

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1980-1981

31 OKTOBER 1980

Voorstel van wet tot wijziging van artikel 48, § 2, van de wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit

(Ingediend door de heer Basecq c.s.)

TOELICHTING

Artikel 34 van de wet van 19 juli 1979 tot wijziging van artikel 366 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen stelt het nieuwe kadastraal inkomen voor de gebouwde percelen vast op grond van de normale netto-huurwaarde op 1 januari 1975.

Aan de andere kant berusten de pacht prijzen voor verpachte gebouwen op het oude kadastraal inkomen, vermeerderd met 1/3, zoals bepaald is in artikel 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen.

Aangezien het nieuw kadastraal inkomen van een gebouw gelijk is aan de jaarlijkse normale bruto-huurwaarde op 1 januari 1975 verminderd met 40 pct. voor onderhouds- en herstellingskosten, en aangezien de bruto-huurwaarde in feite de betaalde huurprijs is, zou het behoud van de verhoging met een derde toepasselijk op het nieuw kadastraal inkomen, voor de verpachte goederen leiden tot een lagere pacht dan de bestaande.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1980-1981

31 OCTOBRE 1980

Proposition de loi modifiant l'article 48, § 2, de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en matière de fiscalité immobilière

(Déposée par M. Basecq et consorts)

DEVELOPPEMENTS

L'article 34 de la loi du 19 juillet 1979 modifiant l'article 366 du Code des impôts sur les revenus détermine le revenu cadastral nouveau des parcelles bâties sur base des valeurs locatives normales nettes au 1^{er} janvier 1975.

Par ailleurs, on sait que les biens bâtis sur lesquels porte un bail à ferme voyaient leur fermage fixé par référence au revenu cadastral ancien augmenté d'un tiers, et ce aux termes de l'article 3 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages.

Etant donné que le revenu cadastral nouveau de l'immeuble bâti est égal à la valeur locative brute normale annuelle au 1^{er} janvier 1975 diminuée d'un taux de 40 p.c. correspondant aux frais d'entretien et de réparation, et que la valeur locative brute est en fait le loyer payé, il apparaissait que, pour les biens affermés, le maintien de l'augmentation d'un tiers applicable aux nouveaux revenus cadastraux ainsi déterminés aboutirait à un fermage inférieur au fermage existant.

Daarom heeft artikel 48, § 2, van de wet van 19 juli 1979, artikel 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen gewijzigd als volgt :

« a) In het eerste lid wordt de breuk 1/3 vervangen door de breuk 2/3. »

De administratie belast met de kadastrale herziening, die bij vergelijking te werk gaat, heeft niet het noodzakelijke onderscheid gemaakt tussen de verpachte gebouwen waarvan het inkomen wordt vastgelegd overeenkomstig de wet van 4 november 1969, en die waarvoor dat niet het geval is.

Het gevolg hiervan is dat het kadastraal inkomen van verpachte gebouwen op vele plaatsen zeer aanzienlijk is verhoogd. Aangezien de vijfjaarlijkse herziening van de pachtprizen van ongebouwde goederen, bepaald door de bekendmaking van de nieuwe coëfficiënten in het *Belgisch Staatsblad* van 28 mei 1980, tot een gemiddelde vermeerdering met 30 pct. van de pachtprizen leidt, lijkt het logisch de pachtprizen van de gebouwde goederen in dezelfde verhouding te vermeerderen.

Dit voorstel van wet strekt om de gevolgen van die wet te verbeteren of te handhaven, met dien verstande evenwel dat de pachter ambtshalve een pachtverlenging met negen jaren geniet, waardoor hij in zekere mate de aanzienlijke verhoging die van hem wordt geëist, zal kunnen afschrijven.

*
**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL

Artikel 48, § 2, van de wet van 19 juli 1979 tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit, wordt aangevuld met een letter c), luidende :

« c) Indien de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig lid a) van deze bepaling evenwel een bedrag oplevert dat meer beloopt dan de oude pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, vermeerderd met 30 pct., kan hij op verzoek van de pachter tot dit bedrag worden teruggebracht, behoudens het recht van de verpachter om zich tegen deze vermindering te verzetten, in welk geval de lopende pacht ambtshalve met negen jaren wordt verlengd. »

C'est la raison pour laquelle, dans son article 48, § 2, la loi du 19 juillet 1979 prévoyait que l'article 3 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages serait modifié comme suit :

« a) à l'alinéa premier, la fraction 1/3 est remplacée par la fraction 2/3. »

En fait, l'Administration chargée de la révision cadastrale, adoptant la méthode comparative, n'a pas effectué la distinction qui s'imposait entre les immeubles affermés et dont le revenu était fixé conformément à la loi du 4 novembre 1969 et ceux qui ne l'étaient pas.

Ainsi, en de nombreux endroits, le revenu cadastral des immeubles affermés a été augmenté dans des proportions considérables. Comme il apparaît que la révision quinquennale des fermages des biens non bâtis déterminée par la publication des coefficients nouveaux au *Moniteur belge* du 28 mai 1980 aboutit à une majoration moyenne de 30 p.c. des fermages, il paraît logique d'augmenter les fermages des biens bâtis dans les mêmes proportions.

La présente proposition tend à corriger les effets de cette loi ou à les maintenir, mais en accordant d'office au locataire une prolongation de neuf années du bail en cours, ce qui lui permettrait d'amortir dans une certaine proportion l'augmentation considérable qui lui est réclamée.

R. BASECQ.

*
**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE

L'article 48, § 2, de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en matière de fiscalité immobilière est complété par un c), libellé comme suit :

« c) Toutefois, dans la mesure où le fermage déterminé conformément à l'alinéa a) de la présente disposition aboutirait à un montant excédant l'ancien fermage déterminé conformément à l'article 3 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, augmenté de 30 p.c., il pourra, à la demande du preneur, être ramené à ce montant, sauf le droit du bailleur de s'opposer à cette diminution : dans ce cas, le bail en cours serait prorogé d'office de neuf années d'occupation. »

R. BASECQ.
F. DELMOTTE.
H. CUGNON.
A. MEUNIER.