

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2005-2006

8 MARS 2006

Proposition de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 en ce qui concerne la déductibilité fiscale des travaux de rénovation et d'aménagement effectués par le propriétaire bailleur

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES ET DES AFFAIRES
ÉCONOMIQUES
PAR
M. STEVERLYNCK

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2005-2006

8 MAART 2006

Wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, inzake de fiscale aftrekbaarheid van renovatie- en aanpassingswerken door de eigenaar-verhuurder

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE FINANCIËN EN VOOR
DE ECONOMISCHE AANGELEGENHEDEN
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **STEVERLYNCK**

Composition de la commission / Samenstelling van de commissie :

Président / Voorzitter : Jean-Marie Dedecker.**Membres / Leden :**

SP.A-SPIRIT	Mimount Bousakla, Bart Martens, André Van Nieuwkerke.
VLD	Stéphanie Anseeuw, Jean-Marie Dedecker, Luc Willems.
PS	Pierre Galand, Joëlle Kapompolé, Olga Zrihen.
MR	Jihane Annane, Berni Collas, Marie-Hélène Crombé-Berton.
CD&V Vlaams Belang CDH	Etienne Schouppe, Jan Steverlyncx. Frank Creyelman, Anke Van dermeersch. Christian Brotcorne.

Suppléants / Plaatsvervangers :

Jacinta De Roeck, Christel Geerts, Flor Koninckx, Myriam Vanlerberghe.
Jacques Germeaux, Stefaan Noreilde, Patrik Vankrunkelsven, Paul Wille.
Sfia Bouarfa, Jean Cornil, Jean-François Istasse, Philippe Mahoux.
Jacques Brotchi, Alain Destexhe, Nathalie de T' Serclaes, François Roelants du Vivier.
Wouter Beke, Mia De Schampelaere, Hugo Vandenberghe.
Yves Buysse, Nele Jansegers, Wim Verreycken.
Francis Delpérée, Clotilde Nyssens.

*Voir :***Documents du Sénat :****3-1529 - 2005/2006 :**

N° 1 : Proposition de loi de Mme De Schampelaere et M. Beke.

*Zie :***Stukken van de Senaat :****3-1529 - 2005/2006 :**

Nr. 1 : Wetsvoorstel van mevrouw De Schampelaere en de heer Beke.

I. INTRODUCTION

La proposition de loi a été déposée sous sa forme initiale par M. Beke et Mme De Schamphelaere, le 25 janvier 2006. Le 26 janvier 2006, elle a été prise en considération et envoyée à la commission des Finances et des Affaires économiques.

La commission a discuté cette proposition de loi au cours de ses réunions des 22 février et 8 mars 2006, en présence du ministre des Finances.

II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DE M. BEKE, COAUTEUR DE LA PROPOSITION

M. Beke constate d'une part que le logement est une composante importante de la lutte contre la pauvreté et que de moins en moins de familles moyennes peuvent se permettre un logement confortable. Force est de constater par ailleurs que nos villes et communes comptent une part non négligeable d'habitations inoccupées ou ne répondant plus aux besoins actuels et qu'il y a trop peu de logements disponibles et financièrement accessibles d'un bon rapport qualité-prix.

Comme la subdivision classique entre marché privé et marché des logements sociaux ne suffit plus actuellement à résoudre le problème, l'auteur entend y remédier par une mesure fiscale. L'intention est que le propriétaire puisse déduire fiscalement le coût de la rénovation et/ou des travaux d'aménagement à condition qu'il s'engage à mettre son bien en location par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale, moyennant un loyer raisonnable et pour une période de neuf ans au minimum.

De cette manière, une partie du patrimoine privé deviendrait disponible pour la location sociale, ce qui permettrait de répondre à un réel besoin social.

De ce fait, les propriétaires procéderaient aussi plus rapidement aux travaux d'entretien nécessaires, ce qui serait tout bénéfique pour la qualité de l'habitat.

À terme, la réglementation proposée devrait être financièrement avantageuse pour toute la collectivité : réduction des besoins en logements sociaux supplémentaires, parc locatif privé bien entretenu et logements à louer de qualité et financièrement accessibles.

I. INLEIDING

Het wetsvoorstel in zijn oorspronkelijke vorm, werd door de heer Beke en mevrouw De Schamphelaere ingediend op 25 januari 2006. Op 26 januari 2006 werd het in overweging genomen en naar de commissie voor de Financiën en de Economische Aangelegenheden verzonden.

Deze commissie heeft dit wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 22 februari en 8 maart 2006 in aanwezigheid van de minister van Financiën.

II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE HEER BEKE, MEDE-INDIENER VAN HET VOORSTEL

De heer Beke stelt enerzijds vast dat huisvesting een belangrijk domein is binnen de armoedebestrijding en dat steeds minder modale gezinnen zich een comfortabele woning kunnen permitteren. Anderzijds moet ook worden opgemerkt dat een belangrijk percentage van de woningen in de steden en gemeenten leegstaat of niet meer tegemoet komt aan de huidige behoeften en dat er een tekort is aan beschikbare en betaalbare woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding.

Aangezien de klassieke indeling met enerzijds de private markt en anderzijds de sociale woningmarkt momenteel niet meer volstaat voor de oplossing van dit probleem wenst de indiener via een fiscale maatregel aan het probleem te remediëren. Daarbij is het de bedoeling dat de eigenaar de prijs van de renovatie en/of aanpassingswerken fiscaal kan inbrengen op voorwaarde dat hij het pand later verhuurt via een sociaal verhuurkantoor en dat hij zich tot een redelijke huurprijs voor een minimumperiode van negen jaar verbindt.

Op die manier zou een gedeelte van het private patrimonium beschikbaar worden voor sociale verhuuring én beantwoorden aan een reële maatschappelijke behoefte.

Tevens zouden de eigenaars noodzakelijke onderhoudswerken sneller laten uitvoeren en dit kan alleen maar de kwaliteit van de woning ten goede komen.

Op termijn zal de voorgestelde regeling maatschappelijk een financieel voordeel opleveren : minder nood aan bijkomende sociale woningen, een goed onderhouden private huurmarkt én kwalitatief betaalbare huurwoningen.

Étant donné que le premier ministre a déclaré, le 7 février 2006, dans une allocution, être aussi favorable à cette idée et que le ministre flamand compétent en la matière, M. Keulen, a défini dans sa note de politique le rôle que peuvent jouer les agences immobilières sociales en l'espèce, l'auteur demande en conséquence à la commission d'adopter l'incitant précité, qui vise à valoriser le marché privé.

III. DISCUSSION GÉNÉRALE

Le ministre dit que plusieurs mesures analogues à celle proposée dans la proposition de loi ont déjà été prises. La première est l'abaissement du taux de TVA en 2000 pour les travaux de rénovation. Cette mesure vient d'être prolongée récemment jusqu'à fin 2010. La deuxième est une réduction fiscale plus spécifique pour les investissements économiseurs d'énergie. Le plafond vient d'être porté cette année à 1 280 euros pour une série d'aménagements déterminés. Il y a aussi la déductibilité fiscale des prêts hypothécaires.

Le ministre fait remarquer ensuite qu'il faut articuler les nouvelles mesures proposées et les mesures existantes de manière à les rendre compatibles. Rien ne justifie en effet qu'une personne qui a droit à une réduction fiscale accordée dans le cadre des mesures d'économie d'énergie ne puisse pas bénéficier en plus de la mesure proposée.

Le ministre ajoute cependant qu'il entend faire lui-même une proposition pour répondre à une préoccupation spécifique, à savoir la mise sur le marché locatif de logements rénovés. Jusqu'à présent, la politique était en effet axée essentiellement sur des mesures visant à encourager l'acquisition d'un premier logement, d'où la déductibilité fiscale du prêt hypothécaire. L'idée consiste en l'occurrence à élaborer aussi certaines mesures fiscales en faveur du marché locatif. Celles-ci seraient notamment liées à la stabilité du loyer pour les bailleurs qui recourent aux mesures fiscales.

Pour l'instant, toutefois, il reste à évaluer les conséquences budgétaires des diverses propositions ministérielles et à élaborer les différents textes. Le ministre est néanmoins en mesure d'indiquer que l'impact budgétaire des textes gouvernementaux sera supérieur au montant de 3,3 millions d'euros qui a été calculé par les services pour la proposition à l'examen. En effet, un impact budgétaire limité à quelque trois millions d'euros ne suffira pas à faire changer les comportements dans le sens d'une stabilisation des loyers et n'incitera pas les propriétaires à accepter sans rechigner les restrictions qu'on leur impose.

M. Dedecker estime que la proposition est discriminatoire pour les petits propriétaires qui mettent eux-mêmes leur habitation en location.

Aangezien de eerste minister op 7 februari 2006 in een toespraak aangaf de idee eveneens genegen te zijn en aangezien ook de bevoegde Vlaamse minister, de heer Keulen, in zijn beleidsbrief omschreef hoe de sociale verhuurkantoren een rol kunnen spelen in dit verhaal, vraagt de indiener de commissie dan ook de bovenvermelde hefboom voor het valoriseren van de private markt te stemmen.

III. ALGEMENE BESPREKING

De minister stelt dat er reeds een aantal beslissingen analoog aan die voorgesteld in het wetsvoorstel werden getroffen. In eerste instantie geldt er sinds het jaar 2000 een verlaging van het BTW-tarief voor renovatiewerken. Deze verlaging werd recent verlengd tot eind 2010. In tweede instantie is er de meer specifieke belastingvermindering voor de energiebesparende investeringen. Dit jaar nog werd het plafond hiervoor opgetrokken tot maximaal 1 280 euro voor een aantal gedefinieerde aanpassingen. Verder is er de fiscale aftrekbaarheid van de hypothecaire leningen.

De minister merkt vervolgens op dat de compatibiliteit van de nieuw voorgestelde maatregelen met de bestaande moet georganiseerd worden. Immers, er is geen enkele reden waarom iemand die recht heeft op een belastingvermindering voor energiebesparende maatregelen, niet daarenboven van de hier voorgestelde maatregel moet kunnen genieten.

Toch verklaart de minister dat hij zelf een voorstel wil doen dat zal beantwoorden aan één specifieke bezorgdheid, met name het op de huurmarkt brengen van gerenoveerde woningen. Immers, tot nu toe was het beleid vooral gericht op stimulerende maatregelen naar de verwerving van een eerste woning toe, cfr ook de fiscale aftrek van een hypothecaire lening. De idee nu bestaat eruit om ook voor de verhuurmarkt bepaalde fiscale maatregelen uit te werken. Deze zouden dan gelieerd zijn aan een stabiele verhuurprijs voor die verhuurders die van de fiscale maatregelen gebruik maken.

Momenteel echter moeten de budgettaire gevolgen van de verschillende ministeriële voorstellen worden onderzocht en de respectievelijke teksten nog worden opgesteld. Wat de minister echter wel reeds kan meegeven, is dat de budgettaire impact van de regerings teksten hoger zal zijn dan de door de diensten berekende 3,3 miljoen euro voor het voorliggende voorstel. Immers, met een budgettaire impact van slechts ongeveer 3 miljoen euro kan eigenlijk moeilijk een gedragsverandering onder de vorm van stabiele huurprijzen worden bereikt en zullen de eigenaars moeilijk de beperkingen die hun worden opgelegd aanvaarden.

De heer Dedecker vindt het voorstel discriminerend voor de kleine eigenaars die hun huis zelf verhuren.

M. Willems fait remarquer que la proposition du premier ministre n'accorde aucune attention aux agences immobilières sociales. Or, il peut y avoir un lien entre une modération des loyers et la déductibilité fiscale des frais de rénovation. Le membre estime en outre que des mesures similaires doivent être prises pour les propriétaires en général et pas uniquement dans le cadre d'un système de recours à des agences immobilières sociales, c'est-à-dire d'une espèce de collectivisation, qui s'est déjà révélée inopérante par le passé.

La plus-value des agences immobilières sociales vaut surtout pour les propriétaires de logements défraîchis. On leur permet, en échange d'un loyer modéré, de rafraîchir leur logement dans le cadre de l'économie sociale. Le membre a toutefois des doutes sérieux quant à l'effectivité de la mesure proposée.

M. Van Nieuwkerke constate qu'il y a de très longues listes d'attente pour le marché locatif social et que la capacité de celui-ci est donc insuffisante. Il est donc logique que le marché privé prenne le relais pour satisfaire les besoins. L'intervenant est cependant partisan d'une mesure plus globale visant à relever la qualité des logements et à soutenir et élargir le marché locatif social.

Mme Zrihen estime que le public cible du marché locatif social est très large et qu'il inclut notamment les indépendants et les pensionnés. Il importe de pouvoir offrir un logement confortable à ces personnes.

D'un autre côté, l'intervention des agences immobilières sociales est essentielle aussi dans la mesure où elles peuvent garantir aux propriétaires un flux de revenus stable. Vu les restrictions en matière de loyer et de garantie qui sont imposées aux propriétaires, nombreux sont ceux qui rechigneront à y recourir.

Voilà pourquoi l'intervenante est favorable aux mesures que le gouvernement a annoncées en l'espèce.

M. Beke se réjouit que les marges du gouvernement soient supérieures à celles de l'opposition. Il attend dès lors avec impatience la concrétisation des propositions du gouvernement.

De heer Willems merkt op dat in het voorstel van de eerste minister er nergens sprake is van de sociale verhuurkantoren. Wel kan er band zijn tussen, enerzijds, een matiging van de huurprijzen en, anderzijds, de fiscaal aftrekbare renovatiekosten. Verder is het lid van mening dat gelijkaardige maatregelen moeten worden getroffen naar alle eigenaars toe en niet in een systeem van sociale verhuurkantoren, een soort collectivisering, dat in het verleden reeds heeft bewezen niet werkbaar te zijn.

De meerwaarde van de sociale verhuurkantoren geldt vooral voor eigenaars van afgeleefde woningen. Deze kunnen in ruil voor een matige huurprijs hun woning laten opknappen in het kader van de sociale economie. Over de effectiviteit van de voorgestelde maatregel heeft het lid echter sterke twijfels.

De heer Van Nieuwkerke stelt vast dat er enorme wachtlijsten zijn voor de sociale huurmarkt en dat ze dus onvoldoende capaciteit heeft. In die zin is het logisch dat de privé-markt wordt ingeschakeld om aan de behoeften te voldoen. Spreker is echter voorstander van een meer globale maatregel om de kwaliteit van de woningen te doen toenemen en om de sociale verhuurmarkt bij te staan en te verbreden.

Mevrouw Zrihen is van mening dat het doelpubliek voor de sociale huurmarkt zeer breed is en bijvoorbeeld ook uit zelfstandigen en uit gepensioneerden bestaat. Het is belangrijk om deze mensen een comfortabel huis te kunnen aanbieden.

Anderzijds is de tussenkomst van de sociale verhuurkantoren ook belangrijk aangezien deze de eigenaars de garantie van een stabiele inkomstenstroom kunnen bieden. Gezien de beperkingen naar huurprijs en waarborg toe, die de eigenaars worden opgelegd, zijn er veel eigenaars die hierop geen beroep doen.

In die zin is de spreekster voorstander van de voorstellen die de regering in die zin heeft geformuleerd.

De heer Beke is verheugd dat de marges van de regering groter zijn dan deze van de oppositie. Het lid kijkt daarom uit naar voorstellen zoals die door de regering zullen worden geconcretiseerd.

IV. VOTES

L'article 1^{er} est rejeté par 9 voix contre 2 et 1 abstention, ce qui emporte le rejet de la proposition de loi.

*
* *

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 9 membres présents.

Le rapporteur,

Jan STEVERLYNCK.

Le président,

Jean-Marie DEDECKER.

IV. STEMMINGEN

Artikel 1 wordt verworpen met 9 tegen 2 stemmen bij 1 onthouding, hetgeen de verwerping van het wetsvoorstel tot gevolg heeft.

*
* *

Dit verslag is eenparig goedgekeurd door de 9 aanwezige leden.

De rapporteur,

Jan STEVERLYNCK.

De voorzitter,

Jean-Marie DEDECKER.