*, blz. 16.

En outre, cette nouvelle déductibilité devrait également inciter les particuliers qui louent des logements à ne plus reporter des frais d'entretien pourtant indispensables ou à confier ces travaux d'entretien à une personne travaillant en noir, ce qui améliorera à terme la qualité des logements proposés à la location.

René THISSEN.
Christian BROTCORNE.
Clotilde NYSENS.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'intitulé F et l'article 117 du Code des impôts sur les revenus 1992, abrogés par la loi du 28 décembre 1992, sont rétablis dans la rédaction suivante :

«F. Frais immobiliers

«Art. 117. — § 1^{er}. Les dépenses effectivement payées pendant la période imposable en vue de réaliser des travaux d'amélioration et d'entretien d'une habitation dont le contribuable est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier sont déduites aux conditions suivantes :

1^o les dépenses doivent concerner les travaux suivants :

— les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment;

— les éléments qui assurent les clos, le couvert et l'étanchéité, y compris les chapes;

— la construction ou la démolition de murs intérieurs de séparation;

— la percée de nouvelles portes ou fenêtres;

— le murage de portes ou de fenêtres existantes;

— le plâtrage de bâtiment;

— les escaliers et les rampes;

— les plafonds et les cloisons fixes;

— les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur

Deze nieuwe aftrekmogelijkheid zou ook de particulieren die woningen verhuren ertoe moeten aanzetten de noodzakelijke onderhoudswerken niet meer uit te stellen en ze niet meer te laten uitvoeren door een zwartwerker, wat uiteindelijk de kwaliteit van de te huur aangeboden woningen zal verbeteren.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Titel F en artikel 117 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, opgeheven door de wet van 28 december 1992, worden hersteld in de volgende lezing :

«F. Onroerende kosten

«Art. 117. — § 1. De uitgaven die tijdens het de belastbare tijdperk werkelijk zijn gedaan voor verbeterings- en onderhoudswerken aan een woning waarvan de belastingplichtige eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is, zijn aftrekbaar onder de volgende voorwaarden :

1^o de uitgaven moeten betrekking hebben op :

— werken aan de dragende elementen die bijdragen tot de stabiliteit of de stevigheid van het gebouw,

— werken die een wind- en waterdichte ruwbouw waarborgen, met inbegrip van de deklagen,

— het bouwen of afbreken van binnenmuren,

— het maken van nieuwe deur- of raamopeningen,

— het dicht metselen van bestaande deuren of ramen,

— het bepleisteren van gebouwen,

— werken aan trappen of trapleuningen,

— werken aan plafonds en vaste scheidingswanden,

— werken aan de delen van leidingen, buisleidingen, buizen en omhullingen van allerlei aard die zich

des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, ainsi que celles logées dans la terre et servant au raccordement aux infrastructures publiques;

- les ascenseurs;
- les portes, fenêtres et verrières;
- les équipements sanitaires;
- l'installation de chauffage;
- la serrurerie de bâtiment;
- les revêtements en tout genre pour murs, sols et plafonds;
- la peinture intérieure et extérieure, y compris les papiers peints;

2° les prestations relatives à ces travaux doivent être effectués par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est enregistrée comme entrepreneur conformément à l'article 401;

3° le montant de la déduction ne peut excéder 2 500 euros par période imposable;

4° la déduction n'est pas applicable aux dépenses qui:

- a) interviennent dans la détermination des frais professionnels justifiés,
- b) donnent droit à la déduction pour investissement visée à l'article 69,
- c) entrent en considération pour l'application de l'article 104, 8°.

§ 2. Le Roi détermine les obligations et formalités à accomplir pour que les dépenses puissent être admises en déduction.

10 février 2004.

René THISSEN.
Christian BROTCORNE.
Clotilde NYSENS.

in de muren, plafonds of plankenvloeren bevinden, of in de bekleding, alsook in de grond en die gebruikt worden als verbinding met de publieke infrastructuur,

- werken aan de liften,
- werken aan de deuren, ramen en glazen daken,
- werken aan de sanitaire uitrustingen,
- het installeren van een verwarmingssysteem,
- werken aan de sloten van het gebouw,
- het aanbrengen van bekledingen van allerlei aard voor muren, vloeren en plafonds,
- schilderwerken aan de binnen- en buitenkant van het gebouw, met inbegrip van behangwerken.

2° deze werken dienen uitgevoerd te worden door een persoon die, op het moment waarop de aannemingsovereenkomst wordt gesloten, geregistreerd is als aannemer overeenkomstig artikel 401;

3° het aftrekbare bedrag mag per belastbaar tijdperk niet meer bedragen dan 2 500 euro;

4° de aftrek is niet van toepassing op de uitgaven die

- a) in aanmerking genomen worden als bewezen beroepskosten,
- b) recht geven op de in artikel 69 bedoelde investeringsaftrek,
- c) in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 104, 8°.

§ 2. De Koning legt de verplichtingen en formaliteiten vast waaraan voldaan moet worden opdat deze uitgaven als aftrekbaar worden beschouwd.

10 februari 2004.