

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

19 JUNI 1985

WETSVOORSTEL

tot relance van de woningbouw
door hervorming van fiscale bepalingen

(Ingediend door de heren Olivier en Lestienne)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel beoogt een betere « doorzichtigheid » van de fiscale voordelen verbonden aan onroerende eigendom : het wil deze regeling zowel eenvoudiger als doeltreffender maken.

De maatregelen van de huidige regering hebben bijgedragen tot een voorlopige stabilisering van de bouwsector en de vastgoedmarkt en wel doordat een verdere achtergang werd tegengegaan. Doorgaans echter zijn deze maatregelen tijdelijk (ze vervallen op 31 december 1985), ingewikkeld en beperkt geldig.

Zowel met betrekking tot de directe als de indirecte belastingen, moeten maatregelen genomen worden die een samenhangend geheel vormen en die een verlaging van de kostprijs voor het verwerven van onroerende eigendom en van de financiering ervan in geval van hypothecaire lening mogelijk maken. De voorgestelde maatregelen moeten blijvend zijn (opgenomen in de Wetboeken) daart investeringen in onroerende goederen, van nature uit op lange termijn, onderstellen dat de toegekende fiscale voordelen zich niet in de tijd beperken. Bedoelde maatregelen maken individuele eigendom toegankelijk voor al degenen die er alsnog geen hebben.

Vanuit budgettair oogpunt is het van belang dat de maatregelen een beter rendement mogelijk maken van de investeringen die in de sector al gedaan zijn.

I. Inzake directe belastingen

A. Omschrijving van het huidig stelsel

De sommen die worden besteed aan de aflossing van leningen die zijn aangegaan om een woning te bouwen of te verwerven, werden tot op heden op het fiscale vlak als volgt behandeld :

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

19 JUIN 1985

PROPOSITION DE LOI

tendant à relancer la construction
par la révision de certaines dispositions fiscales

(Déposée par MM. Olivier et Lestienne)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition vise à offrir une meilleure « visibilité » des avantages fiscaux liés à la propriété immobilière; elle se veut à la fois simplificatrice et efficiente.

Les mesures prises par le présent Gouvernement ont momentanément stabilisé le secteur de la construction et le marché immobilier en évitant toute aggravation. Ces mesures sont toutefois généralement temporaires (effet jusqu'au 31 décembre 1985), complexes et à effet limité.

Il importe de prendre un ensemble cohérent de mesures tant à l'impôt direct qu'indirect permettant une diminution du coût d'acquisition de la propriété immobilière et un allègement de la charge du financement de l'acquisition (prêt hypothécaire). Les mesures proposées seront de type permanent (intégrés dans les codes) car l'investissement immobilier étant à long terme de par nature, suppose une constance des avantages fiscaux octroyés. Elles veillent à rencontrer le besoin d'accès à une propriété individuelle pour tous ceux qui n'en possèdent pas encore.

Budgétairement, il importe que les mesures optimisent les coûts déjà engagés dans le secteur.

I. En matière de contributions directes

A. Description du régime actuel

Les sommes affectées à l'amortissement d'emprunts contractés en vue de la construction ou de l'acquisition d'une habitation sont, jusqu'à présent, traitées de la manière suivante sur le plan fiscal :

— *de aflossingen in kapitaal* van een hypotheecaire lening, gewaarborgd door een schuldsaldoverzekering, kunnen, onder bepaalde voorwaarden, van de bedrijfsinkomsten worden afgetrokken ten belope van maximum 45 000 F per belastingplichtige. In de praktijk stemt die aftrek overeen met een bedrijfsinkomen van 675 000 F. (Cfr. de art. 54, 3°, 56 en 56, § 2, W. I. B.).

Voor zover de aflossingen in kapitaal niet hoger zijn dan de percentages vermeld in artikel 58, § 1, W. I. B. en de aftrek ervan beperkt wordt tot 45 000 F, wordt op de belasting (berekend overeenkomstig de art. 77 tot 87, W. I. B.) een vermindering verleend die gelijk is aan :

a) voor belastingplichtigen van wie de echtgenoot geen bedrijfsinkomsten heeft of die één of meer personen ten laste hebben in de zin van de artikelen 82 tot 85, W. I. B. : 30 % van het niet-afgetrokken bedrag van de voormelde sommen, maar de vermindering wordt beperkt tot 13 500 F ($45\,000\text{ F} \times 30\%$);

b) voor andere belastingplichtigen : 25 % van het niet-afgetrokken bedrag, maar de vermindering wordt beperkt tot 11 250 F ($45\,000\text{ F} \times 25\%$).

(Deze aftrek + belastingkrediet stemmen in de praktijk overeen met een bedrijfsinkomen van 1 425 000 F.)

(Cfr. artikel 87bis W. I. B.)

— *de interestlasten* van hypotheecaire leningen zijn aftrekbaar van de in de personenbelasting totale belastbare netto-inkomsten voor zover zij evenwel niet meer bedragen dan het totaal van de in die basis opgenomen roerende en onroerende inkomsten.

(Cfr. art. 10, § 2, laatste lid, en art. 71, § 1, 2°, en § 2, W. I. B.)

De interestlasten van hypotheecaire leningen die van 1 juli 1983 tot en met 31 december 1985 zijn gesloten om een woning te bouwen of te verkrijgen onder het B. T. W.-stelsel, zijn aftrekbaar van de gezamenlijke netto-inkomsten gedurende de drie jaar volgend op het jaar waarin het contract van lening is gesloten, zulks ten bedrage van 100 000 F, 60 000 F en 40 000 F respectievelijk voor het eerste, het tweede en het derde jaar.

(Cfr. art. 38 van de wet van 28 december 1983.)

B. Deze fiscale regeling roept volgende bedenkingen en kritiek op :

a) Om onder de toepassing van artikel 54, 3°, W. I. B. te vallen moet de gebouwde, verbouwde of gekochte woning tot een van volgende categorieën behoren :

— *sociale woningen en gelijkgestelde woningen*

Sociale woningen zijn woningen gebouwd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (N. M. H.), de Nationale Landmaatschappij (N. L. M.) of een van de maatschappijen die erkend zijn door een van deze instellingen.

Met sociale woningen (1) gelijkgestelde woningen zijn woningen waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan volgende bedragen :

(1) Het begrip « sociale woning » is regionaal bepaald in drie koninklijke besluiten :

— Vlaams Gewest : koninklijk besluit van 24 februari 1981 (*Belgisch Staatsblad* van 7 maart 1981) in werking tredend op 1 maart 1981.

— Waals Gewest : koninklijk besluit van 19 mei 1981 (*Belgisch Staatsblad* van 5 juni 1981) gewijzigd bij koninklijk besluit van 6 november 1981 (*Belgisch Staatsblad* van 26 november 1981) in werking tredend op 15 juni 1981).

— Brussels Gewest : koninklijk besluit van 15 juli 1981 (*Belgisch Staatsblad* van 1 augustus 1981) in werking tredend op 1 augustus 1981.

— *les remboursements en capital* d'un emprunt hypothécaire garanti par une assurance du solde restant dû peuvent, sous certaines conditions, être déduits des revenus professionnels à concurrence de 45 000 F maximum par contribuable (cette déduction correspond, dans la pratique, à un revenu professionnel de 675 000 F). (Cfr. les art. 54, 3°, 56 et 58, § 2 du C. I. R.).

Dans la mesure où les remboursements en capital ne dépassent pas les pourcentages visés à l'article 58, § 1^{er} du C. I. R. et où leur déduction est limitée à 45 000 F, l'impôt calculé conformément aux articles 77 à 87 du C. I. R. est réduit d'un montant égal à :

a) pour les contribuables dont le conjoint ne bénéficie pas de revenus professionnels ou qui ont une ou plusieurs personnes à charge au sens des articles 82 à 85 du C. I. R. : 30 % du montant non déduit des sommes précitées, mais la réduction est limitée à 13 500 F ($45\,000\text{ F} \times 30\%$);

b) pour les autres contribuables : 25 % du montant non déduit, mais la réduction est limitée à 11 250 F ($45\,000\text{ F} \times 25\%$).

Ces réductions + crédit d'impôt correspondent, dans la pratique, à un revenu professionnel de 1 425 000 F.)

(Cfr. article 87bis du C. I. R.)

— *les charges d'intérêts* de prêts hypothécaires sont déductibles de l'ensemble des revenus nets imposables à l'impôt des personnes physiques dans la mesure où elles ne dépassent pas le total des revenus mobiliers et immobiliers inclus dans cette base.

(Cfr. art. 10, § 2, dernier alinéa, et 71, § 1^{er}, 2°, et § 2 du C. I. R.)

Les charges d'intérêts de prêts hypothécaires conclus entre le 1^{er} juillet 1983 et le 31 décembre 1985 en vue de la construction ou de l'acquisition sous le régime T. V. A. d'une habitation sont déductibles de l'ensemble des revenus nets imposables pendant les 3 années qui suivent l'année de la conclusion du contrat de prêt à concurrence de 100 000 F, 60 000 F et 40 000 F, respectivement pour les première, deuxième et troisième années.

(Cfr. art. 38 de la loi du 28 décembre 1983.)

B. Ce régime fiscal appelle les considérations et critiques suivantes :

a) Pour pouvoir bénéficier de l'application de l'article 54, 3°, du C. I. R., l'habitation construite, transformée ou achetée doit être :

— *soit une habitation sociale ou une habitation y assimilée*

Répondent à la définition d'habitation sociale, les habitations construites par la Société Nationale du Logement (S. N. L.), la Société Nationale Terrienne (S. N. T.) ou l'une des sociétés agréées par un de ces organismes.

Répondent à la définition (1) d'habitations assimilées aux habitations sociales les habitations dont la valeur vénale ne dépasse pas les montants suivants :

(1) Cette définition est régionalisée et fournie par 3 arrêtés royaux :

— Région flamande : Arrêté royal du 24 février 1981 (*Moniteur belge* du 7 mars 1981) entrant en vigueur le 1^{er} mars 1981.

— Région wallonne : arrêté royal du 19 mai 1981 (*Moniteur belge* du 5 juin 1981) modifié par arrêté royal du 6 novembre 1981 (*Moniteur belge* du 26 novembre 1981) entrant en vigueur le 15 juin 1981.

— Région bruxelloise : arrêté royal du 15 juillet 1981 (*Moniteur belge* du 1^{er} août 1981) entrant en vigueur le 1^{er} août 1981.

	Verkoopwaarde of aankoopprijs met hoger dan (1) — Valeur vénale ou prix d'achat ne dépassant pas (1)	Verhogingen wegens kinderen ten laste — Augmentations pour enfants à charge		
		2 of 3 kinderen — 2 ou 3 enfants	4 kinderen of meer — 4 enfants ou plus	
WAALS GEWEST				REGION WALLONNE
— te bouwen woningen	2 200 000 F	75 000 F	150 000 F	— habitations à construire;
— te kopen woningen	2 000 000 F	75 000 F	150 000 F	— habitations à acquérir;
— te kopen woningen (na uitvoering van sanerings-, verbeterings- en/of aanpassingswerken)	2 200 000 F	75 000 F	150 000 F	— habitations à acquérir (après l'exécution des travaux d'assainissement, d'amélioration et/ou d'adaptation);
BRUSSELS GEWEST				REGION BRUXELLOISE
— te bouwen woningen + te kopen woningen waarvan de voltooiing of de bouw minder dan 5 jaar teruggaat	2 200 000 F	100 000 F	170 000 F	— habitations à construire + habitations à acquérir dont l'achèvement ou la construction remonte à moins de 5 ans;
— te kopen woningen waarvan de voltooiing of de bouw 5 jaar of meer teruggaat	2 000 000 F	100 000 F	170 000 F	— habitations à acquérir dont l'achèvement ou la construction remonte à 5 ans ou plus;
— te kopen woningen (na uitvoering van sanerings-, verbeterings- en/of aanpassingswerken)	2 200 000 F	100 000 F	170 000 F	— habitations à acquérir (après l'exécution des travaux d'assainissement, d'amélioration et/ou d'adaptation);
VLAAMS GEWEST				REGION FLAMANDE
— te bouwen woningen + te kopen woningen waarvan de voltooiing of de bouw minder dan 5 jaar teruggaat	2 200 000 F	100 000 F	200 000 F	— habitations à construire + habitations à acquérir dont l'achèvement ou la construction remonte à moins de 5 ans;
— te kopen woningen waarvan de voltooiing of de bouw 5 jaar of meer teruggaat	2 000 000 F	100 000 F	200 000 F	— habitations à acquérir dont l'achèvement ou la construction remonte à 5 ans ou plus;
— te kopen woningen (na uitvoering van sanerings-, verbeterings- en/of aanpassingswerken)	2 200 000 F	100 000 F	200 000 F	— habitations à acquérir (après l'exécution des travaux d'assainissement, d'amélioration et/ou d'adaptation);

— *middelgrote woningen*, dit zijn woningen waarvan de verkoopwaarde, de grond inbegrepen, niet hoger ligt dan :

— voor te bouwen of te verbouwen woningen 2 700 000 F (1)
— voor te kopen woningen 2 500 000 F (1)

te vermeerderen met 5 % :

— voor elk ongehuwd kind van de aanvrager of zijn echtgenote;

— voor de aanvrager die nog geen 4 jaar gehuwd is of wiens laatste kind minder dan 4 jaar oud is.
te vermeerderen met 25 % of 5 % naargelang thuis een zelfstandige of bezoldigde beroepsactiviteit wordt uitgeoefend

(Cfr. koninklijk besluit van 20 april 1959, art. 1 en 6 en koninklijk besluit van 13 juli 1978, art. 1).

De toepassing van artikel 54, 3°, W.I.B., vertoont het nadeel dat bij leningen met constante annuïteiten (het meest courante type van lening) de aftrekmogelijkheden het kleinst zijn tijdens de eerste jaren terwijl de leningslasten (kapitaal en interesten) in reële termen dan het zwaarst zijn.

(1) Deze waarde wordt vastgesteld tijdens de door een kredietinstelling verrichte expertise tot verkrijging van een lening.

— *soit une habitation moyenne*, c'est-à-dire une habitation dont la valeur vénale, terrain compris, n'excède pas :

— pour une habitation à construire ou à transformer 2 700 000 F (1)
— pour une habitation à acquérir 2 500 000 F (1)

à majorer de 5 % :

— pour chaque enfant célibataire du demandeur ou son épouse;

— pour le demandeur qui est marié depuis moins de 4 ans, ou dont l'enfant dernier-né est âgé de moins de 4 ans à majorer de 25 % ou de 5 % selon qu'une activité professionnelle indépendante ou salariée est exercée à domicile

(Cfr. arrêté royal du 20 avril 1959, art. 1 et 6 et arrêté royal du 13 juillet 1978, art. 1).

L'application de l'article 54, 3° du C.I.R. présente cet inconvénient puisque, dans le cas d'un emprunt à annuités constantes (le type d'emprunt le plus courant), c'est dans les premières années que les possibilités de déduction sont les plus réduites alors que les charges d'emprunt (capital et intérêts) en termes réels sont les plus lourdes.

(1) Cette valeur est déterminée lors de l'expertise pour l'obtention du prêt par l'organisme de crédit.

Dit is het gevolg van het feit dat de kapitaalaflossingen tijdens de eerste jaren van de lening eerder laag zijn, vermits de annuïteiten inzonderheid intrestlasten omvatten. Doch enkel de aflossingen in kapitaal zijn fiscaal aftrekbaar. (zie in bijlage een voorbeeld van terugbetalingsplan voor een lening van 2 miljoen F).

Die toestand wordt op een ergerlijke wijze geaccentueerd door artikel 56, § 2, W. I. B., waarbij wordt bepaald dat leningen, in verband met een « middelgrote woning », slechts voor vrijstelling in aanmerking komen voor een aanvangsbedrag van hoogstens 400 000 F. Voor iemand die een lening van 2 400 000 F zou aangaan, beduidt zulks dat de kapitaalaflossingen tijdens de ganse leningsduur slechts voor 1/6 (4/24^{ste}) in aanmerking komen. Indien die grens in 1962 wellicht gerechtvaardigd was omdat toendertijd geen enkele sociale lening — wavoor geen limiet is gesteld — dat bedrag kon bereiken, is zij thans een bron van discriminatie geworden tussen de sociale en de middelgrote woningen.

Voegen we hieraan toe dat leningen i.v.m. gewone woningen waarvan de aankoop- of de bouwwaarde hoger ligt dan resp. 2 500 000 F of 2 700 000 F, eventueel vermeerderd, niet in aanmerking komen voor fiscale voordelen verbonden aan kapitaalaflossingen (1).

b) Het recht op aftrek van sommen, besteed aan de aflossing of aan de herstelling van hypothecaire leningen, is niet beperkt tot een eerste woning; de belastingplichtige kan verschillende malen dezelfde maatregel genieten, evenwel tot een jaarlijks grensbedrag van 45 000 F + « 45 000 F geplafonneerd », wel te verstaan op voorwaarde dat de lening slaat op een sociale of middelgrote woning.

c) Daarenboven zijn de intresten van schulden aangegaan om onroerende inkomsten te verkrijgen of te behouden slechts aftrekbaar in zover zij niet meer bedragen dan de netto-inkomsten uit onroerende eigendom welke vastgesteld zijn na toepassing van de artikelen 8 tot 10 en dan de netto-inkomsten uit roerende goederen en kapitalen die in aanmerking worden genomen voor de vaststelling van het belastbaar inkomen.

(Cfr. art. 71, § 1^{er}, 2^o, en § 2, W. I. B.)

Wanneer de belastingplichtige enkel een woonhuis bezit waarvan het kadastraal inkomen niet hoger ligt dan het bedrag van de aftrek die in artikel 10 van het W. I. B. voorzien is wegens eigen woonhuis (thans 120 000 F + 10 000 F per persoon ten laste) en wanneer hij geen roerende inkomsten heeft — in dit geval bevinden zich de meeste belastingplichtigen — dan zorgt de aftrek van intresten slechts voor een belastingbesparing van maximum 12,5 % van genoemd kadastraal inkomen.

Abstractie gemaakt van deze aftrek zijn het alleen de belastingplichtigen die :

hetzij een woonhuis bezitten waarop artikel 10 van het W. I. B. niet of slechts gedeeltelijk van toepassing is,

hetzij meerdere woongebouwen bezitten, welke de intrestlasten mogen aftrekken en zodoende een belastingvermindering genieten waarvan de omvang afhankelijk is van het marginaal tarief dat geldt voor de afgetrokken inkomstenschijf.

In de huidige stand van de wetgeving kunnen de belastingplichtigen die uitsluitend bedrijfsinkomsten aangeven, geen rentelasten in mindering brengen van hun belastbaar inkomen (met uitsluiting van de tijdelijke maatregel bepaald in artikel 38 van de wet van 28 december 1983 (zie hoger).

(1) Behalve indien het ontleend kapitaal gedekt is door een gemengde verzekering, artikel 54, 2^ob, W. I. B.

Cela provient du fait que les remboursements en capital sont plutôt faibles durant les premières années de l'emprunt, les annuités comprenant surtout des charges d'intérêt. Or, seuls les remboursements en capital sont fiscalement déductibles. (Voir en annexe exemple de programmation d'un remboursement d'un prêt de 2 000 000 de F).

Cette situation est encore aggravée par l'article 56, § 2 du C. I. R., qui dispose que les emprunts relatifs à une « habitation moyenne » ne sont pris en considération pour l'exonération qu'à concurrence d'un montant initial de 400 000 F. Cela signifie que, si une personne contracte un emprunt de 2 400 000 F, ses remboursements en capital ne sont pris en considération que pour 1/6^e (4/24^{es}) durant la totalité de la durée de l'emprunt. Si ce plafond se justifiait probablement en 1962 du fait qu'un prêt social — pour lequel aucune limite n'est fixée — ne pouvait atteindre ce montant, il constitue à l'heure actuelle une source de discrimination entre les propriétaires d'habitations sociales et les propriétaires d'habitations moyennes.

Ajoutons encore que les emprunts relatifs à des habitations ordinaires dont la valeur d'acquisition ou de construction dépasse respectivement 2 500 000 F ou 2 700 000 F, éventuellement majorés, ne bénéficient d'aucun avantage fiscal lié au remboursement du capital (1).

b) Le bénéfice de la déduction des sommes affectées à l'amortissement ou à la reconstitution d'emprunts hypothécaires n'est pas limité à une première habitation, le contribuable peut bénéficier plusieurs fois de la même mesure, mais dans la limite annuelle de 45 000 F + « 45 000 F plafonnés », à condition bien entendu que le prêt porte sur une habitation sociale ou moyenne.

c) Par ailleurs, les intérêts de dettes contractées en vue d'acquérir ou de conserver un revenu immobilier ne sont déductibles que dans la mesure où ils ne dépassent pas le revenu net des propriétés foncières établi après application des articles 8 à 10 et celui des revenus net provenant de capitaux et de biens mobiliers.

(Cfr. art. 71, § 1^{er}, 2^o, et § 2 du C. I. R.)

Lorsque le contribuable possède une seule maison d'habitation dont le revenu cadastral ne dépasse pas le montant de la déduction prévue à l'article 10 du C. I. R. pour cause d'occupation personnelle (actuellement 120 000 F + 10 000 F par personne à charge) et qu'il ne bénéficie pas de revenus mobiliers — c'est le cas de la majorité des contribuables — la déduction des intérêts ne procure alors qu'une économie d'impôt de maximum 12,5 % dudit revenu cadastral.

Si nous faisons abstraction de cette déduction, seuls les contribuables qui :

soit possèdent une maison d'habitation pour laquelle l'article 10 du C. I. R. ne s'applique pas ou ne s'applique que partiellement;

soit possèdent plusieurs immeubles; peuvent déduire des charges d'intérêts et bénéficier ainsi d'un allègement fiscal dont l'importance est fonction du taux marginal afférent à la tranche de revenus abattue.

Dans l'état de la législation actuelle, les contribuables qui déclarent uniquement des revenus professionnels ne peuvent porter en déduction de leur revenu imposable aucune charge d'intérêt (hormis la mesure temporaire de l'article 38 de la loi du 28 décembre 1983) (voir supra).

(1) Sauf si le capital emprunté est couvert par une assurance mixte, article 54, 2^ob du C. I. R.

C. Voorgestelde maatregelen

Om deze situatie te verhelpen moet men fiscale maatregelen vinden die selectief en doeltreffend zijn maar die ook voldoende soepelheid bieden.

a) De last van een hypotheekaire lening verminderen

Het lijkt aangewezen om een formule uit te werken waardoor de toegang tot de eigendom van een woning vergemakkelijkt wordt voor degenen die nog geen woning hebben en wel door de last van de annuïteiten (af te lossen kapitaal + intresten) financieel draagbaar te maken.

Een vrij eenvoudige oplossing bestaat erin van de bedrijfsinkomsten een bedrag aftrekbaar te maken dat overeenstemt met een lineaire aflossing in 20 jaar, van een kapitaal van 2 000 000 F, zijnde een jaarlijkse aflossing van 5 % van het geleende kapitaal (= 100 000 F).

Deze aftrek zou slechts binnen volgende grenzen vericht kunnen worden :

1° de lening moet bedoeld zijn voor het aankopen, bouwen of verbouwen van een « enige » woning die bestemd is om op permanente wijze te dienen voor de huisvesting van de belastingplichtige en zijn gezin;

2° de lening wordt slechts in aanmerking genomen ten belope van een aanvangsbedrag van maximum 2 miljoen F (eventueel vermeerderd). Het voordeel is dus beperkt door een dubbel cumulatief plafond :

- het bedrag van de lening;
- een bedrag van 2 000 000 F wanneer het geleende kapitaal dit grensbedrag overschrijdt.

3° de lening moet altijd minstens gewaarborgd zijn door een schuldaldoverzekering of door een gemengde verzekering als bedoeld in artikel 54, 2°, b W. I. B. ten gunste van de ontleners, zijn echtgenoot of familieleden tot maximum de tweede graad (bloedverwanten in de opgaande lijn, kinderen en kleinkinderen, broers en zusters);

4° de lening moet gesloten zijn voor een minimumtermijn van 10 jaar en wordt fiscaal slechts in aanmerking genomen voor een maximumtermijn van 20 jaar :

- wanneer de lening gesloten is voor een termijn korter dan 10 jaar : geen aftrek;
- wanneer de lening gesloten is voor een termijn langer dan 10 jaar maar korter dan of gelijk aan 20 jaar : aftrek naargelang de bedongen termijn;
- wanneer de lening gesloten is voor een termijn langer dan 20 jaar : aftrek gedurende 20 jaar.

Tenslotte wordt de gezinsgrootte als volgt in aanmerking genomen :

a) het aflossingspercentage van 5 % wordt verhoogd tot :

- 6 % wanneer de belastingplichtige 2 of 3 kinderen ten laste heeft;
- 7 % wanneer de belastingplichtige 4 kinderen of meer ten laste heeft.

N. B. : Technisch gezien is dit percentage jaarlijks aanpasbaar naargelang het aantal kinderen ten laste van de belastingplichtige per 1 januari van het jaar dat het aanslagjaar aangeeft (cfr. art. 81, § 1, W. I. B.). Gehandicapte kinderen tellen dubbel.

C. Mesures proposées

Pour remédier à cette situation, il faut trouver des mesures fiscales qui soient en même temps sélectives et efficaces, tout en offrant une souplesse suffisante.

a) Diminuer la charge du prêt hypothécaire

Il nous paraît indiqué de mettre au point une formule qui favorise l'accès à la propriété d'un logement, pour ceux qui n'en possèdent pas encore en permettant de rendre financièrement supportable la charge des annuités (capital à rembourser et intérêts).

Une solution relativement simple consisterait à permettre de déduire des revenus professionnels un montant correspondant à l'amortissement linéaire en 20 ans d'un capital de 2 000 000 F soit un amortissement annuel de 5 % du capital emprunté (= 100 000 F).

Cette déduction ne pourrait être opérée que dans les limites suivantes :

1° l'emprunt doit avoir pour objet l'achat, la construction ou la transformation de la seule habitation destinée à servir d'une façon permanente au logement du contribuable et de sa famille;

2° l'emprunt n'est pris en considération qu'à concurrence d'un montant initial maximum de 2 000 000 de F éventuellement majorés). L'avantage est donc limité par un double plafond cumulé :

- le montant du prêt;
- le montant de 2 000 000 de F si le capital emprunté dépasse celui-ci;

3° l'emprunt doit toujours être au moins garanti par une assurance du solde restant dû ou une assurance mixte dont question à l'article 54, 2°, b du C. I. R. stipulée au profit de l'emprunteur, de son conjoint ou de ses parents au deuxième degré maximum (ascendants, enfants et petits-enfants, frères et sœurs);

4° l'emprunt doit être conclu pour une durée minimale de 10 ans et n'est pris fiscalement en compte que pour une période maximale de 20 ans :

- si l'emprunt est conclu pour une période inférieure à 10 ans : pas de déduction;
- si l'emprunt est conclu pour une durée supérieure à 10 ans, mais inférieure ou égale à 20 ans : déduction en fonction de la durée stipulée;
- si l'emprunt est conclu pour une durée supérieure à 20 ans : déduction pendant 20 ans.

Enfin, la dimension familiale est prise en compte comme suit :

a) le taux d'amortissement de 5 % est porté à :

- 6 % si le contribuable à 2 ou 3 enfants à charge;
- 7 % si le contribuable à 4 enfants ou plus à charge.

N. B. : Techniquement ce taux est variable annuellement en fonction du nombre d'enfants à charge du contribuable au 1^{er} janvier de l'année dont le millésime désigne l'exercice d'imposition (cfr. art. 81, § 1^{er} du C. I. R.). Les enfants handicapés comptent double.

b) het aanvangsbedrag van 2 000 000 F wordt zoveel maal met 100 000 F verhoogd als er kinderen ten laste zijn per 1 januari van het jaar volgend op dat waarin de lening gesloten werd. Gehandicapte kinderen tellen dubbel en een handicap van de belastingbetaler of van zijn echtgenoot telt ook voor 100 000 F.

Deze formule biedt de gewenste soepelheid daar :

1° zij rekening houdt met het feit dat de kostprijs voor een hypotheeklening — ook al blijft hij vaak onveranderd door het systeem van constante annuïteiten — een variabele component kapitaal/intresten heeft;

2° zij geen scheeftrekking van de concurrentie tussen de krediet- en verzekeringsinstellingen teweegbrengt door de rentevoeten op artificiële wijze (door fiscale aftrekbaarheid) terug te brengen tot eenzelfde peil. Integendeel, doordat het fiscaal voordeel alleen op basis van het kapitaal berekend is, zet deze formule de ontleners ertoe aan om de gunstigste rentevoet te zoeken (1) (de rente is de variabele component die voor de berekening van het fiscaal voordeel niet in aanmerking komt);

3° het abattement is slechts afhankelijk van het geleende kapitaal en wordt niet beperkt tot een percentage van de bedrijfsinkomsten of volgens het kadastraal inkomen van de gebouwde of aangekochte woning. Daarenboven blijven de interesten voor het overblijvende gedeelte aftrekbaar volgens de huidige modaliteiten (2).

Voorbeeld :

Nemen we een lening van 1 miljoen F met een rentevoet van 11,25 % en terugbetaalbaar in 20 jaar; de jaarlijkse annuïteit, omvattende de intresten en de terugbetaling van het kapitaal, beloopt $\pm 125\ 000$ F.

Eerste geval :

Een gezin, zonder kinderen of met 1 kind, dat een eerste woning bouwt of aankoopt en dat hiervoor een lening heeft aangegaan :

Leenbedrag — Montant de l'emprunt —	Jaarlijks abattement — Abattement annuel —	In mindering op de jaarlijkse kostprijs (*) — Imputation sur le coût annuel (*) —
1 000 000 F	$\frac{1\ 000\ 000 \times 5}{100} = 50\ 000$ (1)	$\frac{25\ 000}{125\ 000} = 20\ %$
2 000 000 F	$\frac{2\ 000\ 000 \times 5}{100} = 100\ 000$ (2)	$\frac{50\ 000}{250\ 000} = 20\ %$
Zonder kinderen. — Si pas d'enfants		
2 500 000 F	$2\ 500\ 000 \times \frac{2\ 000\ 000}{2\ 500\ 000} \times \frac{5}{100} = 100\ 000$ (3)	$\frac{50\ 000}{312\ 500} = 16\ %$
Met 1 kind. — Si 1 enfant		
2 500 000 F	$2\ 500\ 000 \times \frac{2\ 100\ 000}{2\ 500\ 000} \times \frac{5}{100} = 105\ 000$ (3)	$\frac{52\ 500}{312\ 500} = 16,8\ %$

(*) Op basis van een marginale belastingsdruk gelijk aan 50 %.

(1) Dit maakt het mogelijk om rekening te houden met « sociale » leningen tegen verminderde rentevoet en wel in die zin dat het fiscale voordeel genoten wordt naast de verminderde rentevoet in de plaats van deze teniet te doen wat het geval zou zijn wanneer het fiscale voordeel alleen maar gekoppeld is aan de rentevoet.

(2) Die aftrekbare intresten geven aanleiding tot een verrekening van de onroerende voorheffing van 12,5 % van het kadastraal inkomen dat bij toepassing van de artikelen 10 en 71, § 1, 2° en § 2, W.I.B. aangegeven moet worden.

b) le montant initial de 2 000 000 de F est augmenté d'autant de fois 100 000 F qu'il y a d'enfants à charge au 1^{er} janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle l'emprunt a été conclu. Les enfants handicapés comptent double et l'handicap éventuel du contribuable ou de son conjoint est pris en considération pour aussi 100 000 F.

Cette formule présente la souplesse voulue car :

1° elle tient compte du fait que la charge liée à un emprunt hypothécaire — si elle reste souvent identique de par le système des annuités constantes — a une composante capital/intérêt variable;

2° elle n'introduit pas de distorsion de concurrence entre les organismes prêteurs et assureurs en amenant artificiellement (par déductibilité fiscale) les taux d'intérêts à un même niveau. Au contraire, par le fait que le calcul de l'avantage fiscal est lié au seul capital, elle incite l'emprunteur à rechercher le taux d'intérêt le plus favorable (1) (l'intérêt étant la variable sur laquelle ne porte pas le calcul de l'avantage fiscal);

3° l'abattement est uniquement fonction du capital emprunté et n'est pas limité à un pourcentage des revenus professionnels ou fonction du revenu cadastral afférent à l'immeuble acquis ou bâti. En plus, les intérêts pour le surplus restent déductibles suivant les dispositions actuelles (2).

Exemple :

Prenons par hypothèse un emprunt de 1 000 000 F avec un taux d'intérêt de 11,25 % remboursable en 20 années, l'annuité annuelle comprenant les intérêts et le remboursement du capital s'élève à $\pm 125\ 000$ F.

Cas n° 1 :

Soit un ménage sans enfants ou avec un enfant qui construit ou acquiert une première maison d'habitation pour laquelle un emprunt est contracté :

(*) Sur base d'un taux marginal d'imposition égal à 50 % d'intérêt.

(1) Ceci permet de tenir compte des prêts « sociaux » à intérêt réduit de telle sorte que l'avantage fiscal et le taux réduit s'additionnent plutôt que s'annulent, ce qui serait le cas si l'avantage fiscal était lié au seul taux d'intérêt.

(2) Ces intérêts déductibles donnent droit à l'imputation d'un précompte immobilier de 12,5 % du revenu cadastral à déclarer par application des articles 10 et 71, § 1^{er}, 2° et § 2 du C.I.R.

Tweede geval :

Idem, maar een gezin met 2 of 3 kinderen.

Cas n° 2 :

Idem, mais avec un ménage avec 2 ou 3 enfants :

Leenbedrag
—
Montant de l'emprunt
—

Jaarlijks abattement
—
Abattement annuel
—

In mindering op de
jaarlijkse kostprijs (*)
—
Imputation
sur le coût annuel (*)
—

1 000 000 F

$$\frac{1\,000\,000 \times 6}{100} = 60\,000 \text{ (1)}$$

$$\frac{30\,000}{125\,000} = 24 \%$$

2 000 000 F

$$\frac{2\,000\,000 \times 6}{100} = 120\,000 \text{ (2)}$$

$$\frac{60\,000}{250\,000} = 24 \%$$

Met 2 kinderen. — Si 2 enfants

2 500 000 F

$$2\,500\,000 \times \frac{2\,200\,000}{2\,500\,000} \times \frac{6}{100} = 132\,000 \text{ (3)}$$

$$\frac{66\,000}{312\,500} = 21,12 \%$$

Met 3 kinderen. — Si 3 enfants

2 500 000 F

$$2\,500\,000 \times \frac{2\,300\,000}{2\,500\,000} \times \frac{6}{100} = 138\,000 \text{ (3)}$$

$$\frac{69\,000}{312\,500} = 22,08 \%$$

Derde geval :

Idem, maar een gezin met 4 of meer kinderen.

Cas n° 3 :

Idem, mais avec un ménage de 4 enfants ou plus.

In mindering op de
jaarlijkse kostprijs (*)
—
Imputation
sur le coût annuel (*)
—

1 000 000 F

$$\frac{1\,000\,000 \times 2}{100} = 70\,000 \text{ (1)}$$

$$\frac{35\,000}{125\,000} = 28 \%$$

2 000 000 F

$$\frac{2\,000\,000 \times 7}{100} = 140\,000 \text{ (2)}$$

$$\frac{70\,000}{250\,000} = 28 \%$$

Met 4 kinderen. — Si 4 enfants

2 500 000 F

$$2\,500\,000 \times \frac{2\,400\,000}{2\,500\,000} \times \frac{7}{100} = 168\,000 \text{ (3)}$$

$$\frac{70\,000}{312\,500} = 26,8 \%$$

Met 5 kinderen. — Si 5 enfants

2 500 000 F

$$2\,500\,000 \times \frac{2\,500\,000}{2\,500\,000} \times \frac{7}{100} = 175\,000 \text{ (3)}$$

$$\frac{87\,500}{312\,500} = 28 \%$$

(*) Op basis van een marginale belastingdruk gelijk aan 50 %.

(*) Sur base d'un taux d'imposition marginale égal à 50 %.

N.B. : Thans beloopt het fiscaal voordeel toegekend bij toepassing van artikel 54, 3°, W. I. B. :

voor het eerste jaar volgend op het sluiten van de lening :

(1) ± 15 000 F.

(2) ± 30 000 F.

(3) ± 4 800 F (het betreft een middelgrote woning, zodat de aftrek beperkt is tot een verhouding van 4/25).

N.B. : Actuellement l'avantage fiscal octroyé par application de l'article 54, 3° du C. I. R. s'élève à :

pour la première année qui suit la conclusion du prêt :

(1) ± 15 000 F.

(2) ± 30 000 F.

(3) ± 4 800 F (il s'agit d'une habitation moyenne, d'où limitation de l'abattement à une proportion de 4/25).

b) Belasting op het kapitaal van een schuldsaldoverzekering of van een gemengde verzekering

Bij overlijden van de ontlener-verzekerde blijft het geleende kapitaal omgezet in een fictieve lijfrente tegen een percentage dat niet meer mag bedragen dan 5 %.

Terzake wordt dus het huidige stelsel voor kapitalen, gevormd door middel van individuele levensverzekeringscontracten, alsmede voor bouwleningen, gewaarborgd door een schuldsaldoverzekering of in gemengde verzekering. Men moet immers vermijden dat kapitalen die niet in handen komen van de rechtverkrijgenden omdat ze teruggaan naar de leningmaatschappij ten name van de eerstgenoemden zullen worden belast tegen 16,5 %.

c) Een onmiddellijk fiscaal voordeel geven

Via een systeem van voorafbetalingen zullen de belastingplichtigen die daaraan onderworpen zijn het verkregen fiscaal voordeel onmiddellijk genieten (cfr. art. 89, § 2, W. I. B.).

Voor gehuwde loontrekkenden met twee bedrijfsinkomens zal het verkregen abatement bij aankoop of bouw van een woning doorgaans in mindering komen van de belasting die zij wegens cumul moeten betalen.

Voor de andere loontrekkenden met één bedrijfsinkomen kan een aanpassing van de regels inzake bedrijfsvoorheffing doorgevoerd worden bij koninklijk besluit (cfr. art. 114 van het K. B./W. I. B. — koninklijk besluit van 4 maart 1965).

D. Slotverantwoording

1. De voorgestelde maatregel strekt tot financiering van leningen bestemd voor de bouw van eengezinswoningen.

Een recente studie van het « Vlaams Woningfonds van de Bond van de Grote en Jonge Gezinnen » heeft aangetoond dat de gemiddelde bouwkost voor een eengezinswoning in 1984 3,6 miljoen F bedraagt, (de grond inbegrepen), en dat deze kost voor 60 % gefinancierd wordt met een lening (= 2 160 000 F); voor 30 % met eigen spaargeld en voor 10 % met premies en andere middelen.

2. De budgettaire kost van dit voorstel zou niet of nauwelijks meer mogen bedragen dan de kostprijs van de fiscale maatregel bepaald in artikel 54, 3°, W. I. B. die hierdoor opgeheven wordt. Enerzijds immers is de nieuwe maatregel selectiever — bestemd voor de woning van de belastingplichtige — en anderzijds wordt het abatement berekend volgens het geleende kapitaal en wisselt het naargelang de gezinsgrootte en niet volgens een percentage van de bedrijfsinkomsten. Deze laatste berekeningswijze zoals bepaald in artikel 54, 3°, W. I. B., heeft tot gevolg dat een groter abatement mogelijk wordt naarmate de bedrijfsinkomsten hoog zijn (met een aftrekbaar maximumbedrag van 180 000 F voor twee bedrijfsinkomens van elk 1 425 000 F (cfr. art. 54, 3°, en 87bis, W. I. B.).

3. Door de voorgestelde regeling zal precies hetzelfde abatement toegekend worden aan al degenen die een woning willen bouwen of aankopen (momenteel ongeveer 40 % van de gezinnen die geen eigenaar zijn van hun woning).

4. Sociale leningen tegen verminderde rentevoet gaan probleemloos samen met de voorgestelde regeling vermits het fiscale abatement uitsluitend afhankelijk is van het geleende kapitaal en niet van de intresten.

b) Taxation du capital de l'assurance du solde restant dû ou de l'assurance mixte

En cas de décès de l'emprunteur-assuré, le capital emprunté reste converti en rente viagère fictive à un taux qui ne peut dépasser 5 %.

En l'occurrence le régime actuel qui est d'application le reste tant pour un capital constitué au moyen d'une assurance-vie individuelle que pour ce qui concerne un prêt immobilier garanti par une assurance du solde restant dû ou une assurance mixte. Il faut éviter, en effet, que les capitaux qui ne sont pas mobilisables par les ayants droits parce que remboursés à la société de prêt pour compte des précités, ne soient malgré tout soumis à la taxation de 16,5 %.

c) Donner un avantage fiscal immédiat

Via le régime des versements anticipés, les contribuables y soumis pourront répercuter directement l'avantage fiscal obtenu (cfr. art. 89, § 2, du C. I. R.).

Pour les salariés mariés qui disposent de deux revenus professionnels, l'abatement obtenu pour l'acquisition ou la construction de leur habitation viendra en général en diminution du rappel d'impôt pour cumul.

Quant aux autres salariés à un revenu professionnel, une adaptation des règles en matière de précompte professionnel pourrait être faite par arrêté royal (cfr. art. 114 de l'A. R./C. I. R., arrêté royal du 4 mars 1965).

D. Motivation finale

1. La mesure proposée tend à rencontrer un besoin pour le financement de prêts destinés à la construction de maisons unifamiliales.

Une étude récente du « Vlaams Woningfonds van de Bond van de Grote en Jonge Gezinnen » établit le coût de construction moyen d'une maison unifamiliale en 1984 à 3,6 millions de F, terrains compris, financée à 60 % par un emprunt (= 2 160 000 F), 30 % par des fonds propres épargnés et 10 % par primes et autres moyens.

2. Le coût budgétaire de la présente proposition ne devrait pas ou guère excéder le coût de la mesure fiscale de l'article 54, 3°, du C. I. R. qu'elle abroge vu que, d'une part, la nouvelle mesure est plus sélective — destinée à la maison d'habitation du contribuable, d'autre part, le calcul de l'abatement en fonction du capital emprunté avec variation suivant la dimension familiale et non en fonction d'un pourcentage des revenus professionnels. Ce mode de calcul tel qu'il existe en vertu de l'article 54, 3°, du C. I. R. a pour effet de permettre un abatement d'autant plus important que les revenus professionnels sont élevés avec un maximum abattable de 180 000 F pour deux revenus professionnels de 1 425 000 F chacun (cfr. art. 54, 3°, et 87bis du C. I. R.).

3. Le régime proposé accordera un abatement strictement identique pour tous ceux qui veulent acquérir ou construire leur habitation (actuellement environ 40 % des ménages ne sont pas propriétaires de leur habitation).

4. Les prêts sociaux à intérêts réduits se combineront harmonieusement avec le régime proposé puisque l'abatement fiscal est uniquement fonction du capital emprunté et non des intérêts.

E. Bijzondere maatregel inzake ambtshalve toekenning van vermindering van de onroerende voorheffing

Met verwijzing naar het wetsvoorstel, neergelegd in de Senaat door de heer Deleeck en consorten (Stuk n° 872/1, 1984-1985) is de tekst van de toelichting hierna overgenomen.

Artikel 162 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen voorziet in de vermindering van de onroerende voorheffing in een aantal wel omschreven gevallen. Kort beschreven zijn de voornaamste :

- voor bescheiden woningen;
- voor minder-validen;
- ingeval van kinderlast;
- ingeval van leegstand.

De vermindering wordt niet ambtshalve toegestaan maar slechts op aanvraag van de belanghebbende. Hij moet het hiertoe bestemde formulier (179.1) aanvragen bij het ontvangkantoor waar hij de onroerende voorheffing verschuldigd is en het ingevuld en ondertekend terugsturen naar de Gewestelijke Directie in wier ambtsgebied de eigendom gelegen is. Wanneer de vermindering na onderzoek wordt toegestaan, wordt deze bij de volgende aanslagen automatisch afgetrokken. Zij kan tevens aangevraagd worden met maximum 1 jaar terugwerkende kracht (bijvoorbeeld : voor het jaar 1984 wordt de vermindering nog toegestaan indien deze wordt aangevraagd vóór 30 april 1985).

Deze vermindering van de onroerende voorheffing geldt zowel voor eigenaars als voor huurders van woningen. Voor de huurder is de procedure de volgende : de eigenaar van het verhuurde goed vraagt het formulier aan, vult het in, ondertekent het en stuurt het naar de bevoegde Gewestelijke Directie.

Na het onderzoek krijgen zowel eigenaar als huurder een afschrift van de beslissing. De eigenaar krijgt dan een vermindering van de onroerende voorheffing van het verhuurde goed; de huurder mag hetzelfde bedrag éénmaal per jaar van zijn huurprijs aftrekken.

De daaropvolgende jaren wordt de huurder door de ontvanger der belastingen geïnformeerd over het bedrag der vermindering van de onroerende voorheffing (dit heeft te maken met de wijzigingen in het kadastraal inkomen) van het betrokken jaar.

In het verleden maar ook recent hebben onderzoeken (studie van prof. H. Deleeck « Sociale verdeling van de overheidsuitgaven voor sociale huisvesting », Nationaal Onderzoeksprogramma in de Sociale Wetenschappen, 1981, deel 8D, blz. 158; recente studie van de *Ligue des familles*, Brussel) uitgewezen dat een groot aantal eigenaars en vooral huurders niet weten dat zij voor een vermindering van onroerende voorheffing in aanmerking kunnen komen. Veel belastingbetalers zijn onvoldoende vertrouwd met de bestaande reglementering. De belanghebbende kan deze wel lezen op de achterzijde van zijn aanslagbiljet, zij het dan gedrukt in miniskuur kleine lettertjes en gesteld in een ambtelijke taal. Dit geldt dan nog enkel voor de eigenaar want de huurder van een woning krijgt dit document vrijwel nooit te zien.

Zo berekende de *Ligue des Familles* (Franstalige zusterorganisatie van de *Bond van Grote en Jonge Gezinnen*) dat er 500 000 gezinnen zijn die hierdoor een bedrag van om en nabij de 1,5 miljard belastingen betalen die zij eigenlijk niet verschuldigd zijn. Eigenaars en huurders laten uit onwetendheid een belastingvoordeel liggen. Sinds de perekwatie van de kadastrale inkomens is dit sterk in belang toegenomen.

In het licht van het voorgaande lijkt het aangewezen dat de vermindering van de onroerende voorheffing in hogerege-

E. Disposition particulière en matière de réduction d'office du précompte immobilier

Par référence à la proposition, déposée au Sénat par M. Deleeck et consorts (Doc. n° 872/1, 1984-1985), les développements et textes sont repris ci-après.

L'article 162 du Code des impôts sur les revenus prévoit une réduction du précompte immobilier dans un certain nombre de cas bien précis. En résumé, il s'agit principalement de réductions :

- pour habitations modestes;
- pour invalides;
- pour charge d'enfants;
- non-occupation.

Cette réduction est accordée, non pas d'office, mais à la demande de l'intéressé. Il doit demander le formulaire ad hoc (179.1) au bureau des recettes où il doit payer le précompte immobilier et le renvoyer, rempli et signé, à la Direction régionale dans le ressort de laquelle le bien en question est situé. Au cas où la réduction est accordée après examen, elle est déduite automatiquement lors de l'imposition suivante. On peut même en demander l'effet rétroactif d'un an au maximum (par exemple : pour l'année 1984, la réduction est encore consentie, si elle est sollicitée avant le 30 avril 1985).

Cette réduction du précompte immobilier vaut tant pour les propriétaires que pour les locataires de logements. Pour le locataire, la procédure est la suivante : le propriétaire du bien loué demande le formulaire, le remplit, le signe et l'envoie à la Direction régionale compétente.

Après examen, le propriétaire et le locataire reçoivent une copie de la décision. Le propriétaire obtient alors une réduction du précompte immobilier du bien loué; le locataire peut déduire une fois par an du prix de son loyer un montant égal à cette réduction.

Au cours des années suivantes, le locataire est informé du montant de la réduction du précompte immobilier (cela résulte des modifications du revenu cadastral) de l'année en question, par le receveur des contributions.

Dans le passé et récemment encore, des études (étude du professeur H. Deleeck « Sociale verdeling van de overheidsuitgaven voor sociale huivering », *Nationaal Onderzoeksprogramma in de Sociale Wetenschappen*, 1981, deel 8D, p. 158; étude récente de la Ligue des Familles, Bruxelles), ont montré qu'un grand nombre de propriétaires et surtout de locataires ne savent pas qu'une réduction du précompte immobilier peut leur être accordée. Bien des contribuables connaissent mal la réglementation existante. Les intéressés peuvent évidemment les lire au verso de leur avertissement-extrait de rôle, mais, outre le fait qu'elles sont rédigées en langage administratif, elles y sont imprimées en caractères absolument minuscules. Il faut noter que cette possibilité n'est offerte qu'au propriétaire, étant donné que le locataire d'un logement ne voit pratiquement jamais ce document.

C'est ainsi que la Ligue des Familles (Organisation francophone jumelle du *Bond van Grote en Jonge Gezinnen*) a calculé que 500 000 ménages paient des impôts dont ils ne sont, en fait, pas redevables et dont le produit total s'élève à quelque 1,5 milliard de F. On constate donc que, par ignorance, les propriétaires et les locataires perdent le bénéfice d'un avantage fiscal qui a surtout gagné beaucoup en importance depuis la dernière péréquation du revenu cadastral.

Il semble, à la lumière de ce qui vient d'être dit, qu'il conviendrait d'accorder d'office la réduction du précompte

noemde gevallen, ambtshalve zou worden toegekend. De informatie, waarover de fiscale administratie beschikt, maakt dit trouwens technisch gemakkelijk uitvoerbaar.

II. Inzake indirecte belastingen

A. Aanslagvoet voor de indirecte belastingen

1° Beschrijving van het huidige stelsel

Overdrachten onder bezwarende titel van in België gelegen onroerende goederen zijn onderworpen aan een proportioneel recht van 12,50 % vereffend op de verkoopprijs + bedongen lasten = conventionele waarde met als minimale belastinggrondslag de verkoopwaarde van het vervreemde goed (art. 44 en volgende van het Wetboek van Registratierechten).

Op dit principe zijn er twee uitzonderingen :

a) nieuwe gebouwen, in de zin van artikel 9, § 3, Wetboek van B. T. W. zijn vrijgesteld van het proportionele registratierecht (art. 159, 8° van het Wetboek van Registratierechten) en onderworpen aan de B. T. W., dit tegen een tarief dat voor gebouwen die dienen als privé-woning tijdelijk teruggebracht is van 17 % tot 6 % (cfr. art. 1 van het koninklijk besluit van 23 december 1983 en omzendbrief n° 11 van 28 augustus 1984 gepubliceerd in B.T.W. Revue n° 65).

b) het algemeen registratierecht wordt van 12,5 % verlaagd tot :

— 6 % bij verkoop aan openbare immobiliëvennootschappen en wordt terugbetaald bij wederverkoop binnen 10 jaar na de aankoop (art. 51 van het Wetboek van Registratierecht).

Kostprijs (1) : 50 miljoen F.

— 1,5 % bij verkoop van eigendom aan kopers die recht hebben op de regeringspremie (art. 52 van het Wetboek van Registratierechten).

Kostprijs (1) : 120 miljoen F.

— 6 % bij aankoop van een eerste woning bestemd als privé-woning en waarvan het kadastraal inkomen niet meer bedraagt dan 30 000 F.

Dit bedrag wordt opgetrokken tot 42 000 F naargelang het aantal kinderen (art. 53 en volgende van het Wetboek van Registratierechten).

Kostprijs (1) : 2 000 miljoen F.

— 5 % voor de aankoop door een makelaar van een woning die bestemd is voor wederverkoop (art. 62 e.v. van het Wetboek van Registratierechten).

Uit de beschrijving van het fiscaal stelsel volgt de vraag of het niet aangewezen is, de rechten, op overdracht onder bezwarende titel van onroerende goederen, zowel in de primaire markt (nieuwe goederen) als in de secundaire markt (oude gebouwen) eenvormig te maken? Zulks om te vermijden dat de behandeling verschilt naargelang de fiscale kwalificatie van het goed (bescheiden woning, nieuw gebouw, ...).

2° B. T. W.-stelsel

Wat meer bepaald het verminderd B. T. W.-tarief betreft voor werken aan onroerende goederen die gebruikt worden als of bestemd zijn om in hoofddorpe te worden gebruikt als privé-woning en die verstrekt en gefactureerd worden

immobilier dans les cas précités. L'information dont dispose l'administration fiscale rendrait d'ailleurs facilement exécutable du point de vue technique une mesure dans ce sens.

II. En matière d'impôts indirects

A. Taux de l'impôt indirect

1° Description du régime actuel

Les transmissions à titre onéreux de biens immobiliers situés en Belgique sont soumises à un droit proportionnel de 12,50 % liquidé sur le prix de vente + les charges stipulées = valeur conventionnelle avec comme base imposable minimum la valeur vénale du bien aliéné (art. 44 et suivant du Code de l'Enregistrement).

Ce principe connaît deux exceptions :

a) les bâtiments neufs au sens de l'article 9, § 3 du C. T. V. A. sont exemptés du droit proportionnel d'enregistrement (art. 159, 8° du C. Enr.) et soumis à T. V. A. au taux de 17 % ramené temporairement pour les bâtiments destinés au logement privé à 6 %; (cfr. art. 1^{er} de l'arrêté royal du 23 décembre 1983 et circulaire n° 11 du 28 août 1984 publiée dans la Revue T. V. A. n° 65).

b) le droit d'enregistrement ordinaire est ramené de 12,5 % à :

— 6 % en faveur des ventes faites aux sociétés immobilières de services publics avec restitution si revente dans les 10 ans de l'acquisition (art. 51 du C. Enr.).

Coût (1) : 50 millions de F.

— 1,5 % en faveur des propriétés vendues à des acheteurs bénéficiaires de la prime gouvernementale (art. 52 du C. Enr.).

Coût (1) : 120 millions de F.

— 6 % pour l'acquisition d'une première habitation destinée au logement et dont le revenu cadastral ne dépasse pas 30 000 F.

Ce montant est relevé jusqu'à 42 000 F en fonction du nombre d'enfants (art. 53 et suiv. du C. Enr.).

Coût (1) : 2 000 millions de F.

— 5 % pour l'acquisition par un marchand de biens d'un immeuble destiné à la revente (art. 62 et suiv. du C. Enr.).

La description du régime fiscal pose la question de l'opportunité d'envisager une uniformisation des droits de mutation à titre onéreux des biens immobiliers tant du marché primaire (biens neufs) que du marché secondaire (immeubles anciens) en vue d'éliminer les distorsions de traitement selon la qualification fiscale du bien (habitation modeste, bâtiment neuf, ...).

2° Régime T. V. A.

En ce qui concerne le taux réduit de T. V. A. applicable aux opérations immobilières qui se rapportent à des immeubles d'habitation utilisés ou destinés à être utilisés à titre principal comme logement privé et qui sont fournies

(1) Volgens een raming van de Hoge Raad van Financiën.

(1) Estimé par le Conseil supérieur des Finances.

aan een eindgebruiker, staat het zeker vast dat bij een constant werkvolume de terugkeer naar een tarief van 17 % ongeveer 12 miljard zou opbrengen.

Maar het is precies erg onwaarschijnlijk dat dit volume constant zal blijven omdat de elasticiteit van de vraag naar onroerende werken tegen de prijs van deze werken niet nul is (1). Derhalve zal de belastingsgrondslag onvermijdelijk inkrimpen en bijgevolg ook de verwachte meerontvangst. Zal er trouwens een meerontvangst zijn? Wat zal de kostprijs zijn van de werkloosheid wanneer de activiteit vermindert?

Diverse milieus pleiten voor het behoud van de tijdelijke maatregel terwijl anderen voorstaan om terug te keren naar het tarief van 17 %. Zulks vergt een nauwkeurige macro-economische raming. In deze zin werd onlangs een vraag gesteld door Senator A. Dalem (V. A. n° 279 van 18 april 1985).

Het B. T. W.-tarief wordt vastgesteld overeenkomstig artikel 37 van het W. B. T. W. en volgens de modaliteit van een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit. Deze wettekst biedt de nodige soepelheid; in onderhavig voorstel wordt dan ook geen wijziging ervan beoogd.

De maatregel die inzake het B. T. W.-tarief genomen moet worden, moet :

- blijvend zijn daar onroerende investeringen langlopend zijn. Hij mag dus geen fiscale uitgave uitmaken;
- eenvormig gemaakt worden met het tarief van de registratierechten;
- van aard zijn om de kostprijs voor onroerende investeringen zo laag mogelijk te houden, evenwel met inachtneming van de budgettaire toestand.

Het zou zelfs wenselijk zijn om dit verlaagde tarief uit te breiden tot heel de bouwsector; dit zou bijdragen tot een herstel van de openbare investeringen, een vereenvoudiging van de contracten, een aanmoediging van investeringen door beoefenaars van vrije beroepen die niet onderworpen zijn aan de B. T. W. (2) en ook tot de bouw en verbetering van gebouwen behorende tot een landbouwbedrijf wanneer de landbouwers aan de B. T. W. onderworpen zijn volgens het forfaitair stelsel.

3° Registratierechten

Wat de registratierechten betreft zou het aangewezen zijn dat de regels met betrekking tot de taxatie van onroerende goederen, die onder bezwarende titel vervreemd worden, vereenvoudigd worden. Om deze reden beoogt dit voorstel de opheffing van de artikelen 51 tot 71 van het Wetboek en zulks in de optiek van een registratierecht dat verlaagd is tot 6 % (3).

Deze opheffing gaat gepaard met een tijdelijke maatregel volgens dewelke de voordelen, voortvloeiend uit een verminderd tarief van registratierecht, toepasbaar vóór de inwerkingtreding van de voorgestelde wettekst, verworven blijven zonder dat aan de aankoper van het goed voorwaarden worden gesteld.

(1) D. Van Regemorter, J.M. Postiaux, Ph. Jaupain, M. Dewatripont, A. Berckmans, onder leiding van F. Thys-Slement en P. Kestens, U.L.B., DULBEA, Variables-clés de la construction et analyse macro-économique de politiques alternatives, oktober 1981.

Prof. R. Van Straelen, UFSIA, Ineenstorting van de bouwvraag : haar weerslag op de Belgische economie, december 1980.

(1) B.T.W.-plichtigen mogen de B.T.W. op investeringen aftrekken.

(3) Kostprijs 6,9 miljard.

et facturées à un consommateur final, il est certes correct qu'à volume constant de travail, le retour à un taux de 17 % rapporterait quelque 12 milliards.

Mais il est fort improbable, justement, que ce volume reste constant, parce que l'élasticité de la demande de travaux immobiliers au prix de ces travaux n'est pas nulle (1). Dès lors, l'assiette de l'impôt se contractera inévitablement ainsi que la recette supplémentaire escomptée. Y aura-t-il recette supplémentaire d'ailleurs? Quel sera le coût du chômage en cas de réduction d'activité?

Divers milieux font valoir des arguments en faveur du maintien de la mesure temporaire tandis que d'autres préconisent le retour au taux de 17 %. Ceci nécessite une estimation macro-économique précise. Tel est le sens d'une question récente posée par le Sénateur A. Dalem (Q. P. n° 279 du 18 avril 1985).

La fixation du taux de T. V. A. est déterminée par l'article 37 du C. T. V. A. suivant la modalité d'un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres. Ce texte légal offre la souplesse nécessaire, la présente proposition n'envisage donc pas sa modification.

La mesure à prendre en matière de taux de T. V. A. devra être :

- permanente car l'investissement immobilier est à long terme et ainsi ne plus constituer une dépense fiscale;
- uniformisée avec le taux du droit d'enregistrement;
- de nature à maintenir le coût de l'investissement immobilier le plus bas possible compte tenu toutefois de la situation budgétaire.

Il serait même souhaitable d'étendre ce taux réduit à tout le secteur de la construction; ce serait un incitant à la reprise des investissements publics, une simplification des contrôles, une promotion des investissements à réaliser par les professions libérales non assujetties à la T. V. A. (2) et aussi à l'aménagement et à la construction de bâtiments agricoles, lorsque les agriculteurs sont assujettis à la T. V. A. au régime du forfait.

3° Régime enregistrement

En matière de droit d'enregistrement, il s'indiquerait que les règles qui régissent la taxation des biens immeubles aliénés à titre onéreux, soient simplifiées. C'est pourquoi la présente proposition envisage l'abrogation des articles 51 à 71 du Code et ce, dans l'optique d'un droit d'enregistrement ramené à 6 % (3).

Cette abrogation s'accompagne d'une mesure transitoire aux termes de laquelle les avantages, découlant du taux réduit de droit d'enregistrement applicable avant l'entrée en vigueur du texte légal proposé, restent acquis sans condition à l'acquéreur du bien.

(1) D. Van Regemorter, J.M. Postiaux, Ph. Jaupain, M. Dewatripont, A. Berckmans, sous la direction de F. Thys-Clement et P. Kestens, U.L.B., DULBEA, Variables-clés de la construction et analyse macro-économique de politiques économiques alternatives, octobre 1981.

Prof. R. Van Straelen, UFSIA, L'effondrement de la demande dans le secteur de la construction : son effet sur l'économie nationale, décembre 1980.

(2) Les assujettis peuvent déduire la T.V.A. grevant les investissements.

(3) Dont coût 6,9 milliards.

De « sociale en familiale » modaliteiten van het registratierecht worden overgeheveld naar de directe belastingen wat betreft de financiering van hypothecaire leningen voor het verwerven van een eerste woning (stelsel van de rechthebbers op de regeringspremie en bescheiden woningen).

Opheffing van de voorkeurregeling voor bescheiden woningen en kleine landeigendommen door invoering van een eenvormig algemeen tarief voor de overgang van onroerende goederen gelijk aan 6 %, brengt geen verlies mee voor degenen die recht hebben op deze regeling, vermits enerzijds het recht van 6 % van toepassing blijft en anderzijds in de toekomst een einde wordt gesteld aan de verplichting om gedurende zekere tijd op dezelfde plaats woonachtig te zijn, waardoor een gezin dat verhuist niet meer fiscaal wordt bestraft.

Met betrekking tot makelaars rijst de vraag of het, wanneer het normale tarief nog slechts 6 % bedraagt, nog nuttig is om een bijzondere regeling te handhaven daar het tariefverschil ($6 - 5 = 1$ %) afhankelijk is van verschillende grensvoorwaarden :

- vorming van een waarborg of bankgarantie;
- wederverkoop binnen 10 jaar.

Dit stelsel « kost » de makelaars dus de waarborg die zij aan de Staat moeten geven en legt een verplichting op tot wederverkoop, wat onder de huidige omstandigheden soms moeilijk is.

Tenslotte zou deze vermindering vrijwel geen financiële weerslag hebben voor de Schatkist vermits verkoop van onroerende goederen aan ondernemingen leidt tot aftrekbare bedrijfslasten.

Vergelijkende tabel van de registratierechten in de E. G.-landen

Duistland	2 %
België	12,5 % (1)
Frankrijk	16,6 % (2)
Groot-Brittannië	2 % (1) (3)
Ierland	6 % (4)
Italië	8 % (1)
Luxemburg	5 % (1)
Nederland	6 %

4° Slotverantwoording

Men moet inwerken op de kostprijsbepalende factoren door de B. T. W. en het registratierecht te herleiden tot een zelfde tarief, dat constant en draagbaar is zowel ten opzichte van de kosten voor het verwerven van een woning als van de kosten voor de verbetering of renovatie van een woning.

Het voorgestelde stelsel heeft tot doel een « eenvoudige » fiscale regeling in te voeren met betrekking tot de indirecte belastingen, wat van aard is om de rechtsverzekering van de belastingplichtige te vergroten en het administratief werk te vereenvoudigen daar overdreven formaliteiten en contro-leprocedures wegvallen. Het wil fiscale steunmaatregelen met een sociaal en familiaal karakter overhevelen naar het stelsel van directe belastingen.

(1) Tariefverminderingen zijn voorzien ten gunste van sommige personen of sommige goederen.

(2) Proportioneel recht ten gunste van de Staat 13,8 %
Plaatselijke opcentiemen :

— ten gunste van het Departement 1,6 %
— ten gunste van de gemeente 1,2 %

(3) Het tarief is progressief. Het aangegeven tarief is het gemiddelde tarief.

(4) Het tarief is progressief van 0,5 tot 6 %. Het aangegeven tarief is het maximumtarief.

Les modalités « sociales et familiales » du droit d'enregistrement sont transférées à l'impôt direct au niveau du financement des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une première habitation (régimes des bénéficiaires de la prime gouvernementale et habitations modestes).

En ce qui concerne le régime préférentiel pour les habitations modestes et les petites propriétés rurales, son abrogation par l'alignement du taux général de mutation immobilière à 6 % n'enlève rien à ceux qui pouvaient bénéficier de ce régime puisque, d'une part le droit de 6 % continue à être appliqué et que d'autre part, il est mis fin pour l'avenir à l'obligation d'habitat continu pendant un certain délai, ce qui permet de ne plus pénaliser fiscalement le ménage qui change de résidence.

En ce qui concerne les marchands de biens, si le taux normal n'est plus que 6 %, il faut se poser la question de l'utilité de maintenir un régime spécial, la différence de taux ($6 - 5 = 1$ %) étant subordonnée à plusieurs obligations contraignantes dont :

- constitution d'une garantie ou une caution bancaire;
- revente des biens dans les 10 ans.

Ce régime « coûte » ainsi aux marchands de biens la garantie à donner à l'Etat et impose le respect d'une condition de revente quelque fois difficile à réaliser dans les circonstances actuelles.

Enfin, cette diminution n'aurait pratiquement aucune incidence financière pour le Trésor compte tenu du fait que les ventes d'immeubles aux entreprises constituent des charges professionnelles déductibles.

Tableau comparatif des droits d'enregistrement dans les pays de la C. E.

Allemagne	2 %
Belgique	12,5 % (1)
France	16,6 % (2)
Grande-Bretagne	2 % (1) (3)
Irlande	6 % (4)
Italie	8 % (1)
Luxembourg	5 % (1)
Pays-Bas	6 %

4° Motivation finale

Il faut agir sur les facteurs constitutifs des prix en ramenant la T. V. A. et le droit d'enregistrement à un taux identique, constant et supportable tant pour les coûts liés à l'acquisition d'un immeuble que ceux liés à son amélioration ou à sa rénovation.

Le régime proposé a pour objectif d'introduire une fiscalité « simple » à l'impôt indirect, ce qui est de nature à augmenter la sécurité juridique du contribuable et à simplifier le travail administratif, les formalités et contrôles excessifs étant supprimés. Elle veut transférer les aides fiscales à caractère social et familial dans le régime contributions directes.

(1) Des réductions de taux sont prévues en faveur de certaines personnes ou pour certains biens.

(2) Droit proportionnel au profit de l'Etat 13,8 %
Taxe locale additionnelle :

— au profit du Département 1,6 %
— au profit de la commune 1,2 %

(3) Le taux est progressif. Le taux indiqué est le taux moyen.

(4) Le taux est progressif de 0,5 à 6 %. Le taux indiqué est le taux maximum.

Voorbeeld van taxatie volgens het huidige registratiestelsel :

1. Aankoop van een onroerend goed voor 2 000 000 F onder het huidige registratiestelsel.

	Verkoop uit de hand — Vente de gré à gré —	
— Conventionele waarde zonder belasting ...	2 000 000	
— Registratierecht (12,5 %) ...	250 000	
— Hypotheekrecht (1 %) wanneer hypotheek op 60 % van de conventionele waarde ...	12 000	
— Ereloon van de notaris (wettelijke kosten) 15,50 - 12,50 = 3 % bij verkoop uit de hand 18,00 - 12,50 = 5,5 % bij openbare verkoop	60 000	
— Ereloon van de hypotheekbewaarder : Overschrijving 3 F per met de hand geschreven regel ...	p.m.	
Inschrijving hypotheek :		
recht 2 % ...	2 400	
hypothecair loon ...	1 800	
copie van het borderel ...	250	
Totale Kostprijs ...	2 326 450	
Zijnde een verhoging van ...	16,32 %	

2. Idem maar het betreft een bescheiden woning (art. 53 e.v. van het Wetboek van Registratierechten).

Het registratierecht wordt verlaagd tot 6 %, wat overeenstemt met een belastingbesparing van 130 000 F en de totale kostprijs verlaagt tot :

	2 196 450
Zijnde een verhoging van ...	9,82 %

**B. Verkoopwaarde en normale waarde —
Controleprocedure en ongenoegzaamheid**

a) Begrip « verkoopwaarde »

Algemeen wordt toegegeven dat de belastingwet de belastinggrondslag en de aanslagvoet moet bepalen.

Momenteel geven noch het Wetboek van Registratierechten noch het Wetboek van Successierechten een definitie van het begrip « verkoopwaarde ».

Deze leemte moet dus worden aangevuld door in de wettekst het begrip « verkoopwaarde » in te voegen zoals het omschreven is in de administratieve doctrine.

Het handboek « registratie » van de Administratie van B. T. W., Registratie en Domeinen geeft volgende definitie :

« De verkoopwaarde is de handelswaarde of waarde bij verkoop, deze welke men met normale publiciteit zou bekomen ingevolge een voldoende mededinging van liefhebbers.

Ze wordt vastgesteld naar objectieve gesteldheid, d.w.z. abstractie gemaakt van de louter persoonlijke overwegingen van de verkrijger, van het goed op het goed op het ogenblik van de overeenkomst. »

(Handboek Registratie, n. 164, n° 244).

Exemple de taxation suivant le régime actuel en droit d'enregistrement :

1. Achat d'un immeuble sous régime enregistrement pour le prix de 2 000 000 de F.

	Openbare verkoop — Vente publique —	
— Valeur conventionnelle hors taxe	2 000 000	
— Droit d'enregistrement (12,5 %)	250 000	
— Droit d'hypothèque (1 % si hypothèque sur 60 % valeur conventionnelle)	12 000	
— Honoraires notariés (frais légaux) 15,50 - 12,50 = 3 % si vente gré à gré 18,00 - 12,50 = 5,5 % si vente publique	110 000	
— Honoraires conservateur des hypothèques : Transcription 3 F par ligne manuscrite	p.m.	
Inscription hypothèque :		
droit 2 %	2 400	
salaire hypothécaire	1 800	
copie du bordereau	250	
Coût total	2 376 450	
Soit une majoration de	18,82 %	

2. Idem mais il s'agit d'une habitation modeste (art. 53 et suiv. du Code d'Enregistrement).

Le droit d'enregistrement est réduit à 6 %, ce qui correspond à une économie d'impôt de 130 000 F, ramenant le coût total à :

	2 246 450
Soit une majoration de	12,32 %

**B. Valeur vénale et valeur normale —
Procédure de contrôle et insuffisances**

a) Notion de la valeur vénale

Il est communément admis que la loi fiscale doit définir la base imposable et le taux de l'impôt.

Actuellement, ni le Code des droits d'enregistrement, ni le Code des droits de succession ne donnent une définition de la valeur vénale.

Il importe donc de remédier à cette lacune en insérant dans le texte légal la notion de « valeur vénale » telle qu'elle est définie par la doctrine administrative.

Le manuel « enregistrement » de l'Administration de la T. V. A., de l'Enregistrement et des Domaines donne la définition suivante :

« La valeur vénale est la valeur marchande ou de vente, celle qu'on obtiendrait, dans des conditions normales de publicité, en suite d'un concours suffisant d'amateurs.

Elle se fixe d'après la situation objective, c'est-à-dire abstraction faite de considérations purement personnelles à l'acquéreur, du bien au jour de la convention. »

(Manuel d'enregistrement, p. 164, n° 244).

Genin, geeft in zijn werk over het registratierecht op p. 705, n° 1893 volgende omschrijving :

« In het algemeen wordt de verkoopwaarde van het overgedragen onroerend goed bepaald in vergelijking met naburige panden van dezelfde aard die, in normale omstandigheden, het voorwerp hebben uitgemaakt van een openbare verkoping of zelfs van een verkoping uit de hand. De vergelijking met omliggende goederen was het middel dat werd aangeduid door artikel 17 van de wet van 22 frimaire, jaar VII. »

b) *Controleprocedure*

Tot vrijwaring van de rechten van de belastingplichtige, wanneer de administratie een « ongenoegzaamheid » (= verschil tussen de door de administratie geraamde verkoopwaarde of normale waarde en de conventionele waarde) vaststelt, moeten de wetteksten in volgende zin aangevuld worden. De kennisgeving van ongenoegzaamheid moet in bijlage een opgave bevatten van de vergelijkingspunten en de post(en) aanduiden op basis waarvan de administratie vaststelt dat de waarde ongenoegzaam is;

Bovendien moet het kennisgevend bericht de nodige aanwijzingen bevatten waar door de belastingplichtige zijn rechten kan doen gelden (weergave van wetteksten en uitvoeringsbesluiten, de bevoegde gewestelijke directie, ...).

Ten einde dubbel gebruik in de controle van de normale waarde (deze bevoegdheid is verdeeld tussen B. T. W. en registratie) te vermijden, kan het koninklijk besluit n° 15 gewijzigd worden in die zin dat de bevoegdheden op dit gebied uitsluitend aan de B. T. W.-sector toevertrouwd worden (cfr. koninklijk besluit n° 15 van 3 juni 1970, art. 1 en 14).

C. *Vermindering van de geldboeten*

Een vermindering van de geldboeten wegens « ongenoegzaamheid » zou bij koninklijk besluit moeten vastgesteld worden en dit naargelang de verhouding tussen de ongenoegzaamheid en de aangegeven bedragen met in achtname van de goede trouw van de belastingbetaler.

Opdat er geen verwarring zou zijn tussen een fiscale boete en een strafrechtelijke boete is het misschien meer aangewezen om in fiscale zaken te spreken van een « verhoging » en de term « boete » voor te behouden aan strafzaken.

D. *Wederverkoop van een onroerend goed korte tijd na de aankoop ervan*

Artikel 212 van het Wetboek van registratierechten beoogt de wederverkoop van een onroerend goed korte tijd na de aankoop ervan. Deze termijn bedraagt thans 6 maanden. Hij zou tot twee jaar verlengd moeten worden.

Hiermee kan de « nawerking » (belasting op belasting) van het registratierecht verholpen worden en kan één van de belemmeringen voor een vlotte wederverkoop van een onroerend goed worden weggewerkt en wordt de sociale mobiliteit (verandering van arbeidsplaats) bevorderd.

De voorgestelde regeling zou eveneens een stimulans betekenen voor de secundaire immobiliënmarkt.

Genin, dans son ouvrage sur le droit d'enregistrement en p. 705, n° 1893 précise :

« Généralement la valeur vénale est déterminée par comparaison avec des fonds voisins de même nature qui, dans des conditions normales, ont été l'objet d'une vente publique ou même d'une vente de gré à gré. La comparaison avec des fonds voisins était le moyen indiqué par l'article 17 de la loi du 22 frimaire an VII. »

b) *Procédure de contrôle*

Pour donner de meilleures garanties au contribuable lorsque l'administration relève une « insuffisance » (= différence entre la valeur vénale ou normale estimée par l'administration et la valeur conventionnelle), les textes légaux doivent être complétés dans le sens suivant que la notification de l'insuffisance doit être accompagnée des points de comparaison ou indiquer le(s) poste(s) des travaux sur lesquels l'administration établit l'insuffisance de valeur;

De plus, l'avis de notification devrait porter les indications nécessaires permettant au contribuable de faire valoir ses droits (reproduction des textes légaux et arrêtés légaux et arrêtés d'exécution, direction régionale compétente, ...).

Pour éviter un dualisme de contrôle de la valeur normale (compétence partagée T. V. A.-Enregistrement), l'arrêté royal n° 15 pourrait être modifié en vue de confier au seul secteur T. V. A. la totalité des compétences en la matière (cfr. arrêté royal n° 15 du 3 juin 1970, art. 1^{er} et 14).

C. *Réduction des amendes*

La réduction des amendes fixées pour « insuffisance » devrait être établie par arrêté royal en fonction du rapport entre l'insuffisance et le montant déclaré et compte tenu de la bonne foi du contribuable.

Pour éviter toute confusion entre l'amende fiscale et l'amende pénale, ne serait-il pas plus opportun de parler en matière fiscale d'accroissement, le terme « amende » étant réservé au pénal.

D. *Revente d'un immeuble dans un court laps de temps après son achat*

L'article 212 du Code de l'enregistrement vise les cas de revente d'un immeuble dans un court laps de temps après son achat. Le délai est actuellement de 6 mois. Il devrait être porté à 2 ans.

Ceci permettrait de pallier le caractère « rémanant » (impôt sur l'impôt) du droit d'enregistrement, supprimerait un des freins à une revente rapide d'un bien immobilier et favoriserait la mobilité sociale (changement de lieu de travail).

Le régime proposé constituerait également un stimulant pour le marché immobilier secondaire.

E. Wijze van waardering voor onroerende goederen die dienen voor een land- of bosbouwbedrijf in geval van erfopvolging

Artikel 26 van het Wetboek van registratierechten staat de Koning toe om een wijze van waardering vast te stellen voor in België gelegen onroerende goederen en wel op basis van het kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met een coëfficiënt die periodiek wordt vastgesteld volgens de gemiddelde verhouding tussen de kadastrale inkomens en de verkoopprijzen. Deze waardebeoordeling is bedoeld voor de invordering van successierechten en van rechten van overgang van onroerende goederen bij overlijden en wel in rechte lijn of tussen echtgenoten die één of meerdere gemeenschappelijke kinderen of afstammelingen van de laatsten nalaten.

Tot op heden werd geen enkel koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 26.

Onbebouwde onroerende goederen, die dienen voor een land- en bosbouwbedrijf, kunnen moeilijk te gelde worden gemaakt en de eventuele huuropbrengst ervan is laag of onbestaand.

De betaling van successierechten brengt vaak mee dat de onroerende goederen gedeeltelijk verkocht moeten worden, waardoor de gronden nog meer versnipperd worden en er zich problemen stellen wat betreft het beheer ervan. Bovendien zal deze belasting, wat de bossen betreft, verschillende malen geheven worden tijdens het leven van een boom. Voor een eik, kan dit tot 150 jaar gaan. Dit heeft tot gevolg dat bomen vroegtijdig of in overdreven mate gerooid worden of dat er bomen worden aangeplant die snel groeien (naaldbomen) (1).

Opgemerkt zij dat in de E. E. G.-landen de successierechten op boseigendom beperkt zijn ten einde rekening te houden met de eigenheid ervan.

Zodoende zijn de rechten in Frankrijk berekend op een vierde van de waarde van de bossen. In Luxemburg zijn er op bossen geen successierechten in rechte lijn. In Duitsland idem.

Dit voorstel strekt ertoe een koninklijk besluit te nemen in uitvoering van artikel 26 van het Wetboek van Successierechten tot vaststelling van een coëfficiënt voor de evaluatie van onbebouwde onroerende goederen die dienen voor een land- of bosbouwbedrijf. Dit is des te meer nodig daar er een zekere homogeniteit bestaat wat betreft de prijs van deze goederen en daar artikel 26 slechts mutaties in rechte lijn betreft tussen echtgenoten die een of meer gemeenschappelijke kinderen achterlaten. Een gelijkaardige maatregel is voorzien voor de schenkingsrechten (wijziging art. 133, W. Reg.).

Een voorafgaandelijke expertise voor deze goederen dus niet meer nodig zijn. De coëfficiënt kan worden aangepast in die zin dat de belastinggrondslag slechts voor een gedeelte in aanmerking wordt genomen.

F. Registratierechten op huurovereenkomsten

Overeenkomsten tot verhuring, onderverhuring en overdracht van huur van onroerende goederen zijn onderhevig aan een proportioneel recht van 0,2 % op het samengevoegde bedrag van de huurgelden en de lasten die aan de huurder opgelegd worden voor de duur van de overeenkomst (Art. 83 en 84 van het Wetboek van Registratierechten).

Opdat een registratierecht opeisbaar zou zijn, moet er een schriftelijke huurovereenkomst bestaan.

(1) Zie : Onderzoekscentrum van Bosbouw R. U. G. « Werkgroep : Sociale en economische betekenis van het bos ».

E. Mode d'évaluation des biens immobiliers servant à une exploitation forestière ou agricole en cas de succession

L'article 26 du Code des droits de succession autorise le Roi à établir un mode d'évaluation des immeubles situés en Belgique, basé sur le revenu cadastral multiplié par un coefficient à déterminer périodiquement d'après le rapport moyen entre les revenus cadastraux et les prix de vente, pour la perception des droits de succession et de mutation par décès en ligne directe ou entre époux laissant un ou plusieurs descendants communs.

A ce jour, aucun arrêté royal n'a été pris en vertu de la disposition de l'article 26.

En ce qui concerne les biens immobiliers non bâtis servant à une exploitation forestière ou agricole, il s'agit de biens difficilement réalisables et dont les revenus locatifs éventuels sont faibles ou inexistantes.

Le paiement des droits de succession entraînera souvent la nécessité d'une réalisation partielle, ce qui aggraverait le morcellement des terres et amènerait par là des difficultés de gestion. De plus, en ce qui concerne les forêts, la taxation se produira plusieurs fois pendant la vie d'un peuplement qui, dans le cas extrême du chêne, peut atteindre 150 ans. Ceci est de nature à favoriser un abattage trop précoce, des coupes à blanc ou des exploitations de peuplement de bois à croissance rapide (résineux) (1).

Remarquons que dans les pays de la C. E. E., les droits de succession frappant les patrimoines forestiers sont réduits de manière à tenir compte de leur spécificité.

Ainsi, en France les droits sont calculés sur le quart de la valeur des forêts. Au Luxembourg, il n'y a pas d'impôt de succession en ligne directe sur les forêts. En Allemagne, idem.

La présente proposition vise à ce qu'un arrêté royal soit pris en exécution de l'article 26 du Code des droits de succession fixant un coefficient pour l'évaluation des biens immobiliers non bâtis servant à une exploitation forestière ou agricole. Ceci, d'autant plus, qu'il existe une certaine homogénéité quant aux prix de ces biens et que l'article 26 ne concerne que les mutations en ligne directe ou entre époux laissant un ou plusieurs enfants communs ou des descendants d'eux, un dispositif similaire est prévu pour les droits de donations) (modification art. 113 du C. Enr.).

La procédure de l'expertise préalable serait ainsi rendue inutile pour ce qui concerne ces biens. Le coefficient peut être modulé de façon à ne prendre en compte la base imposable que pour une quotité.

F. Droit d'enregistrement sur les baux

Les baux, sous-baux et cession de baux de biens immobiliers sont soumis à un droit proportionnel de 0,2 % sur le montant cumulé des loyers et charges imposées au preneur pendant toute la durée du contrat (Art. 83 et 84 du Code des droits d'enregistrement).

Pour qu'un droit d'enregistrement soit exigible, il faut que le contrat de bail ait un support écrit.

(1) Voir : Onderzoekscentrum van Bosbouw R. U. G. Werkgroep : Sociale en economische betekenis van het bos ».

Burgerrechtelijk is een geschrift vooral van belang op het vlak van de bewijsvoering. Het belang van de registratie van een onderhandse akte houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur, ligt vooral in de gevolgen die het burgerlijk recht geeft aan deze formaliteit. Dit wordt bepaald in artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de vaste dagtekening.

(Toepassingsgeval: tegenstelbaarheid van de huurovereenkomst ten overstaan van een nieuwe eigenaar.)

Met het oog op een betere rechtzekerheid in de betrekkingen tussen huurder en verhuurder is het nodig dat de registratie van overeenkomsten inzake de verhuring, onderverhuring en overdracht van huur aangemoedigd wordt door de opheffing van de fiscale rem gevormd door een proportioneel recht (= onzekerheid omtrent het bedrag dat in de praktijk door de huurder betaald moet worden).

Dit voorstel onderwerpt de registratie van huurovereenkomsten aan een algemeen vastrecht (A. V. R.) van 225 F en maakt het om gemakkelijksredenen mogelijk om het zegelrecht af te stempelen op de exemplaren van de overeenkomst. Aldus is het niet meer nodig om fiscale zegels te kopen (bijvoorbeeld in een postkantoor).

Met betrekking tot jacht- en visvangst echter evenals inzake erfpacht en opstal wordt het huidige taxatiestelsel, met inbegrip van onderverhuring en overdracht van huur van voorgaande overeenkomsten, behouden.

Voorbeeld van taxatie volgens het huidige stelsel:

een huurovereenkomst 3, 6, 9 waarbij de huurprijs vastgesteld is op 6 000 F/maand geeft volgende berekening van de belastinggrondslag:

	6 000
×	12 maanden
×	9 jaar
	648 000 belastinggrondslag

Het recht bedraagt 2 ‰ van 648 000 F of 1 296 F.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Artikel 32bis, W. I. B. bepaalt wat onder pensioenen of als zodanig geldende bedragen moet worden begrepen. In zijn huidige versie voorziet het dat kapitalen die worden gevormd of wel door middel van individuele levensverzekeringscontracten als bedoeld in artikel 54, 2°, b, W. I. B., ofwel door middel van schuldsaldoverzekeringen als bedoeld in artikel 54, 3°, W. I. B., in fiscaal opzicht in beginsel onder de pensioenen worden gerangschikt en als bedrijfsinkomsten dienen te worden belast.

Artikel 1 van het wetsvoorstel beoogt op twee plaatsen een wijziging te brengen in artikel 32bis, W. I. B.

Vermits artikel 54, 3°, W. I. B., verdwijnt met betrekking tot de leningen die vanaf 1 januari 1986 worden afgesloten, is het logisch dat de verwijzing naar dit laatste artikel wordt geschrapt en vervangen door een verwijzing naar de nieuwe vrijstelling die haar plaats zal vinden in artikel 60, W. I. B.

In de tweede plaats moet worden voorzien dat de belastingplichtigen die, hoewel zij in de voorwaarden verkeren om aanspraak te maken op de toepassing van het nieuwe artikel 60 W. I. B., doch hiervan wegens bepaalde omstandigheden willen vanaf zien, niet zouden worden belast op de kapitalen of afkoopwaarden die zij later gebeurlijk zouden ontvangen. Daartoe wordt het derde lid van artikel

Civilement, l'importance d'un écrit se trouve principalement au niveau de la preuve. Ainsi, l'intérêt de faire enregistrer un acte sous seing privé portant bail, sous-bail ou cession de bail réside dans les conséquences que la loi civile attache à cette formalité, et plus particulièrement l'article 1328 du Code civil sur la date certaine.

(Cas d'application: opposabilité du contrat de bail au nouvel acquéreur.)

Garantir une meilleure sécurité juridique dans les rapports bailleur-preneur implique de favoriser l'enregistrement de baux, sous-baux et cession de baux par la suppression du frein fiscal que constitue un droit proportionnel (= incertitude sur le montant à payer, dans la pratique, par le locataire).

La présente proposition soumet l'enregistrement des baux au droit fixe général (D. F. G.) de 225 F et, pour des raisons de facilité, permet de viser pour timbre les exemplaires du bail, ce qui évite l'obligation d'acheter des timbres fiscaux (par exemple dans un bureau de poste).

Toutefois en ce qui concerne les baux de chasse et de pêche, ainsi que les baux emphytéotiques et de superficie, le régime actuel de taxation est maintenu, y compris pour les sous-baux et cession de baux des conventions qui viennent d'être citées.

Exemple de taxation suivant le régime actuel:

soit un bail 3, 6, 9 portant un loyer de 6 000 F/ mois se calcule comme suit:

	6 000
×	12 mois
×	9 années
	648 000 de base imposable

Le droit s'élève à 2 ‰ de 648 000 F, soit 1 296 F.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

L'article 32bis du C. I. R. indique ce qu'il y a lieu d'entendre par pensions ou montants en tenant lieu. Dans sa version actuelle, les capitaux qui sont formés ou par le moyen de contrat d'assurance-vie individuel dont question à l'article 54, 2°, b, du C. I. R., ou par le moyen d'une assurance-vie solde restant dû dont question à l'article 54, 3°, du C. I. R., sont fiscalement considérés comme des pensions et doivent être taxés comme revenus professionnels.

L'article 1^{er} de la présente proposition tend à modifier l'article 32bis du C. I. R. sur deux points.

Vu que l'article 54, 3°, du C. I. R., est abrogé pour les prêts conclus à partir du 1^{er} janvier 1986, il est logique que la référence à cet article soit supprimée et remplacée par une référence au nouvel abattement qui le remplace à l'article 60 du C. I. R.

Deuxièmement, il fallait prévoir que le contribuable qui quoique réunissant les conditions pour bénéficier de l'application du nouvel article 60 du C. I. R. désirait cependant y renoncer ne soit pas taxé sur les capitaux ou valeurs de rachat qu'il pourrait recevoir ultérieurement. C'est pourquoi, l'alinéa 3 de l'article 32bis du C. I. R. est complété par une référence à l'article 60 du C. I. R., ce qui est déjà

32bis, W. I. B., dat thans reeds de vrijstelling van die kapitalen en afkoopwaarden bepaalt wanneer de premies nooit van bedrijfsinkomsten werden afgetrokken, aangevuld door een verwijzing naar artikel 60, W. I. B.

Art. 2

Artikel 54, 3°, W. I. B., regelt thans de aftrek van de sommen die worden besteed aan de aflossing van hypothecaire leningen die zijn aangegaan om een woning te bouwen, te verwerven of te verbouwen, mits die lening is gewaarborgd door een schuldsaldoverzekering en het gaat om een sociale woning, een ermede gelijkgestelde woning, of om een middelgrote woning. In dit laatste geval (middelgrote woning) komt de lening slechts voor vrijstelling in aanmerking ten belope van een aanvangsbedrag van 400 000 F.

Artikel 2 van dit wetsvoorstel beoogt artikel 54, 3°, W. I. B. af te schaffen voor wat betreft de leningen die met ingang van 1 januari 1986 zullen worden afgesloten.

Ingevolge artikel 13, § 3, van dit wetsvoorstel blijven de regels van artikel 54, 3°, W. I. B., evenwel onverminderd gelden voor wat de hypothecaire leningen betreft die vóór 1 januari 1986 zijn gesloten.

Art. 3

Artikel 56, W. I. B., bepaalt thans de voorwaarden onder dewelke de aftrek van artikel 54, 3°, W. I. B., kan gebeuren. Het opheffen van dit artikel 56, W. I. B., is dus een logisch gevolg van het opheffen van artikel 54, 3°, W. I. B..

Art. 4

Artikel 4 van dit wetsvoorstel beoogt artikel 57, W. I. B., louter in overeenstemming te brengen met de nieuwe toestand die wordt geschapen door het verdwijnen van artikel 54, 3°, W. I. B.

Art. 5

Dit artikel heeft dezelfde strekking als het voorgaande artikel 4.

Art. 6

Ook hier betreft het louter een technische aanpassing van teksten.

Art. 7

Artikel 7 van dit wetsvoorstel beoogt in het Wetboek van de Inkomstenbelastingen een nieuw artikel 60 in te voeren dat voortaan de vrijstelling zal regelen van de aflossings-annuïteiten van hypothecaire leningen die zijn aangegaan voor het bouwen, het verwerven of het verbouwen van een in België gelegen woonhuis.

Overeenkomstig § 1 zijn de voorwaarden en de modaliteiten van die aftrek de volgende :

1. De lening moet als voorwerp hebben het bouwen, het verwerven of het verbouwen van een in België gelegen woonhuis dat ofwel uitsluitend ofwel hoofdzakelijk bestemd is om op permanente wijze voor de huisvesting van de belastingplichtige en zijn gezinsleden te dienen.

Hoewel het dus moet gaan om een enig woonhuis moet het niet noodzakelijk het eerste woonhuis van de belastingplichtige zijn hetgeen beduidt, in het geval de belasting-

prévu par l'immunisation des capitaux et valeurs de rachat quand les primes n'ont jamais été déduites des revenus professionnels.

Art. 2

L'article 54, 3°, du C. I. R. règle actuellement la déduction des sommes qui sont destinées à l'amortissement de prêts hypothécaires relatifs à la construction, l'acquisition ou la rénovation d'une habitation considérée comme sociale ou assimilée ou moyenne à condition que le prêt soit garanti par une assurance du solde restant dû. Si le prêt se rapporte à une habitation moyenne, il n'est pris en considération que pour un montant initial de 400 000 F.

L'article 2 de la proposition de loi prévoit l'abrogation de l'article 54, 3°, du C. I. R. pour ce qui concerne les prêts conclus après le 1^{er} janvier 1986.

Suivant l'article 13, § 3, de cette proposition, les règles applicables suite à l'article 54, 3°, du C. I. R. le restent pour ce qui concerne les prêts hypothécaires conclus avant le 1^{er} janvier 1986.

Art. 3

L'article 56 du C. I. R. indique les conditions auxquelles l'abattement prévu par l'article 54, 3°, du C. I. R. doit répondre. L'abrogation de l'article 56 du C. I. R. est donc une suite logique de celle de l'article 54, 3°, du C. I. R.

Art. 4

L'article 4 de la proposition met l'article 57 en concordance avec l'abrogation de l'article 54, 3°, du C. I. R.

Art. 5

Cet article a le même objet que l'article 4.

Art. 6

Ici, il s'agit d'une pure adaptation technique des textes.

Art. 7

L'article 7 de la proposition veut introduire un nouvel article 60 dans le Code des impôts sur les revenus qui réglera dorénavant l'exonération des annuités d'amortissement des prêts hypothécaires destinés à la construction, l'acquisition ou la rénovation d'une habitation sise en Belgique.

Suivant le § 1^{er}, les conditions et modalités de cet abattement sont les suivantes :

1. Le prêt doit avoir pour objet la construction, l'acquisition ou la rénovation d'une habitation sise en Belgique qui est destinée ou exclusivement ou à titre principal au logement du contribuable et de sa famille et ce d'une manière permanente.

Bien que ceci concerne une seule habitation, celle-ci ne doit pas nécessairement être la première. Dans le cas où le contribuable est déjà propriétaire d'une habitation qu'il

plichtige reeds eigenaar is van een woonhuis dat hij wil verkopen, hij alleszins toegang krijgt tot deze maatregel voor het volgende woonhuis dat hij zinnens is te bouwen, te kopen of achteraf te verbouwen, en dat dan als zijn enig woonhuis zal gelden.

Billijkheidshalve zal evenwel geen rekening worden gehouden met de omstandigheid dat de belastingplichtige reeds onverdeelde eigenaar is van een woonhuis, mits die onverdeeldheid voort uit een erfenis en maar op ten hoogste één woonhuis betrekking heeft.

Hoewel deze maatregel bedoeld is voor de belastingplichtige die, op het ogenblik dat hij een lening aangaat, werkelijk de bedoeling heeft zijn enig woonhuis uitsluitend of hoofdzakelijk tot zijn effectieve woonst te bestemmen en er ook effectief zijn intrek te nemen, zal nochtans worden aanvaard dat, indien achteraf mocht blijken dat hij om beroeps- of sociale redenen dit enig woonhuis tijdelijk zou moeten verlaten, de vrijstelling niet teniet gaat.

Terzake zal de notie « om beroepsredenen of redenen van sociale aard » op dezelfde wijze worden geïnterpreteerd als m.b.t. de aftrek voor woonhuis bedoeld in artikel 10, W. I. B.

Anderzijds dient de bepaling « personen die van zijn gezin deel uitmaken » eveneens worden begrepen zoals bedoeld in artikel 10, W. I. B., d.w.z. dat als personen die deel uitmaken van het gezin kunnen worden beschouwd niet alleen die personen ten laste van de belastingplichtige zijn die overeenkomstig artikel 82, W. I. B., maar ook iedere andere persoon die werkelijk bij het gezin van de belastingplichtige inwoont doch die niet als te zijnen laste kan worden aangezien op grond van artikel 82, W. I. B., ondermeer omdat zijn bestaansmiddelen te hoog zijn of omwille van zijn graad van verwantschap.

Wanneer het enig woonhuis door de belastingplichtige ten dele wordt gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepsactiviteit kan hij nochtans van deze maatregel genieten op voorwaarde dat het beroepsmatig gebruikt gedeelte van zijn woonhuis niet meer bedraagt dan 1/3 van het geheel.

2. De hypothecaire lening moet altijd zijn gewaarborgd ofwel door een gemengde verzekering als bedoeld in artikel 54, 2°, b, W. I. B. die dan moet voldoen aan de voorwaarden die thans reeds zijn bepaald in artikel 55, W. I. B., ofwel door een schuldsaldoverzekering die bij overlijden ten minste het afnemend kapitaal verzekert en voor zover die laatste verzekering voldoet aan de voorwaarden die thans reeds zijn gesteld in artikel 56, § 1, W. I. B. en die in het nieuwe artikel 60, § 1, W. I. B., expliciet dienen vermeld, vermits artikel 56, W. I. B. verdwijnt.

§ 2. van het nieuw artikel 60 bepaalt het jaarlijks aftrekbaar bedrag van de lening. Per belastbaar tijdperk bedraagt de aftrek maximum 5 % van het aanvangsbedrag van de lening. Uiteraard wordt die aftrek ingevolge de toepassing van § 1 steeds beperkt tot de jaarlijkse aflossingsannuïteit (kapitaal + interest) of tot de totaliteit van de betaalde premies tot wedersamenstelling van het kapitaal en met de interest op de lening.

De aftrek wordt tot 6 %, respectievelijk 7 %, verhoogd indien de belastingplichtige ofwel twee of drie kinderen ofwel meer dan drie kinderen ten laste heeft. Het aantal kinderen ten laste, waarbij gehandicapte kinderen dubbel tellen, wordt telkens vastgesteld op 1 januari van het aanslagjaar.

Daarenboven bepaalt § 2 dat de aftrek geacht wordt hij voorrang betrekking te hebben op de herstelling of de aflossing van de hypothecaire lening.

De aflossingsannuïteiten van een door een schuldsaldoverzekering gewaarborgde lening omvatten immers zowel de aflossingen in kapitaal als de betaling van de interesten. Vermits de aftrek van de interesten ook geregeld wordt door artikel 71, § 1, 2°, W. I. B., wordt in het belang van de be-

vent revendre, il a en tout cas accès à la mesure pour la maisons suivante qu'il projette de construire, acheter ou reconstruire si celle-ci sera considérée comme son unique logement.

Pour des raisons d'équité, il ne sera pas tenu compte de la circonstance que le contribuable est déjà propriétaire en indivision d'une maison d'habitation, si cette indivision résulte d'une succession et qu'elle ne se rapporte qu'à une seule habitation.

Bien que la mesure est prévue pour un contribuable qui, au moment du prêt, a l'intention réelle de destiner à titre exclusif ou principal sa seule maison d'habitation à son usage effectif, il sera cependant accepté de ne pas revenir sur l'exemption si, par après, il apparaît qu'il a dû temporairement quitté sa seule habitation pour des raisons professionnelles ou sociales.

Pour ce, la notion de raisons de nature professionnelle ou sociale sera interprétée de la même manière que ce qui a trait à l'abattement pour habitation dont question à l'article 10 du C. I. R.

De plus, les termes « personnes qui font partie de son ménage » doivent être compris au sens de l'article 10 du C. I. R., c'est-à-dire doivent être considérées comme personnes qui font partie de son ménage non seulement celles qui sont à charge du contribuable conformément à l'article 82 du C. I. R. mais aussi chaque autre personne qui fait partie de son ménage du contribuable tout en n'étant pas considérée comme à charge au sens de l'article 82 du C. I. R. parce que ses moyens d'existences sont trop élevés ou à cause du degré de parenté.

Quand la seule maison d'habitation est utilisée par le contribuable partiellement à son usage professionnel, il peut cependant bénéficier de la mesure à condition que la quotité de l'habitation utilisée à titre professionnel ne dépasse pas un tiers de l'ensemble.

2. Le prêt hypothécaire doit toujours être garanti ou par une assurance mixte dont question à l'article 54, 2°, b, du C. I. R. et qui répond aux conditions de l'article 55 du C. I. R., ou par une assurance mixte qui doit au décès au moins couvrir le capital restant dû et qui répond aux conditions actuelles de l'article 56, § 1^{er}, du C. I. R., conditions à reprendre par l'article 60, § 1^{er} nouveau, du C. I. R. vu que l'article 56 du C. I. R. est abrogé.

Le § 2 du nouvel article détermine le montant du prêt annuellement abattable. Par exercice imposable, l'abattement porte sur maximum 5 % du montant initial du prêt. De plus, l'abattement en vertu de l'application du § 1^{er} est toujours limité à l'annuité de remboursement (capital + intérêt) ou au total des primes payées pour la reconstitution du capital et les intérêts débiteurs du prêt.

L'abattement est porté à 6 % ou 7 % si le contribuable a 2 ou 3 enfants à charge ou 4 ou plus. Le nombre d'enfants à charge, les enfants handicapés comptant double, est établi annuellement au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

De plus, le § 2 indique que l'abattement a, par priorité, trait à la reconstitution ou au remboursement du prêt hypothécaire.

Les annuités d'amortissement d'un emprunt garanti par une assurance solde restant dû comprennent toujours tant les amortissements du capital que le paiement des intérêts. Vu que l'abattement des intérêts est aussi réglé par l'article 71, § 1^{er}, 2°, du C. I. R. dans l'intérêt du contribuable,

lastingsplichtige uitdrukkelijk voorgeschreven dat de terzake ingevoerde aftrek in de eerste plaats zal worden uitgeput door kapitaalsaflossingen en vervolgens pas, gebeurlijk, aangevuld door betaalde interesten, bij zoverre dat het overschot aan aflossingsannuïteit dat betrekking heeft op de betaalde interesten, zal kunnen worden afgetrokken in het kader van voormeld artikel 71, W. I. B.

Wanneer de lening daarentegen wordt gewaarborgd door een gemengde individuele levensverzekering zoals bedoeld in artikel 54, 2°, b, W. I. B., heeft de aftrek in beginsel betrekking, zowel op de betaalde premies tot wedersamenstelling van het geleende kapitaal als op de betaling van de interesten op dit kapitaal. Ook hier wordt voorzien dat de aftrek in de eerste plaats betrekking moet hebben op de betaalde premies tot wedersamenstelling van het kapitaal en gebeurlijk slechts voor het overschot op de betaalde interesten.

§ 3 van het nieuw artikel 60, W. I. B., bepaalt dat de lening geacht wordt een looptijd te hebben van 20 jaar en maar in aanmerking komt voor ten hoogste 2 000 000 F, verhoogd met 100 000 F per kind ten laste van de belastingplichtige op 1 januari van het aanslagjaar dat betrekking heeft op het belastbaar tijdperk waarin de lening werd gesloten.

De terzake beoogde aftrek geldt in beginsel gedurende de ganse looptijd van de lening doch is beperkt tot 20 jaar.

Anderdeels wordt de lening zelf in aanmerking genomen voor haar aanvangsbedrag zonder dat dit hoger mag zijn dan 2 000 000 F. Hoewel een lening die dat bedrag te boven gaat niet wordt uitgesloten voor de vrijstelling, wordt de vrijstelling zelf beperkt tot een aanvangsbedrag van 2 000 000 F. Dit laatste bedrag wordt nochtans verhoogd met 100 000 F per kind ten laste van de belastingplichtige. Voor de terzake bedoelde verhoging, waarbij gehandicapte kinderen dubbel tellen en die ook wordt toegepast indien de belastingplichtige of zijn echtgenote gehandicapt zijn, wordt een vaste datum genomen die tijdens de looptijd van de lening dus ongewijzigd zal blijven: het is de toestand die geldt op 1 januari van het aanslagjaar dat betrekking heeft op het belastbaar tijdperk waarin de lening wordt gesloten.

§ 4 bepaalt dat het bedrag van 2 000 000 F per woning geldt zodat, indien twee alleenstaanden in onverdeeldheid een woning mochten kopen, de vrijstelling maar betrekking zou kunnen hebben, op een maximaal geleend bedrag van 2 000 000 F, of dit nu door één of door twee leningen wordt bekomen.

Eveneens bepaalt § 4 dat het bedrag van 2 000 000 F geldt voor beide echtgenoten samen, d.w.z. slechts éénmaal per gezin kan worden verleend. Indien alle voorwaarden inzake verzekering en lening zijn vervuld, belet die bepaling niet dat elk van de echtgenoten een aparte verzekering kunnen aangaan. Doch de vrijstelling mag nooit betrekking hebben op een hoger bedrag dan 2 000 000 F.

§ 5 voorziet de mogelijkheid om, bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, vanaf het aanslagjaar 1990 over te gaan tot een aanpassing van de in § 3 van artikel 60, W. I. B., bepaalde bedragen van 2 000 000 F en 100 000 F.

§ 6 schrijft voor dat de belastingplichtige, om te kunnen genieten van de maatregelen die dit wetsvoorstel wil invoeren, onherroepelijk moet verzoeken aan de toepassing van de artikelen 54, 2°, b en 87bis. Die verzaking geldt voor de ganse duur van de lening die door de verzekering is gewaarborgd en waarvan de premies gebeurlijk bij toepassing van artikel 54, 2°, b, zouden kunnen worden afgetrokken. Er kan dus geen sprake zijn van een cumulatieve toepassing van, langs de ene kant, de artikelen 54, 2°, b, en 87bis, W. I. B., en, langs de andere kant, het nieuwe artikel 60, W. I. B. Uiteraard geldt dit verbod van cumulatieve toepassing enkel voor de premies van verzekeringscontracten die

il est prévu que l'abattement s'imputera d'abord sur l'amortissement du capital et ensuite, s'il subsiste un surplus d'annuité qui se rapporte à des intérêts, celui-ci sera déductible dans le cadre de l'article 71 dont question.

Quand l'emprunt est garanti par une assurance mixte individuelle dont question à l'article 54, 2°, b, du C. I. R., l'abattement se rapporte en principe tant aux primes payées pour la reconstitution du capital emprunté qu'au paiement des intérêts sur ce capital. Ici aussi, il est prévu que l'abattement se rapporte en premier lieu aux primes payées pour la reconstitution du capital et éventuellement seulement sur le solde d'intérêts débiteurs.

Le § 3 du nouvel article 60 du C. I. R. indique que le prêt est considéré comme ayant une durée de 20 ans et est pris seulement en considération pour un montant de maximum 2 000 000 de F augmentés de 100 000 F par enfant à charge du contribuable le 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition qui a trait à la période imposable pendant laquelle le prêt est conclu.

L'abattement dont question s'applique, en principe, pendant toute la durée de l'emprunt mais avec un maximum de 20 années.

D'autre part, l'emprunt est pris en considération pour un montant initial qui ne peut dépasser 2 000 000 de F. Si un emprunt dépasse ce montant, il n'est cependant pas exclu du régime d'abattement mais l'exemption est limitée à un montant initial de 2 000 000 de F. Ce dernier montant est toutefois augmenté de 100 000 F par enfant à charge du contribuable. Pour cette augmentation, pour laquelle des enfants handicapés comptent double et qui s'applique également si le contribuable ou son conjoint est handicapé, une date fixe est retenue qui s'appliquera pendant toute la durée de l'emprunt: c'est la situation au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition qui se rapporte à la période imposable pendant laquelle le prêt est conclu.

Le § 4 indique que le montant de 2 000 000 de F par habitation est fixé de telle sorte que l'abattement se rapporte à un montant maximum emprunté de 2 000 000 de F même si deux isolés peuvent acheter en indivision une habitation ou si le montant est obtenu par un ou deux emprunts.

De même le § 4 indique que le montant de 2 000 000 de F s'applique pour les deux conjoints ensemble ce qui signifie seulement une fois par famille. Si toutes les conditions sont remplies pour l'assurance et l'emprunt, il est possible pour chaque conjoint de contracter une assurance séparée. Toutefois, l'abattement ne pourra excéder le montant de 2 000 000 de F.

Le § 5 prévoit la possibilité d'adapter par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres les montants de 2 000 000 de F et 100 000 F prévus par le § 3 de l'article 60 et ce à partir de l'exercice d'imposition 1990.

Le § 6 prévoit que le contribuable, pour pouvoir bénéficier de la mesure introduite par la présente proposition, doit renoncer irrévocablement à l'application des articles 54, 2°, b, et 87bis. Ceci vaut pour toute la durée du prêt qui est garanti par une assurance et dont les primes pourraient éventuellement être déduites par application de l'article 54, 2°, b. Il ne peut donc être question d'une application cumulative d'une part des articles 54, 2°, b, et 87bis du C. I. R. et d'autre part du nouvel article 60 du C. I. R. Cette interdiction ne s'applique toutefois que pour les primes des contrats d'assurances qui sont mis en garantie pour un prêt hypothécaire dont question présentement. Pour

als waarborg dienen of die in pand werden gegeven voor de hier bedoelde hypotheecaire leningen. Derhalve blijven de premies van andere individuele levensverzekeringscontracten bij voortduur aftrekbaar in het kader van artikel 54, 2°, b, W. I. B.

Ten slotte laat § 7 aan de Koning de zorg over om de praktische toepassingsvoorwaarden en modaliteiten te omschrijven van de terzake beoogde nieuwe maatregelen.

Art. 8 tot 10

De wijzigingen die de artikelen 8 tot en met 10 van dit wetsvoorstel beogen aan te brengen zijn louter een gevolg van, eensdeels, de opheffing van artikel 54, 3°, b, en anderdeels, van het invoeren van een nieuw artikel 60, W. I. B.

Art. 11

Artikel 11 van dit wetsvoorstel past artikel 92, § 1, W. I. B., zoals dit artikel nog laatst werd gewijzigd door artikel 16 van de wet van 27 december 1984, aan op die wijze dat wanneer kapitalen worden vereffend bij het normaal verstrijken van het contract of bij overlijden van de verzekerden en afkoopwaarden van die kapitalen worden vereffend in één der vijf jaren die aan het normaal verstrijken van het contract voorafgaan, en die voortkomen van levensverzekeringscontracten, bedoeld in het nieuwe artikel 60, W. I. B., zij voor de belastbaarheid zullen worden omgezet in fictieve lijfrenten tegen een percentage van hoogstens 5 %. Dit beduidt dus dat hetzelfde stelsel wordt toegepast als datgene hetwelk thans reeds geldt van kapitalen van individuele levensverzekeringscontracten bedoeld in artikel 54, 2°, b, W. I. B., of van kapitalen van schuldsaldoverzekeringen bedoeld in artikel 54, 3°, W. I. B. Terzake moet immers eveneens worden vermeden dat kapitalen die niet in handen komen van de begunstigde doch terugvloeien naar de leningmaatschappij ten name van de begunstigde zouden worden belast tegen 16,50 %.

Art. 12

Artikel 12 van dit wetsvoorstel breidt artikel 277, § 4, W. I. B., uit zodat voortaan ambtshalve ontlasting zal kunnen worden verleend van de in artikel 162, § 1, W. I. B., bedoelde verminderingen van onroerende voorheffing. Het gaat hier om volgende verminderingen :

- de vermindering voor bescheiden woning;
- de vermindering van de onroerende voorheffing met betrekking tot het woonhuis dat wordt betrokken door een groot oorlogsinvaliden of door een gehandicapt persoon;
- de vermindering wegens kinderen ten laste;
- de kwietschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing ingeval van inproductiviteit van het goed.

Art. 13

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de voorgaande artikelen.

Inzonderheid wordt in § 3, bepaalt dat artikel 54, 3°, W. I. B. — en de andere artikelen die daarmee in verband staan — van toepassing blijft met betrekking tot de voor 1 januari 1986 afgesloten leningen en dit dus tot de aflossing van die leningen.

le surplus, les primes d'autres contrats d'assurance-vie individuelle restent déductibles dans le cadre de l'article 54, 2°, b, du C. I. R.

Enfin, le § 7 laisse au Roi le soin de préciser les conditions et les modalités d'application pratiques de la nouvelle mesure.

Art. 8 à 10

Les modifications envisagées dans les articles 8 à 10 de cette proposition constituent de pures adaptations techniques suite à l'abrogation de l'article 54, 3° et à l'introduction d'un nouvel article 60.

Art. 11

L'article 13 de la proposition adapte l'article 92, § 1^{er}, du C. I. R. dans le même sens que l'article 16 de la loi du 27 décembre 1984 de telle sorte que quand les capitaux qui proviennent de contrats d'assurance-vie sont perçus au terme normal du contrat ou au décès de l'assuré ou quand les valeurs de rachat de ces capitaux sont perçues au cours d'une des cinq années qui précède l'expiration normale du contrat, le nouvel article 60 du C. I. R. prévoit leur conversion fiscale en rente fictive selon un pourcentage n'excédant pas 5 %. Il s'agit du même régime que celui qui est déjà d'application pour les capitaux d'assurance-vie individuelle dont question à l'article 54, 2°, b, du C. I. R. ou pour les capitaux d'assurance du solde restant dû dont question à l'article 54, 3°, du C. I. R. La raison en est que les capitaux ne sont pas en possession du bénéficiaire mais sont destinés à la société de prêt, dès lors, il faut éviter une taxation directe à 16,5 %.

Art. 12

L'article 12 de la proposition élargit l'article 277, § 3, du C. I. R. de telle sorte que soient accordées d'office les réductions de l'article 162, § 1^{er}, du C. I. R. Ces réductions se rapportent en matière de précompte immobilier :

- aux habitations modestes,
- à l'habitation occupée par un invalide de guerre ou un handicapé;
- à l'habitation du contribuable qui a des enfants à charge;
- à l'exemption ou à la réduction proportionnelle du précompte immobilier pour cause d'improductivité du bien.

Art. 13

Cet article règle l'entrée en vigueur des articles précédents.

Le § 3 indique que l'article 54, 3°, du C. I. R. et les articles qui s'y rapportent, restent d'application pour les prêts conclus avant le 1^{er} janvier 1986 et ce jusqu'à l'expiration de ces emprunts.

Art. 14 en 16

Het wetsvoorstel voorziet een uniformisering van de rechten van overdracht van onroerende goederen zowel voor nieuwe gebouwen als oude onroerende goederen met de bedoeling de verschillen van behandeling qua fiscale kwalificatie weg te werken. Daarenboven worden de indirecte belastingen onmiddellijk geheven en is een ingewikkeld systeem van bedragen moeilijk toe te passen.

Daarvoor wordt artikel 44 van het Wetboek der Registratie, gewijzigd door de inlassing van een beschikking, gelijkaardig aan artikel 37 van het W. B. T. W., die de tarieven en de indeling van de goederen en diensten bepaalt die onderhevig zijn aan B. T. W.

De bepalingen van het registratierecht betreffende de verkopen aan immobiliënnootschappen met openbaar karakter, de bescheiden woningen en kleine landeigendommen, de verkopen aan premiegerechtigde personen en makelaars in de onroerende goederen zijn opgeschort vanaf 1 januari 1986.

Deze opheffing gaat gepaard met een tijdelijke maatregel volgens dewelke de voordelen, voortvloeiend uit een verminderd tarief van registratierecht, toepasbaar vóór de inwerkingtreding van de voorgestelde wettekst, verworven blijven zonder dat aan de aankoper van het goed voorwaarden worden gesteld.

Art. 15, 20 en 23

Deze artikelen beogen aan de belastingbetaler betere waarborgen te geven wanneer de administratie een ongenoegzaamheid vaststelt (= verschil tussen de verkoopwaarde of normale waarde vastgesteld door de administratie en de conventionele waarde) door de mededeling te verplichten van de vergelijkingspunten of de posten waarop de administratie zich steunt.

Artikel 15 bevat een bepaling van de verkoopwaarde. Dit laat toe de belastbare basis te bepalen.

Art. 17 en 22

De gewone huurovereenkomsten vallen in de categorie van de niet getarifieerde akten en zijn onderworpen aan het algemeen vast recht d.w.z. 225 F. Het zegelrecht zal ten laatste geheven worden wanneer de akte ingediend wordt bij de registratie. Geen wijziging wordt voorzien voor de erfpachten alsook voor de pachten inzake jacht en visvangst.

Art. 18 en 21

Deze artikelen laten de forfaitaire vaststelling toe van de verkoopwaarde van ongebouwde onroerende goederen die dienen voor een landbouw- of bosuithating wanneer ze ten kosteloze titel of bij overlijden overgedragen worden in het voordeel van de rechtstreekse nakomelingen of in het voordeel van de (overlevende) echtgenoot wanneer de overledene of de schenker en de echtgenoot samen gemeenschappelijke nakomelingen hebben.

Art. 19

De termijn waarbinnen de wederverkoop kan plaatshebben met teruggave van 3/5 van de registratierechten waarmee de aankoop belast werd, wordt van 6 maand tot 2 jaar verlengd. Het vertrekpunt van de termijn is gewijzigd: het gaat om de datum van de authentieke akte van verwerving.

Art. 14 et 16

L'aproposition de loi envisage une uniformisation des droits de mutation des biens immobiliers tant des bâtiments neufs que des immeubles anciens en vue d'éliminer des distorsions selon la qualification fiscale du bien et parce que l'impôt indirect étant à perception immédiate lors de facturation ou de la présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement, un système complexe de taux suppose des procédures administratives très lourdes, donc difficilement applicables.

Pour ce faire, l'article 44 du Code des droits d'enregistrement est modifié par l'introduction d'une disposition similaire à celle de l'article 37 du Code de T. V. A. fixant les taux et les catégories des biens et services soumis à T. V. A.

Les dispositions du droit d'enregistrement concernant le régime des ventes aux sociétés immobilières de service public, des habitations modestes et petites propriétés rurales, des ventes aux bénéficiaires de la prime gouvernementale et aux marchands de biens sont abrogés avec effet au 1^{er} janvier 1986.

Cette abrogation s'accompagne d'une mesure transitoire aux termes de laquelle les avantages découlant des taux réduits de droit d'enregistrement applicables avant le 1^{er} janvier 1986, restent acquis sans condition pour l'acquéreur.

Art. 15, 20 et 23

Ces articles visent à donner de meilleures garanties au contribuable lorsque l'administration relève « une insuffisance » (= différence entre la valeur vénale ou normale estimée par l'administration et la valeur conventionnelle) par la communication des points de comparaison ou en indiquant les postes de travaux sur lesquels l'administration l'établit.

L'article 15 contient une définition de la valeur vénale, ce qui s'indique tout particulièrement vu qu'elle permet de déterminer légalement la base imposable.

Art. 17 et 22

Les baux ordinaires tombent dans la catégorie des actes non tarifés et sont dès lors soumis au droit fixe général, soit actuellement 225 F. Le droit de timbre sera perçu au plus tard lors de la présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement. Aucune modification du droit proportionnel n'est envisagée pour ce qui concerne les baux emphytéotiques, ainsi que les baux de chasse et de pêche.

Art. 18 et 21

Ces articles permettent la fixation forfaitaire de la valeur vénale de biens immobiliers non bâtis servant à une exploitation agricole ou forestière lors d'une mutation à titre gratuit ou pour cause de mort si celle-ci se fait en ligne directe ou en faveur du conjoint quand le défunt ou le donateur et celui-ci ont des descendants communs.

Art. 19

Le délai à l'intérieur duquel la revente peut avoir lieu avec restitution des 3/5 du droit d'enregistrement ayant frappé l'achat est prolongé de 6 mois à 2 ans. Le point de départ du délai est modifié, il s'agit de la date de l'acte authentique d'acquisition.

WETSVOORSTEL

HOOFDSTUK I

Inzake directe belastingen

Artikel 1

In artikel 32*bis* van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, ingevoegd door artikel 19 van de wet van 5 januari 1976 en gewijzigd door artikel 37 van dezelfde wet en door artikel 3 van de wet van 27 december 1984, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het tweede lid worden de woorden « artikel 54, 2° tot 4° » vervangen door de woorden « de artikelen 54, 2° en 4° en 60 »;

2° in het derde lid, 2°, a, worden de woorden « hetzij de in artikel 54 bedoelde vrijstelling » vervangen door de woorden « hetzij de in de artikelen 54 en 60 bedoelde vrijstellingen ».

Art. 2

Artikel 54, 3°, van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd door de artikelen 3 en 41 van de wet van 5 januari 1976, wordt opgeheven.

Art. 3

Artikel 56 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd door artikel 20 van de wet van 25 juni 1973, wordt opgeheven.

Art. 4

In artikel 57 van hetzelfde Wetboek worden de woorden « van artikel 54, 2° en 3° » vervangen door de woorden « van artikel 54, 2° ».

Art. 5

In artikel 58, § 2, van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd door artikel 42 van de wet van 5 januari 1976, worden de woorden « De in artikel 54, 3° en 4° » vervangen door de woorden « De in artikel 54, 4° ».

Art. 6

In artikel 59 van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd door artikel 43 van de wet van 5 januari 1976, worden de woorden « in artikel 54, 2°, b, 3° en 4° » vervangen door de woorden « in artikel 54, 2°, b, en 4° ».

Art. 7

Artikel 60 van hetzelfde Wetboek, opgeheven door artikel 4 van de wet van 5 januari 1976, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing :

« Art. 60. — § 1. Van het totale bedrijfsinkomen worden eveneens afgetrokken de sommen besteed zowel tot herstelling of aflossing als tot betaling van interesten van hypothecaire leningen gesloten voor het bouwen, het verwerven

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE I

En matière de contributions directes

Article 1^{er}

A l'article 32*bis* du Code des impôts sur les revenus, inséré par l'article 19 de la loi du 5 janvier 1976 et modifié par l'article 37 de la même loi et par l'article 3 de la loi du 27 décembre 1984, sont apportées les modifications suivantes :

1° dans l'alinéa 2, les mots « à l'article 54, 2° à 4° » sont remplacés par les mots « aux articles 54, 2° et 4° et 60 »;

2° dans l'alinéa 3, 2°, a) les mots « soit l'immunité prévue à l'article 54 » sont remplacés par les mots « soit l'immunité prévue aux articles 54 et 60 ».

Art. 2

L'article 54, 3°, du même Code, modifié en dernier lieu par les articles 3 et 41 de la loi du 5 janvier 1976, est abrogé.

Art. 3

L'article 56 du même Code, modifié par l'article 20 de la loi du 25 juin 1973, est abrogé.

Art. 4

Dans l'article 57 du même Code, les mots « de l'article 54, 2° et 3° » sont remplacés par les mots « de l'article 54, 2° ».

Art. 5

Dans l'article 58, § 2 du même Code, modifié en dernier lieu par l'article 42 de la loi du 5 janvier 1976, les mots « à l'article 54, 3° et 4° » sont remplacés par les mots « à l'article 54, 4° ».

Art. 6

Dans l'article 59 du même Code, modifié en dernier lieu par l'article 43 de la loi du 5 janvier 1976, les mots « à l'article 54, 2°, b), 3° et 4° » sont remplacés par les mots « à l'article 54, 2°, b) et 4° ».

Art. 7

L'article 60 du même Code, abrogé par l'article 4 de la loi du 5 janvier 1976, est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 60. — § 1^{er}. Du total des revenus professionnels sont également déduites les sommes affectées tant à la reconstitution ou à l'amortissement qu'au paiement des intérêts d'emprunts hypothécaires contractés en vue de la

of het verbouwen van een in België gelegen enig woonhuis dat of wel uitsluitend bestemd is voor het persoonlijk gebruik van de leningnemer en van de personen die van zijn gezin deel uitmaken of wel hoofdzakelijk tot dit doel is bestemd en waarvan het door de belastingplichtige voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid gebruikte gedeelte niet meer bedraagt dan één derde, en gewaarborgd door, of wel een in artikel 54, 2^o, b, bedoelde verzekering voor zover die voldoet aan de voorwaarden van artikel 55, of wel een tijdelijke verzekering die bij overlijden tenminste het afnemend kapitaal verzekert en voor zover, wat die laatste verzekering betreft :

a) het leningscontract en het verzekeringscontract een minimumlooptijd van tien jaar hebben en dat bij het sluiten van het verzekeringscontract de verzekerde kapitalen tenminste gelijk zijn aan de geleende;

b) de voordelen van het verzekeringscontract bedongen zijn ten voordele van de schuldeiser, van de echtgenoot of van de bloedverwanten tot de tweede graad van de belastingplichtige.

§ 2. De in § 1 bedoelde aftrek wordt slechts toegestaan in de mate dat hij niet meer bedraagt dan 5 % van het aanvangsbedrag van de lening.

De aftrek wordt op 6 % gebracht indien de belastingplichtige, voor de toepassing van artikel 81, § 1, twee of drie kinderen ten laste heeft en op 7 % indien hij meer dan drie kinderen ten laste heeft.

De aftrek wordt geacht bij voorrang betrekking te hebben op de herstelling of de aflossing van de hypothecaire lening.

§ 3. Voor de in de §§ 1 en 2 bedoelde aftrek wordt de lening geacht ten hoogste twintig jaar te lopen voor een aanvangsbedrag van ten hoogste 2 000 000 F, verhoogd met zoveel maal 100 000 F als er voor de toepassing van artikel 81, § 1, kinderen ten laste van de belastingplichtige worden gerekend op 1 januari van het aanslagjaar dat betrekking heeft op het belastbaar tijdperk waarin de lening wordt gesloten.

Dezelfde verhoging, desgevallend voor iedere echtgenoot, geldt in geval van toepassing van artikel 81, § 3, 1^o.

§ 4. De in § 2 bepaalde percentages en het in § 3 bedoelde en gebeurlijk verhoogde aanvangsbedrag van de lening gelden per woning en, desgevallend voor beide echtgenoten samen.

§ 5. Met ingang van het aanslagjaar 1990 past de Koning, bij een in Ministerraad overlegd besluit, de in § 3 bedoelde bedragen aan ten einde rekening te houden met de prijsrevolutie van de woningen.

§ 6. Dit artikel is niet van toepassing indien de belastingplichtige, voor de volledige duur van de door de verzekering gewaarborgde hypothecaire lening, niet onherroepelijk verzaakt aan de toepassing van de artikelen 54, 2^o, b en 87bis.

§ 7. De Koning bepaalt de voorwaarden en regelen voor de toepassing van dit artikel.

Art. 8

In artikel 61 van hetzelfde Wetboek worden de woorden « in artikel 54 » vervangen door de woorden « in de artikel 54 en 60 ».

construction, de l'acquisition ou de la transformation de l'unique maison d'habitation, ou bien destinée exclusivement à l'usage personnel de l'emprunteur et des personnes faisant partie de son ménage ou bien destinée principalement à cette fin et dont la partie affectée par le contribuable à l'exercice de son activité professionnelle ne dépasse pas un tiers, et garantis, soit par une assurance visée à l'article 54, 2^o, b, et réunissant les conditions prévues à l'article 55, soit par une assurance temporaire qui, en cas de décès, couvre au moins le solde restant dû, et pour autant, en ce qui concerne cette dernière :

a) que le contrat d'emprunt et le contrat d'assurance aient une durée minimum de dix ans et qu'à la conclusion du contrat d'assurance les capitaux assurés correspondent au moins aux capitaux empruntés;

b) que les avantages du contrat d'assurance soient stipulés au profit du créancier, du conjoint, ou des parents jusqu'au deuxième degré du contribuable.

§ 2. La déduction visée au § 1^{er} n'est consentie que dans la mesure où elle n'excède pas 5 % du montant initial de l'emprunt.

La déduction est portée à 6 % lorsque le contribuable a deux ou trois enfants à charge et à 7 % lorsqu'il a plus de trois enfants à charge, au sens de l'article 81, § 1^{er}.

La déduction est censée se rapporter, par priorité, à la reconstitution ou à l'amortissement de l'emprunt hypothécaire.

§ 3. Pour l'octroi de la déduction visée aux §§ 1^{er} et 2, l'emprunt n'est pris en considération que pour une durée de vingt ans au plus et pour un montant initial de 2 000 000 de F au plus, majoré d'autant de fois 100 000 F que le contribuable compte d'enfants à charge, au sens de l'article 81, § 1^{er}, au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition correspondant à la période imposable au cours de laquelle l'emprunt a été contracté.

Cette même majoration s'applique, le cas échéant, à chacun des conjoints, en cas d'application de l'article 81, § 3, 1^o.

§ 4. Les pourcentages déterminés au § 2 et le montant initial de l'emprunt visé au § 3, éventuellement majoré, s'appliquent par habitation et, le cas échéant, globalement pour les deux conjoints.

§ 5. A partir de l'exercice d'imposition 1990, le Roi adapte, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, les montants visés au § 3 afin de tenir compte de l'évolution du prix des logements.

§ 6. Le présent article ne s'applique pas au contribuable qui ne renonce pas irrévocablement, pour la durée totale de l'emprunt hypothécaire garanti par l'assurance, à l'application des articles 54, 2^o, b et 87bis.

§ 7. Le Roi détermine les conditions et les modalités d'application du présent article.

Art. 8

Dans l'article 61 du même Code, les mots « à l'article 54 » sont remplacés par les mots « aux articles 54 et 60 ».

Art. 9

In artikel 62 van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd door artikel 44 van de wet van 5 januari 1976, worden de woorden « De in artikel 54 » vervangen door de woorden « De in de artikelen 54 en 60 ».

Art. 10

In artikel 87bis, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd door artikel 14 van de wet van 28 december 1983 en gewijzigd door artikel 13 van de wet van 27 december 1984, worden de woorden « de artikelen 54, 2°, b), en 3°, 55 en 56 » vervangen door de woorden « de artikelen 54, 2°, b), en 55 ».

Art. 11

In artikel 92, § 1, van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd door artikel 16 van de wet van 27 december 1984, worden de woorden « artikel 54, 2°, b), of 3° » vervangen door de woorden « de artikelen 54, 2°, b) of 60 ».

Art. 12

Artikel 277, § 3, van hetzelfde Wetboek, laatst gewijzigd bij artikel 33 van de wet van 27 december 1984, wordt aangevuld met het volgende lid :

« De directeur der belastingen of de door hem gedelegeerde ambtenaar verleent eveneens ambtshalve ontlasting van de in het artikel 162, § 1, bedoelde vermindering voor zover het tot die vermindering aanleiding gevend feit door de administratie werd vastgesteld of door de belastingplichtige aan de administratie werd bekendgemaakt binnen drie jaar vanaf 1 januari van het aanslagjaar waartoe de belasting behoort waarop die vermindering moet worden verleend ».

Art. 13

§ 1. De artikelen 1 tot 11 zijn van toepassing met betrekking tot de hypothecaire leningen die vanaf 1 januari 1986 worden gesloten.

§ 2. Artikel 12 is van toepassing met ingang van 1 januari 1986.

§ 3. In afwijking van § 1 blijven de artikelen 32bis, 54, 3°, 56, 57, 58, § 2, 59, 61, 62, 87bis en 92, § 1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, zoals zij bestonden alvorens te zijn gewijzigd door de artikel 1 tot 6 en 8 tot 11 van deze wet, van toepassing voor de hypothecaire leningen die zijn gesloten vóór 1 januari 1986.

HOOFDSTUK II

Inzake indirecte belastingen

Art. 14

Artikel 44 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt vervangen door volgende bepaling :

« Art. 44. — Het recht wordt gesteld op maximum 12,50 % voor de verkopeningen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel, andere dan de inbrengsten in vennootschappen, waarbij eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen wordt overgedragen ».

Art. 9

Dans l'article 62 du même Code, modifié en dernier lieu par l'article 44 de la loi du 5 janvier 1976, les mots « à l'article 54 » sont remplacés par les mots « aux articles 54 et 60 ».

Art. 10

Dans l'article 87bis, alinéa 1^{er}, du même Code, inséré par l'article 14 de la loi du 28 décembre 1983 et modifié par l'article 13 de la loi du 27 décembre 1984, les mots « aux articles 54, 2°, b) et 3°, 55 et 56 » sont remplacés par les mots « aux articles 54, 2°, b) et 55 ».

Art. 11

Dans l'article 92, § 1^{er}, du même Code, modifié en dernier lieu par l'article 16 de la loi du 27 décembre 1984, les mots « de l'article 54, 2°, b) ou 3° » sont remplacés par les mots « des articles 54, 2°, b) ou 60 ».

Art. 12

L'article 277, § 3, du même Code, modifié en dernier lieu par l'article 33 de la loi du 27 décembre 1984, est complété par l'alinéa suivant :

« Le directeur des contributions ou le fonctionnaire délégué par lui accorde également d'office le dégrèvement de la réduction visée à l'article 162, § 1^{er}, pour autant que le fait générateur de cette réduction ait été constaté par l'administration ou signalé par le redevable à celle-ci dans les trois ans à partir du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition auquel appartient l'impôt sur lequel cette réduction doit être accordée ».

Art. 13

§ 1^{er}. Les articles 1 à 11 sont applicables aux emprunts hypothécaires contractés à partir du 1^{er} janvier 1986.

§ 2. L'article 12 est applicable à partir du 1^{er} janvier 1986.

§ 3. Par dérogation au § 1^{er}, les articles 32bis, 54, 3°, 56, 57, 58, § 2, 59, 61, 62, 87bis et 92, § 1^{er}, du Code des impôts sur les revenus, tels qu'ils existaient avant leur modification par les articles 1^{er} à 6 et 8 à 11 de la présente loi, restent applicables aux emprunts hypothécaires contractés avant le 1^{er} janvier 1986.

CHAPITRE II

En matière d'impôts indirects

Art. 14

L'article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 44. — Pour les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux, autres que les apports en société, de propriété ou d'usufruit de biens immeubles, le droit est fixé à un taux maximum de 12,5 %.

Bij in Ministerraad overlegd Koninklijk Besluit bepaalt de Koning de tarieven en geeft hij de indeling van de goederen bij die tarieven. Bij een zelfde procedure kan hij de indeling en de tarieven wijzigen wanneer de economische of sociale omstandigheden zulks vereisen. Hij maakt bij de wetgevende Kamers, onmiddellijk wanneer ze verenigd zijn, zoniet bij de opening van de volgende zitting, een wetsontwerp ahangig tot bevestiging van de besluiten genomen in uitvoering van het eerste lid van onderhavig artikel. »

Art. 15

Artikel 46 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt als volgt aangevuld :

« De verkoopwaarde wordt bepaald in vergelijking met naburige panden van dezelfde aard die, in normale omstandigheden, het voorwerp hebben uitgemaakt van een openbare verkoping of zelfs van een verkoping uit de hand. Het bericht tot kennisgeving van ongenoegzaamheid, geeft de vergelijkingspunten aan op basis waarvan de ontvanger van registratie ongenoegzaamheid vaststelt. »

Art. 16

De artikelen 51 tot 71 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten worden opgeheven met ingang van 1 januari 1986 en de onroerende goederen die verworven werden onder een verminderd tarief blijven het zonder dat bewezen moet worden dat de voorwaarden waaraan die tarief gebonden is, nageleefd zijn.

Art. 17

Artikel 83 van het Wetboek van registratie- hypotheek- en griffierechten wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 83. — Contracten van verhuring, onderverhuring en overdracht van huur van jacht- en visrechten zijn onderworpen aan een recht vastgesteld op 1,50 %. Contracten tot vestiging van erfpacht- of opstalrecht en de overdracht ervan zijn onderworpen aan een recht vastgesteld op 0,2 %.

Art. 18

Het tweede lid van artikel 133 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt vervangen door wat volgt :

« Gaat de schenking evenwel over :

1° ter beurze genoteerde publieke effecten; zo wordt de belastbare grondslag vastgesteld door de waarde van de jongste openbare prijslijst gepubliceerd in opdracht van de Regering vóór de datum waarop het recht aan de Staat verworven is;

2° in België gelegen onroerende goederen, zo wordt de belastinggrondslag vastgesteld overeenkomstig artikel 26 van het Wetboek van Successierechten en dit binnen de grenzen van genoemd artikel. »

Art. 19

Het eerste lid van artikel 212 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt vervangen door wat volgt :

Par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, le Roi fixe les taux et arrête la répartition des biens entre ces taux. Moyennant la même procédure, Il peut modifier la répartition et les taux, lorsque les contingences économiques ou sociales rendent ces mesures nécessaires. Il saisit les Chambres législatives, immédiatement si elles sont réunies, sinon dès l'ouverture de leur prochaine session, d'un projet de loi de confirmation des arrêtés pris en exécution de l'alinéa 1^{er} du présent article. »

Art. 15

L'article 46 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété comme suit :

« La valeur vénale est déterminée par comparaison avec des fonds voisins de même nature qui, dans des conditions normales, ont été l'objet d'une vente publique ou même d'une vente de gré à gré.

L'avis notifiant l'insuffisance indique les points de comparaison sur lesquels le receveur de l'enregistrement l'a établie. »

Art. 16

Les articles 51 à 71 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe sont abrogés avec effet au 1^{er} janvier 1986 et les biens immeubles acquis sous bénéfice d'un taux réduit le restent sans qu'il ne doive être prouvé du respect des conditions liées à ce taux.

Art. 17

L'article 83 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est remplacé comme suit :

« Art. 83. — Les baux, sous-baux et cessions de baux de chasse et de pêche sont soumis à un droit proportionnel de 1,50 %. Les contrats constitutifs de droit d'emphytéose ou de superficie et leur cession sont soumis à un droit proportionnel de 0,2 %.

Art. 18

L'alinéa 2 de l'article 133 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est remplacé comme suit :

« Toutefois, si la donation a pour objet :

1° des effets publics cotés en bourse, la base imposable est déterminée par la valeur résultant du dernier prix courant publié par ordre du Gouvernement avant la date où le droit est requis à l'Etat;

2° des immeubles sis en Belgique, la base imposable est déterminée conformément à l'article 26 du code des droits de successions et ce, dans les limites dudit article. »

Art. 19

L'alinéa 1^{er} de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est remplacé comme suit :

« Art. 212. — Bij wederverkoop van een onroerend goed dat door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers werd verkregen bij een akte waarop het voor verkoop gevestigde recht werd betaald, wordt dit recht ten bedrage van drie vijfde aan de voortverkoper teruggegeven zo de wederverkoop vastgesteld is bij authentieke akte binnen de 2 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte. »

Art. 20

Artikel 19 van het Wetboek van successierechten wordt aangevuld met een derde lid luidend als volgt :

« De verkoopwaarde wordt bepaald in vergelijking met naburige panden van dezelfde aard die, in normale omstandigheden, het voorwerp hebben uitgemaakt van een openbare verkoping of zelfs van een verkoping uit de hand.

Het bericht tot kennisgeving van ongenoegzaamheid geeft de vergelijkingspunten aan op basis waarvan de ontvanger van registratie ongenoegzaamheid vaststelt. »

Art. 21

In toepassing van artikel 26 van het Wetboek van successierechten bepaalt de Koning bij koninklijk besluit een coëfficiënt tot waardering van ongebouwde onroerende goederen die dienen voor een land- of bosbouwbedrijf.

Art. 22

Artikel 22 van het Wetboek van zegelrechten wordt aangevuld met een tweede lid luidend als volgt :

« Voor de akten bedoeld bij artikel 8, 24°, van dit Wetboek mag dit zegelrecht slechts vereffend worden bij voorlegging aan de registratieformaliteit. »

Art. 23

Artikel 36, § 1 van het Wetboek van belasting over de toegevoegde waarde wordt aangevuld met een lid luidend als volgt :

« Het bericht tot kennisgeving van ongenoegzaamheid, bevat een opgave van de leveringen en diensten waarbij de hoofdcontroleur van B. T. W. een ongenoegzaamheid vaststelt. »

3 juni 1985.

« Art. 212. — En cas de revente d'un immeuble que le vendeur ou ses auteurs ont acquis par un acte ayant subi le droit fixé pour les ventes, ce droit est restitué au revendeur à concurrence des trois cinquièmes si la revente est constatée par acte authentique passé dans les 2 ans de la date de l'acte authentique d'acquisition. »

Art. 20

A l'article 19 du Code des droits de succession est ajouté un alinéa 3 rédigé comme suit :

« La valeur vénale est déterminée par comparaison avec des fonds voisins de même nature qui, dans des conditions normales, ont été l'objet d'une vente publique ou même d'une vente de gré à gré.

L'avis notifiant l'insuffisance indique les points de comparaison sur lesquels le receveur de l'enregistrement l'établit. »

Art. 21

Par application de l'article 26 du Code des droits de succession, le Roi détermine par arrêté royal un coefficient pour l'évaluation des biens immobiliers non bâtis servant à une exploitation forestière ou agricole.

Art. 22

L'article 22 du Code des droits de timbres est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Pour les actes visés à l'article 8, 24°, du présent Code, le droit de timbre peut être acquitté lors de la présentation à la formalité de l'enregistrement. »

Art. 23

L'article 36, § 1^{er} du Code de la taxe sur la valeur ajoutée est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« L'avis notifiant l'insuffisance contient le relevé des livraisons et prestations sur lesquelles le contrôleur en chef de la T. V. A. établit une insuffisance. »

3 juin 1985.

M. OLIVIER
M. LESTIENNE
L. VAN DEN BRANDE
E. WAUTHY
J. ANSOMS
L. REMACLE
F. COPPIETERS
J. DUPRE
A. LIENARD
Th. KELCHTERMANS

BIJLAGE

Aflossingstabel

Ontleend bedrag	2 000 000
Intrestvoet	11,25
Mensualiteit	20 850
Trimestriële kosten	0
Jaarlijkse kosten	6
Datum akte	22-4-1985
Datum terugbetaling	22-5-1985
Opname	0

ANNEXE

Tableau d'amortissement

Montant emprunté	2 000 000
Taux d'intérêts	11,25
Mensualités	20 850
Frais trimestriels	0
Frais annuels	6
Date de l'acte	22-4-1985
Date remboursement	22-5-1985
Prélèvements	0

Datum Date	Eind- kapitaal Solde restant dû	Debet- intresten Intérêts débiteurs	Credit- intresten Intérêts créditeurs	Saldo- intresten Intérêts nets	Onkosten Frais	Stortingen Versements	Kapitaal- aflossingen Remboursements de capital
22-4-1985	2 000 000	—	—	—	—	—	—
30-6-1985	2 001 112	43 125	313	42 812	—	41 700	1 112
30-9-1985	1 994 081	56 281	762	55 519	—	62 550	7 031
31-12-1985	1 986 859	56 084	762	55 322	6	62 550	7 222
31-3-1986	1 979 427	55 880	762	55 118	—	62 550	7 432
30-6-1986	1 971 786	55 671	762	54 909	—	62 550	7 641
30-9-1986	1 963 930	55 456	762	54 694	—	62 550	7 856
31-12-1986	1 955 860	55 236	762	54 474	6	62 550	8 070
31-3-1987	1 947 557	55 009	762	54 247	—	62 550	8 303
30-6-1987	1 939 020	54 775	762	54 013	—	62 550	8 537
30-9-1987	1 930 243	54 535	762	53 773	—	62 550	8 777
31-12-1987	1 921 225	54 288	762	53 526	6	62 550	9 018
31-3-1988	1 911 947	54 034	762	53 272	—	62 550	9 278
30-6-1988	1 902 409	53 774	762	53 012	—	62 550	9 538
30-9-1988	1 892 602	53 505	762	52 743	—	62 550	9 807
31-12-1988	1 882 525	53 229	762	52 467	6	62 550	10 077
31-3-1989	1 872 159	52 946	762	52 184	—	62 550	10 366
30-6-1989	1 861 501	52 654	762	51 892	—	62 550	10 658
30-9-1989	1 850 544	52 355	762	51 593	—	62 550	10 957
31-12-1989	1 839 285	52 047	762	51 285	6	62 550	11 259
31-3-1990	1 827 703	51 730	762	50 968	—	62 550	11 582
30-6-1990	1 815 795	51 404	762	50 642	—	62 550	11 908
30-9-1990	1 803 552	51 069	762	50 307	—	62 550	12 243
31-12-1990	1 790 971	50 725	762	49 963	6	62 550	12 581
31-3-1991	1 778 030	50 371	762	49 609	—	62 550	12 941
30-6-1991	1 764 725	50 007	762	49 245	—	62 550	13 305
30-9-1991	1 751 046	49 633	762	48 871	—	62 550	13 679
31-12-1991	1 736 988	49 248	762	48 486	6	62 550	14 058
31-3-1992	1 722 529	48 853	762	48 091	—	62 550	14 459
30-6-1992	1 707 663	48 446	762	47 684	—	62 550	14 866
30-9-1992	1 692 379	48 028	762	47 266	—	62 550	15 284
31-12-1992	1 676 671	47 598	762	46 836	6	62 550	15 708
31-3-1993	1 660 515	47 156	762	46 394	—	62 550	16 156
30-6-1993	1 643 905	46 702	762	45 940	—	62 550	16 610
30-9-1993	1 626 828	46 235	762	45 473	—	62 550	17 077
31-12-1993	1 609 277	45 755	762	44 993	6	62 550	17 551
31-3-1994	1 591 226	45 261	762	44 499	—	62 550	18 051
30-6-1994	1 572 667	44 753	762	43 991	—	62 550	18 559
30-9-1994	1 553 586	44 231	762	43 469	—	62 550	19 081
31-12-1994	1 533 975	43 695	762	42 933	6	62 550	19 611
31-3-1995	1 513 806	43 143	762	42 381	—	62 550	20 169
30-6-1995	1 493 070	42 576	762	41 814	—	62 550	20 736
30-9-1995	1 471 751	41 993	762	41 231	—	62 550	21 319
31-12-1995	1 449 838	41 393	762	40 631	6	62 550	21 913
31-3-1996	1 427 303	40 777	762	40 015	—	62 550	22 535
30-6-1996	1 404 134	40 143	762	39 381	—	62 550	23 169
30-9-1996	1 380 313	39 491	762	38 729	—	62 550	23 821
31-12-1996	1 355 828	38 821	762	38 059	6	62 550	24 485
31-3-1997	1 330 649	38 133	762	37 371	—	62 550	25 179
30-6-1997	1 304 762	37 425	762	36 663	—	62 550	25 887
30-9-1997	1 278 146	36 696	762	35 934	—	62 550	26 616
31-12-1997	1 250 788	35 948	762	35 186	6	62 550	27 358
31-3-1998	1 222 654	35 178	762	34 416	—	62 550	28 134
30-6-1998	1 193 729	34 387	762	33 625	—	62 550	28 925
30-9-1998	1 163 991	33 574	762	32 812	—	62 550	29 738
31-12-1998	1 133 422	32 737	762	31 975	6	62 550	30 569
31-3-1999	1 101 987	31 877	762	31 115	—	62 550	31 435
30-6-1999	1 069 668	30 993	762	30 231	—	62 550	32 319
30-9-1999	1 036 440	30 084	762	29 322	—	62 550	33 228
31-12-1999	1 002 284	29 150	762	28 388	6	62 550	34 156
31-3-2000	967 161	28 189	762	27 427	—	62 550	35 123
30-6-2000	931 050	27 201	762	26 439	—	62 550	36 111
30-9-2000	893 924	26 186	762	25 424	—	62 550	37 126
31-12-2000	855 760	25 142	762	24 380	6	62 550	38 164
31-3-2001	816 516	24 068	762	23 306	—	62 550	39 244
30-6-2001	776 169	22 965	762	22 203	—	62 550	40 347
30-9-2001	734 687	21 830	762	21 068	—	62 550	41 482
31-12-2001	692 044	20 663	762	19 901	6	62 550	42 643
31-3-2002	648 196	19 464	762	18 702	—	62 550	43 848
30-6-2002	603 115	18 231	762	17 469	—	62 550	45 081
30-9-2002	556 766	16 963	762	16 201	—	62 550	46 349
31-12-2002	509 119	15 659	762	14 897	6	62 550	47 647
31-3-2003	460 126	14 319	762	13 557	—	62 550	48 993
30-6-2003	409 755	12 941	762	12 179	—	62 550	50 371
30-9-2003	357 967	11 524	762	10 762	—	62 550	51 788
31-12-2003	304 729	10 068	762	9 306	6	62 550	53 238
31-3-2004	249 988	8 571	762	7 809	—	62 550	54 741
30-6-2004	193 707	7 031	762	6 269	—	62 550	56 281
30-9-2004	135 843	5 448	762	4 686	—	62 550	57 864
31-12-2004	76 358	3 821	762	3 059	6	62 550	59 485
31-3-2005	15 194	2 148	762	1 386	—	62 550	61 164
30-6-2005	0	142	43	99	—	15 293	15 194
		3 058 877	60 554	2 998 323	120	4 998 443	2 000 000