

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1981-1982

8 JUILLET 1982

Proposition de loi relative aux taxes communales sur les parcelles non bâties comprises dans des lotissements non périmés et sur les terrains non bâtis situés dans une zone d'habitation et en bordure d'une voie publique suffisamment équipée

(Déposée par M. Noerens et consorts)

DEVELOPPEMENTS

L'article 70bis de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril 1970 et 22 décembre 1970, prévoit que les communes sont autorisées à établir les deux taxes suivantes :

1° Une taxe annuelle sur les parcelles non bâties comprises dans un lotissement non périmé;

2° Une taxe annuelle sur les terrains non bâtis situés dans la zone d'habitation prévue par un plan d'aménagement approuvé ou arrêté par le Roi et en bordure d'une voie publique suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux.

Le but essentiel de l'article 70bis précité était de faire contribuer lesdites taxes communales à la mise en œuvre d'une politique foncière en incitant les propriétaires de parcelles ou de terrains non bâtis à les vendre pour que l'on puisse y ériger des constructions.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1981-1982

8 JULI 1982

Voorstel van wet betreffende de gemeentelijke belastingen op de niet bebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen en op niet bebouwde gronden, gelegen in het woongebied en palende aan een voldoende uitgeruste weg

(Ingediend door de heer Noerens c.s.)

TOELICHTING

Bij artikel 70bis van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april en 22 december 1970, wordt bepaald dat de gemeenten de volgende twee belastingen mogen heffen :

1° Een jaarlijkse belasting op de niet bebouwde percelen begrepen in een niet-vervallen verkaveling;

2° Een jaarlijkse belasting op de niet bebouwde gronden gelegen in het woongebied van een door de Koning goedgekeurd of vastgesteld plan van aanleg en palende aan de openbare weg die, gelet op de plaatselijke toestand, voldoende is uitgerust.

Het hoofddoel van artikel 70bis van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw was dat deze gemeentelijke belastingen moesten bijdragen tot een grondbeleid door het aanzetten van de eigenaars om onbebouwde gronden en percelen te verkopen en te bebouwen.

Lors de la discussion en Commission du Sénat, le Ministre de l'époque avait fait la déclaration suivante (Doc. 525, session de 1969-1970, p. 79) :

« Au surplus, la taxe doit surtout être un élément de politique foncière; elle peut se justifier dans des communes où le besoin de terrains à bâtir est grand, mais être inutile et même injustifiée là où les offres de terrains à bâtir sont suffisantes pour couvrir les besoins. »

Douze ans plus tard, il faut bien constater que cet objectif n'a pas été atteint et que, dans la conjoncture actuelle, les taxes en question n'ont plus aucune opportunité, parce qu'elles ont un effet contraire et, accessoirement, des conséquences néfastes.

Si la construction de logements est actuellement entravée, l'une des causes en est sans nul doute la taxe perçue en vertu de l'article 70bis de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire.

La situation du marché immobilier a complètement changé depuis trois ou quatre ans, en ce sens que les ventes de terrains à bâtir ont considérablement diminué, ou tout au moins stagné, et que de nombreux candidats bâtisseurs, qui avaient déjà acquis un terrain, attendent des temps meilleurs pour être en mesure de construire.

Il ressort d'enquêtes récentes sur les prêts hypothécaires que les taxes précitées influencent très défavorablement les ventes de terrains à bâtir et la construction elle-même. L'application des réglementations fiscales issues dudit article 70bis ne répond plus au but initial de cette disposition, qui est devenue une mesure à effet contraire sur les plans économique et social et dont les communes font usage à des fins purement fiscales.

Or, nous constatons que le produit des taxes communales perçues à ce titre est l'un des 25 les plus élevés par habitant, selon une étude basée sur les taux d'imposition appliqués en 1978 (bulletin trimestriel du Crédit communal de juillet 1981). A l'époque, 159 communes établissaient ces taxes.

L'on trouvera ci-dessous un tableau dressé par la Direction générale de la gestion financière des institutions régionales et locales du Ministère de l'Intérieur, qui indique par province et par région comment a évolué de 1977 à 1980 le produit des taxes communales sur les terrains non bâtis :

*Budgets communaux :
produit de la taxe sur les terrains non bâtis*

De toenmalige Minister verklaarde bij de bespreking in de Senaatscommissie (Gedr. st. 525, zitting 1969-1970, blz. 79) :

« Daarenboven moet de belasting vooral een bestanddeel van grondbeleid zijn; zij kan verantwoord zijn in gemeenten met grote behoeften aan bouwgrond maar nutteloos en zelfs ongerechtvaardigd daar waar het aanbod van bouwgrond groot genoeg is om te voorzien in de behoeften. »

Wij moeten na twaalf jaar vaststellen dat het vooropgestelde doel niet werd bereikt en dat de belastingen in de huidige conjunctuur helemaal niet meer opportuun zijn wegens hun averechts effect en hun nadelige neveneffecten.

Eén van de remmen op de woningbouw vormt thans ongetwijfeld de belasting geheven op grond van artikel 70bis van de wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening.

De immobiliën-marktsituatie heeft zich sedert drie vier jaar totaal gewijzigd in die zin dat de verkoop van bouwgronden aanzienlijk is geslonken, minstens is gestagneerd, en dat talrijke bouwlustigen, die reeds een bouwgrond hadden aangekocht, wachten op betere tijden om in staat te zijn te bouwen.

Uit recente enquêtes in verband met hypotheekleningen blijkt dat bedoelde belastingen de verkopen van bouwgronden en het bouwen zelf in zeer ongunstige zin beïnvloeden. De toepassing van de belastingreglementen op grond van het genoemd artikel 70bis gaat thans voorbij aan het oorspronkelijke doel van deze bepaling en is economisch en sociaal een averechtse maatregel geworden, en voor de gemeenten een uitsluitend fiscaal instrument.

Wij stellen vast dat de bedoelde gemeentelijke belastingen een opbrengst hebben die tot de 25 hoogste per inwoner behoren volgens een studie gebaseerd op in 1978 toegepaste tarieven (driemaandelijks tijdschrift van het Gemeentekrediet, juli 1981). Toen hieven 159 gemeenten de bedoelde belasting.

Hierbij gevoegd vindt U een tabel van de Algemene Directie van het financieel beleid van de regionale en lokale instellingen, van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, die een evolutie weergeeft per provincie en per gewest, tussen 1977 en 1980, van de opbrengst van de gemeentebelastingen op niet-bebouwde gronden :

*Gemeentebegrotingen :
opbrengst belasting niet bebouwde gronden*

Province Provincie	1977	1978	1979	1980
Anvers. — Antwerpen	46 727 000	48 902 000	66 284 000	63 184 452
Brabant (Région flamande). — Brabant (Vlaams gewest) . . .	39 355 004	49 465 000	58 408 000	59 187 000
Limbourg. — Limburg	4 630 000	9 750 000	13 280 000	5 989 920
Flandre orientale. — Oost-Vlaanderen	6 800 000	20 151 734	25 820 000	47 295 000
Flandre occidentale. — West-Vlaanderen	28 876 000	33 665 000	34 060 000	47 869 000
Totaux Région flamande. — Totalen Vlaams gewest . . .	126 388 004	161 933 734	197 852 000	223 525 372

Province Provincie	1977	1978	1979	1980
Brabant (Région wallonne). — <i>Brabant (Waals gewest)</i> . . .	16 390 000	19 435 000	18 625 000	16 440 000
Hainaut. — <i>Henegouwen</i>	4 140 001	9 731 001	12 132 001	12 639 000
Liege. — <i>Luik</i>	1 872 200	2 889 900	6 018 960	6 492 200
Luxembourg. — <i>Luxemburg</i>	250 000	2 310 000	2 225 000	2 815 000
Namur. — <i>Namen</i>	2 833 000	5 588 000	15 250 000	17 595 000
Totaux Région wallonne. — <i>Totalen Waals gewest</i> . . .	25 485 201	39 953 901	54 250 961	55 981 200
Région bruxelloise. — <i>Brussels gewest</i>	2 300 000	2 500 000	4 900 000	4 400 001
Totaux généraux. — <i>Algemene totalen</i>	154 173 205	204 387 635	257 002 961	283 906 573

En outre, il ressort de la jurisprudence que les taxes en question sont appliquées à des terrains qui forment un tout avec une habitation, mais qui, pour l'une ou l'autre raison, peuvent théoriquement être considérés à part comme des terrains à bâtir, ce qui fait qu'il y a imposition globale du patrimoine, laquelle ne vise que des fins exclusivement fiscales.

Les indications chiffrées reproduites ci-dessus démontrent donc clairement que lesdites taxes, malgré leur taux de croissance annuel, ne sont rien moins qu'un stimulant d'une relance dans le secteur de la construction.

C'est pour tous ces motifs, que nous n'avons exposés que sommairement, qu'il nous paraît souhaitable de modifier fondamentalement l'article 70bis de la loi du 29 mars 1962.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

L'article 70bis, § 2, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme est complété par deux lettres *d* et *e*, libellés comme suit :

« *d*) des taxes visées au § 1^{er}, points 1 et 2, les propriétaires d'un terrain non bâti, par enfant à charge :

e) de la taxe visée au § 1^{er}, point 1, le lotisseur qui a équipé le lotissement à ses propres frais.

La dispense prévue au littéra *d* vaut durant les trois exercices qui suivent l'acquisition du bien.

La dispense prévue au littéra *e* vaut durant les trois exercices qui suivent l'octroi du permis de lotir. »

Daarenboven wijst de rechtspraak uit dat gronden worden belast die een geheel uitmaken met een woning, maar die om één of andere reden theoretisch als afzonderlijke bouwgronden kunnen worden aangezien, zodat die belasting één is op het patrimonium en geen enkel ander doeleinde dient dan de fiscaliteit.

Uit deze cijfergegevens komt dus duidelijk naar voren dat deze belasting, ondanks het jaarlijkse groeiritme, allesbehalve een stimulans is voor een heropleving van de bouwsector.

Om al die redenen, die slechts beknopt werden aangestipt, lijkt het ons wenselijk het voormeld artikel 70bis van de wet van 29 maart 1962 grondig te wijzigen.

R. NOERENS.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

Artikel 70bis, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw wordt aangevuld met de letters *d* en *e*, luidende :

« *d*) van de in § 1, 1 en 2, bedoelde belastingen, zij die eigenaar zijn en die per kind ten laste één onbebouwde grond bezitten;

e) van de in § 1, 1, bedoelde belasting, de verkavelaar die met eigen middelen de verkaveling heeft uitgerust.

De in *d* verleende ontheffing geldt gedurende drie dienstjaren die volgen op de verwerving van het goed.

De in *e* verleende ontheffing geldt gedurende drie dienstjaren die volgen op de verkavelingsvergunning. »

ART. 2

L'article 70*bis* de la même loi est complété par un § 4 libellé comme suit :

« § 4. Les lotissements non équipés doivent être considérés comme « une parcelle en soi » et ne sont donc taxables que sur la partie de terrain située en bordure de voies publiques équipées. »

ART. 2

Aan artikel 70*bis* van dezelfde wet wordt een § 4 toegevoegd, luidende :

« § 4. De niet-uitgeruste verkavelingen moeten aangezien worden als « één perceel » en zijn dus slechts belastbaar voor de lengte waarmee ze aan uitgeruste openbare wegen palen. »

R. NOERENS.
J. DELRUELLE-GHOBERT.
E. PEETERMANS.
M. VAN HOUTTE.
F. VERMEIREN.
J. GILLET.
P. HATRY.