

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2003-2004

---

26 MARS 2004

---

**Proposition de loi instaurant une réduction d'impôt pour les travaux effectués à l'habitation personnelle en vue de pouvoir y passer ses vieux jours**

(Déposée par M. Hugo Vandenberghe)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

Les gens attachent une grande importance à pouvoir passer leurs vieux jours dans leur environnement familial. Il est également important à leurs yeux de pouvoir rester dans leur habitation au moment où leurs capacités physiques diminuent. En outre, il n'est ni souhaitable ni possible sur le plan socio-économique et financier de créer une multitude de nouveaux établissements de soins pour le grand nombre de personnes âgées que notre pays comptera dans les années à venir.

Nous constatons également qu'il existe déjà à l'heure actuelle un manque criant de places pour accueillir les personnes âgées dans les maisons de repos et de soins et une grande pénurie de personnel infirmier et soignant. Cette situation préoccupe beaucoup la population. Par ailleurs, il ressort notamment d'une enquête que la plupart des habitations ne sont pas équipées pour répondre aux nouveaux besoins liés au vieillissement. Des travaux d'adaptation s'imposent.

L'habitation personnelle constitue et demeure un point de repère important pour les personnes retraitées. L'absence de loyer à payer allège le budget du ménage. Toutefois, afin de maintenir cette habitation personnelle en bon état, et compte tenu des petites misères qui peuvent apparaître avec l'âge, il est

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2003-2004

---

26 MAART 2004

---

**Wetsvoorstel houdende de invoering van een belastingvermindering voor werken aan de eigen woning met het oog op het ouder worden**

(Ingediend door de heer Hugo Vandenberghe)

---

## TOELICHTING

---

Mensen hechten veel belang aan het kunnen oud worden in hun eigen vertrouwde omgeving. Ze vinden het eveneens belangrijk om op het moment dat ze fysiek achteruitgaan toch in de mogelijkheid te zijn om in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Bovendien is het sociaal-economisch en financieel niet wenselijk en mogelijk om voor de grote groep ouderen van morgen een massa nieuwe verzorgingsinstellingen op te richten.

We stellen eveneens vast dat er nu reeds een nijpend tekort is aan opvang voor bejaarden in rust- en verzorgingstehuizen en aan verplegend en verzorgend personeel. Mensen maken zich daar grote zorgen over. Tevens blijkt onder andere uit de cijfers van een enquête, dat de meeste woningen niet zijn uitgerust om aan de nieuwe levensbehoeften voor de oudere dag te voldoen. Aanpassingswerken aan die woningen dringen zich op.

De eigen woning is en blijft nog altijd een belangrijk middel om mensen houvast te bieden eens ze met pensioen zijn. Geen huur hoeven te betalen, creëert ruimte in het gezinsbudget. Teneinde echter die eigen woning in een goede staat te houden en rekening houdend met de ongemakken die op latere leeftijd

souvent nécessaire de réaliser des travaux d'aménagement, d'entretien et de rénovation.

Notre régime fiscal actuel encourage l'acquisition d'une habitation personnelle de deux manières : par la réduction d'impôt (majorée) pour le capital remboursé d'un emprunt hypothécaire, d'une part, et la possibilité de déduction (complémentaire) des intérêts payés pour une nouvelle construction ou la rénovation profonde de l'habitation personnelle, d'autre part. Il va de soi qu'il existe un plafond dans les deux cas.

Ce qui est frappant, c'est que le législateur a plafonné à 1 800 euros (exercice d'imposition 2004) la réduction d'impôt pour l'amortissement en capital d'un emprunt hypothécaire pour l'acquisition de l'habitation personnelle, à l'instar des primes payées dans le cas d'une assurance vie. Naguère, le législateur a donc considéré l'investissement dans une habitation personnelle comme une forme d'épargne à long terme.

Pour nombre de ménages, l'échéance du remboursement obligatoire de l'emprunt hypothécaire classique (après 20 ans) contracté pour leur habitation personnelle, correspond au moment où la rénovation de cette habitation entraîne pour la première fois des coûts élevés. Dans les faits, la loi ne prévoit alors plus que le placement financier pour pouvoir bénéficier de la déduction fiscale. Elle n'encourage plus l'investissement immobilier, qui permet néanmoins de s'assurer une habitation convenable à l'âge de la retraite, à moins qu'il ne s'agisse d'importants travaux de transformation pour lesquels un emprunt hypothécaire est contracté.

Nous constatons qu'il y a deux moments auxquels de nombreuses personnes envisagent d'engager de nouveaux frais importants pour rafraîchir leur habitation, à savoir quand les enfants quittent la maison ou quand vient la retraite. Les pouvoirs publics doivent inciter les gens à effectuer, à ces moments et après mûre réflexion, les travaux d'aménagement et d'entretien pour l'avenir.

Aucun incitant fiscal n'est prévu pour les travaux d'aménagement et d'entretien (rendre les pièces d'habitation et de séjour plus accessibles, rénover la toiture, placer des nouvelles gouttières, de nouveaux carrelages, effectuer des travaux de peinture, placer des sanitaires adaptés, remplacer les câbles électriques), ce qui a dès lors pour conséquence que ces travaux sont souvent laissés de côté et que les habitants sont contraints, lorsqu'ils sont plus âgés, de quitter, plus tôt qu'ils ne l'auraient souhaité, leur habitation personnelle. Le report des travaux d'entretien entraîne également un délabrement de l'habitation.

À l'instar de la possibilité qui a été prévue de payer, sous un régime fiscalement avantageux, des primes pour une assurance-vie au cours de toute la carrière

kunnen optreden zijn vaak aanpassings-, onderhouds- en herstellingswerken nodig.

De verwerving van een eigen woning wordt door de fiscaliteit vandaag op een dubbele manier ondersteund: enerzijds is er de (verhoogde) belastingvermindering voor het terugbetaalde kapitaal van een hypothecaire lening en anderzijds bestaat er ook een (bijkomende) aftrekmogelijkheid voor de betaalde interesten ingeval van nieuwbouw of grondige renovatie van de enige woning. Beide mogelijkheden zijn uiteraard begrensd.

Opvallend is dat de wetgever de fiscale belastingvermindering voor kapitaalsaflossingen van een hypothecaire lening voor het eigen woonhuis in dezelfde begrensde fiscale korf van 1 800 euro (aanslagjaar 2004) heeft geplaatst als de betaalde premies voor een levensverzekering. Historisch heeft de wetgever dus de investering in een eigen woning als een vorm van langetermijnsparen aangezien.

Voor veel gezinnen stemt de afloop van de terugbetalingsplicht van de klassieke hypothecaire lening (na 20 jaar) voor hun eigen woning overeen met het ogenblik waarop de eerste grote herstellingskosten aan deze woning zich aandienen. Op dat ogenblik laat de wetgever in de feiten nog slechts de financiële belegging als mogelijkheid over om van fiscale aftrek te genieten. De investering in vastgoed, die nochtans toelaat zich tegen de pensioenleeftijd van een goede woning te verzekeren, wordt niet meer ondersteund, tenzij het gaat om grote verbouwingswerken waarvoor een hypothecaire lening wordt aangegaan.

We stellen vast dat er twee momenten zijn waarop vele mensen overwegen nog grote kosten te doen aan de woning, met name op het moment dat de kinderen de deur uit zijn of de moment dat men met pensioen gaat. De overheid moet mensen stimuleren om op die tijdstippen weldoordacht de nodige onderhouds- en aanpassingswerken te doen met oog op de toekomst.

Voor aanpassings- en onderhoudswerkzaamheden (toegankelijker maken van de leef- en woonvertrekken, vernieuwing roofing, plaatsing nieuwe dakgoten, nieuwe bevoering, schilderwerken, plaatsing aangepast sanitair, vernieuwing elektrische leidingen) worden geen fiscale stimuli gegeven. Het gevolg is dan ook dat aanpassings- en onderhoudswerken vaak achterwege blijven en dat men op latere leeftijd en vroeger dan gewenst de eigen woning moet verlaten. Een ander gevolg van het uitstellen van onderhoudswerkzaamheden is verkrotting.

Zoals de mogelijkheid bestaat om onder een fiscaal gunstig regime premies te betalen voor een levensverzekering gedurende de volledige actieve loopbaan, zo

active, nous estimons qu'après avoir remboursé l'emprunt contracté pour leur propre habitation, les personnes engageant des frais pour des travaux d'aménagement, afin de répondre aux besoins vitaux de leurs vieux jours, devraient également pouvoir déduire fiscalement ces frais dans les limites actuelles.

On inciterait ainsi le propriétaire à effectuer à temps les travaux, ce qui permettrait d'éviter que d'importants travaux doivent encore être effectués lorsque la personne est en proie à des problèmes de santé. Les incitants fiscaux doivent inciter un propriétaire à bien entretenir son habitation afin d'en éviter le délabrement.

L'expérience nous montre en outre que de telles réductions d'impôts ont une incidence particulièrement positive sur l'activité et l'emploi dans le secteur de la construction. Il s'agit en outre d'un moyen efficace dans la lutte contre le travail au noir, dès lors que le client serait l'allié du fisc. C'est pourquoi cette mesure aurait un impact budgétaire neutre.

Dès lors que la réduction d'impôts proposée vise à lutter contre le travail au noir, les pouvoirs publics perçoivent six pour cent de TVA supplémentaires sur les dépenses engagées. L'entrepreneur devra en outre ajouter les montants facturés à ses impôts sur le revenu, dont on peut supposer qu'ils sont soumis à des taux de quarante à cinquante pour cent. La réduction d'impôts oscille toutefois entre trente et quarante pour cent.

Si les contribuables peuvent faire effectuer ces travaux à un taux de TVA réduit de six pour cent et s'ils peuvent en outre bénéficier de la réduction d'impôts, ils n'ont plus aucun intérêt à faire effectuer ces travaux au noir. En effet, en cas de contestations avec l'entrepreneur pour défauts lors de la réalisation des travaux, le paiement, en cas de litige avec l'assureur incendie en ce qui concerne la vétusté du bâtiment ou en cas d'expropriation, le propriétaire a tout intérêt à pouvoir présenter des factures officielles pour prouver les frais engagés.

Pour les travaux effectués aux habitations personnelles qui entreraient en ligne de compte, nous renvoyons aux travaux immobiliers et opérations assimilées entrant en ligne de compte pour un taux de TVA réduit de six pour cent visées à la rubrique XXXI du tableau A annexé à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 2

L'article 1451, 6°, du Code des impôts sur les revenus 1992 renvoie aux services soumis au taux de TVA

vinden de indieners dat na afloop van de aflossing van de lening op de eigen woning ook aanpassingswerkzaamheden aan die woning in functie van de levensbehoeften voor de oude dag fiscaal in mindering moeten kunnen worden gebracht binnen de bestaande grenzen.

Op die manier zou de eigenaar gestimuleerd worden om zijn woning tijdig aan te passen, zodat vermeden wordt dat er zich toch nog grote aanpassingswerken opdringen wanneer men geconfronteerd wordt met fysieke tegenslagen. De fiscale stimuli moeten een eigenaar ertoe bewegen zijn woning goed te onderhouden, zodat verkrotting tegengegaan wordt.

De ervaring leert bovendien dat dergelijke belastingverminderingen een heel gunstig effect hebben op de activiteit en de tewerkstelling in de bouwsector. Het is bovendien een efficiënt middel in de strijd tegen het zwartwerk, aangezien de klant nu bondgenoot wordt van de fiscale overheid. Daarom heeft deze maatregel een budgettair neutraal effect.

Doordat de voorgestelde belastingvermindering het zwartwerk tegengaat, ontvangt de overheid 6% extra BTW op de gedane uitgaven. De aannemer zal bovendien de gefactureerde bedragen moeten toevoegen aan zijn inkomstenbelasting, waarvan we mogen aannemen dat ze onderworpen zijn aan tarieven van 40 tot 50%. De belastingvermindering schommelt echter tussen een vork van 30 tot 40%.

Wanneer belastingplichtigen die werken kunnen laten uitvoeren tegen een verlaagd BTW-tarief van 6% en bijkomend van de belastingvermindering kunnen genieten, hebben zij er geen enkel belang meer bij de werken in het zwart te laten uitvoeren. Immers, ingeval van betwistingen met de aannemer over een slechte uitvoering van de werken of inzake de betaling of bij een dispuut met de brandverzekeraar over de vetustiteit van het gebouw of bij onteigening, heeft de eigenaar er alle belang bij officiële facturen te kunnen voorleggen als bewijsmiddel van gedane kosten.

Voor de werken aan de eigen woning die in aanmerking komen, verwijzen we naar het werk in onroerende staat en de ermee gelijkgestelde handelingen die in aanmerking komen voor het verlaagde BTW-tarief van 6%, zoals bepaald in rubriek XXXI van tabel A als bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel 2

Het herstelde artikel 1451, 6°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 verwijst naar de dien-

réduit de 6% qui se rapportent à la propre habitation privée. Il s'agit donc tant des travaux immobiliers que des opérations y assimilées. Dans le premier cas, sont visés, entre autres, la transformation, la réparation et l'entretien, à l'exception du nettoyage, de tout ou partie d'un bien immeuble par nature. Par opérations assimilées, on entend, entre autres, les prestations qui ont pour objet tant la fourniture que la fixation à un bâtiment d'éléments constitutifs d'une installation de chauffage, d'une installation sanitaire ou d'une installation électrique, d'armoires de rangement, d'éviers, etc.

Ce renvoi présente l'avantage d'exclure les dépenses de luxe, comme l'aménagement de piscines, de saunas, de terrains de tennis, etc. En outre, il ne peut s'agir que de travaux effectués par un entrepreneur enregistré.

La réduction d'impôts ne peut porter que sur la propre habitation, âgée de plus de quinze ans et que le contribuable occupe lui-même. Les travaux d'entretien aux habitations qu'il donne en location ou qu'il utilise comme seconde résidence n'entrent pas en ligne de compte pour bénéficier de cette réduction d'impôts. La notion de domicile doit être interprétée conformément à l'article 3, § 2, du Code des impôts sur les revenus 1992 et comme pour la fixation du pourcentage de la taxe communale additionnelle.

### Article 3

La modification a pour but d'inclure les paiements visés au nouvel article 1451, 6<sup>o</sup>, du Code des impôts sur les revenus 1992 dans le panier des dépenses qui entrent en ligne de compte pour l'épargne à long terme.

\*  
\* \*

sten die onderworpen worden aan het verlaagd BTW-tarief van 6% met betrekking tot de eigen privéwoning. Het gaat dus om zowel het werk in onroerende staat als de ermee gelijkgestelde handelingen. In het eerste geval beoogt men onder andere het verbouwen, herstellen, onderhouden met uitsluiting van het reinigen, geheel of ten dele, van een uit zijn aard onroerend goed. Met gelijkgestelde handelingen bedoelt men onder andere prestaties die tot voorwerp hebben zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw van bestanddelen voor de verwarming, de sanitaire of de elektrische installatie, opbergkasten, gootstenen, enz.

Deze verwijzing heeft tot voordeel dat luxueuze uitgaven, zoals het aanleggen van zwembaden, sauna's, tennisterreinen en andere, worden uitgesloten. Bovendien kan het enkel gaan om werken uitgevoerd door een geregistreerd aannemer.

De belastingvermindering kan enkel betrekking hebben op de eigen woning die ouder is dan vijftien jaar en waarin de belastingplichtige zelf woont. Onderhoudswerken aan woningen die hij verhuurt of als tweede verblijf aanwendt, komen niet in aanmerking voor deze belastingvermindering. Het begrip woonplaats moet geïnterpreteerd worden overeenkomstig artikel 3, § 2, Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 en zoals het voor het bepalen van het percentage van de aanvullende gemeentebelasting wordt aangevend.

### Artikel 3

De wijziging heeft tot doel dat de betalingen van het nieuwe artikel 1451, 6<sup>o</sup>, Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 mee worden opgenomen in de korf van uitgaven die in aanmerking komen voor het langetermijnsparen.

Hugo VANDENBERGHE.

\*  
\* \*

**PROPOSITION DE LOI**

---

**Article 1<sup>er</sup>**

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

**Art. 2**

L'article 1451, 6<sup>o</sup>, du Code des impôts sur les revenus 1992, abrogé par la loi du 24 décembre 2002, est rétabli dans la rédaction suivante :

«6<sup>o</sup> à titre de paiements pour des travaux visés sous la rubrique XXXI du tableau A annexé à l'arrêté royal n<sup>o</sup> 20 du 20 juillet 1970 fixant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux.»

**Art. 3**

À l'article 1456, alinéas 1<sup>er</sup> et 3, du même Code, modifié par les arrêtés royaux du 20 juillet 2000 et du 13 juillet 2001, les mots «article 1451, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>» sont remplacés par les mots «article 1451, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup>».

**Art. 4**

La présente loi produit ses effets à partir de l'exercice d'imposition 2005.

17 mars 2004.

**WETSVOORSTEL**

---

**Artikel 1**

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

**Art. 2**

Artikel 1451, 6<sup>o</sup>, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, opgeheven bij de wet van 24 december 2002, wordt hersteld in de volgende lezing :

«6<sup>o</sup> als betalingen voor werken zoals bedoeld in rubriek XXXI van tabel A als bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven.»

**Art. 3**

In artikel 1456, eerste en derde lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 20 juli 2000 en 13 juli 2001, worden de woorden «artikel 1451, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup>» vervangen door de woorden «artikel 1451, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 6<sup>o</sup>».

**Art. 4**

Deze wet is van toepassing vanaf aanslagjaar 2005.

17 maart 2004.

Hugo VANDENBERGHE.