

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

28 avril 2006

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant le Code des impôts sur les  
revenus 1992 en matière de réduction  
d'impôt pour les travaux de rénovation  
effectués dans des habitations privées**

**AVIS DE LA COUR DES COMPTES**

---

Document précédent :

Doc 51 **1851/ (2004/2005) :**

001 : Proposition de loi de M. Chevalier, Mmes Turtelboom et Vautmans et M. Van Biesen.

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

28 april 2006

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van het Wetboek van de  
inkomstenbelastingen 1992 met betrekking  
tot de belastingvermindering voor  
verbouwingswerken aan private woningen**

**ADVIES VAN HET REKENHOF**

---

Voorgaand document :

Doc 51 **1851/ (2004/2005) :**

001 : Wetsvoorstel van de heer Chevalier, de dames Turtelboom en Vautmans en de heer Van Biesen.

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&amp;V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>Vlaams Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

*Abréviations dans la numérotation des publications :*

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM :</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT :</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

*Afkortingen bij de nummering van de publicaties :*

<i>DOC 51 0000/000 :</i>	<i>Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA :</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
<i>CRABV :</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
<i>CRIV :</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>
<i>PLEN :</i>	<i>Plenum</i>
<i>COM :</i>	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT :</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

*Publications officielles éditées par la Chambre des représentants*

*Commandes :*  
*Place de la Nation 2*  
*1008 Bruxelles*  
*Tél. : 02/ 549 81 60*  
*Fax : 02/549 82 74*  
*www.laChambre.be*

*Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers*

*Bestellingen :*  
*Natieplein 2*  
*1008 Brussel*  
*Tel. : 02/ 549 81 60*  
*Fax : 02/549 82 74*  
*www.deKamer.be*  
*e-mail : publicaties@deKamer.be*

## 1. La demande d'avis

Le 7 février 2006, la Cour des comptes a reçu une demande d'avis de M. le Président de la Chambre, H. De Croo, dans le cadre de l'article 79, alinéa premier, du règlement de la Chambre.

Selon cette lettre, la commission des Finances et du Budget de la Chambre des représentants souhaite que la Cour élabore une note contenant une estimation des dépenses nouvelles ou de la diminution des recettes qu'engendreraient 19 propositions de loi ou de résolution de nature fiscale.

Le commentaire ci-dessous concerne la proposition de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 en matière de réduction d'impôt pour les travaux de rénovation effectués dans des habitations privées. Cette proposition de loi a été déposée à la Chambre des représentants le 10 juin 2005 (Doc 51 1851/001).

## 2. La proposition de loi

Afin d'améliorer la qualité de l'offre de logements et de lutter contre le travail au noir, les auteurs de la proposition de loi préconisent d'accorder une réduction d'impôt pour les travaux de rénovation effectués dans les habitations privées de plus de 15 ans et financés au moyen de fonds propres. A cet effet, une sous-section *IIdecies* contenant un article 145/29 serait insérée dans le Code des impôts sur les revenus 1992.

### Conditions d'application

La réduction d'impôt serait accordée moyennant un certain nombre de conditions:

- Le contribuable doit être propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier de l'habitation;
- L'habitation doit être occupée depuis au moins 15 ans;
- Le coût total des travaux, TVA comprise, s'élève au moins à 2.500 EUR (après indexation, ce montant s'élève à 3.110 EUR pour l'exercice d'imposition 2006);
- Les travaux sont effectués par un entrepreneur enregistré;
- Le montant des prestations doit représenter au moins 60% du coût des travaux;
- Les dépenses ne sont pas prises en considération en tant que frais professionnels, déduction pour investissement, déduction pour restauration de bâtiments classés ou réduction d'impôt dans le cadre d'une utilisation plus rationnelle de l'énergie.

### Modalités de calcul

Lorsque ces conditions sont remplies, la réduction d'impôt est égale à 15 % des dépenses faites, avec un maximum de 500 EUR (après indexation, ce montant s'élève à 620 EUR pour l'exercice d'imposition 2006) par période imposable et par habitation.

## 1. De vraag om advies

Op 7 februari 2006 heeft het Rekenhof een vraag om advies ontvangen van de heer Kamervoorzitter H. De Croo in het kader van art. 79, eerste lid van het Kamerreglement.

Luidens de brief wenst de Commissie voor de Financiën en de Begroting van de Kamer van Volksvertegenwoordigers een nota te ontvangen met een raming van de nieuwe uitgaven of minderontvangsten i.v.m. 19 wetsvoorstellen of voorstellen van resolutie van fiscale aard.

Hierna wordt het wetsvoorstel besproken *tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 met betrekking tot de belastingvermindering voor verbouwingen aan private woningen*. Dit wetsvoorstel werd op 10 juni 2005 in de Kamer van Volksvertegenwoordigers ingediend (Doc 51 1851/001).

## 2. Het wetsvoorstel

Teneinde de kwaliteit van het woningaanbod te verbeteren en zwartwerk te bestrijden, stellen de indieners voor een belastingvermindering toe te kennen voor verbouwingen aan private woningen ouder dan 15 jaar en gefinancierd met eigen middelen. Hiertoe zou in het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 een onderafdeling *IIdecies* worden ingevoegd die een artikel 145/29 bevat.

### Toepassingsvoorwaarden

De belastingvermindering zou worden toegekend mits aan een aantal voorwaarden is voldaan:

- De belastingplichtige moet eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van de woning zijn;
- De woning dient minstens 15 jaar in gebruik te zijn;
- De totale kostprijs, btw inclusief, bedraagt minstens 2.500 EUR (na indexatie is dit 3.110 EUR voor aanslagjaar 2006);
- De werken gebeuren door een geregistreerd aannemer;
- De kostprijs heeft voor minstens 60% betrekking op dienstverrichtingen;
- De uitgaven worden niet reeds fiscaal in rekening gebracht als beroepskosten, investeringsaftrek, aftrek voor restauratie van beschermde gebouwen of belastingvermindering in het kader van een rationeler energieverbruik.

### Berekeningsmodaliteiten

Zijn deze voorwaarden vervuld, dan bedraagt de belastingvermindering 15% van de gedane uitgaven, met een maximum van 500 EUR per belastbaar tijdperk per woning (na indexatie is dit 620 EUR voor aanslagjaar 2006).

Lorsqu'une imposition commune est établie, la réduction d'impôt est répartie proportionnellement en fonction de la quotité de chaque conjoint dans le revenu cadastral.

La réduction d'impôt peut être répartie de manière linéaire sur une période de 5 ans.

### 3. Commentaires et analyse

Une estimation budgétaire de l'impact de la mesure proposée n'est possible qu'à condition de disposer de données fiables concernant le nombre et le coût moyen de tels travaux de rénovation.

Il a été examiné ci-après si de tels chiffres étaient disponibles pour chacune des conditions d'application précitées. A cet effet, des informations ont été collectées auprès du SPF Finances et de la Confédération Construction et des statistiques émanant du SPF Economie ont été utilisées.

– *Le contribuable doit être propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier de l'habitation.*

Selon des données provenant du cadastre, la Belgique comptait, au 1<sup>er</sup> janvier 2005, 4.858.339 logements (Source: ECODATA - SPF Economie, PME, Classes moyennes & Energie). Ceux-ci appartiennent indubitablement pour la grande majorité à des contribuables personnes physiques. L'enquête socio-économique générale effectuée en 2001, qui peut être consultée sur le site «statbel» du SPF Economie, indique qu'en 2001, près de 70% des logements étaient occupés par le propriétaire, le copropriétaire ou l'usufruitier.

Par ailleurs, la proposition de loi ne se limite pas à la seule habitation du contribuable, les logements loués entrant également en considération. Par conséquent, seuls les logements faisant partie du patrimoine des personnes morales sont exclus et il peut donc être considéré que la grande majorité des logements satisfont à la première condition.

– *L'habitation doit être occupée depuis au moins 15 ans.*

L'enquête socio-économique a également évalué l'ancienneté de l'habitation. En 2001, 19,2% des logements avaient moins de 20 ans. En tablant sur une stabilité de la conjoncture dans le secteur de la construction, il peut donc être supposé qu'environ 85% du parc immobilier a plus de 15 ans.

– *Le coût total des travaux, TVA comprise, s'élève au moins à 2.500 EUR (après indexation, ce montant s'élève à 3.110 EUR pour l'exercice d'imposition 2006).*

Aucune donnée précise n'est disponible en la matière. Les considérations suivantes donnent, toutefois, une indication partielle du nombre ou de l'ampleur des travaux de rénovation effectués dans des logements privés:

- En 2004, un montant d'environ 4,5 milliards EUR de travaux a été facturé à un taux de TVA de 6%, qui est applicable aux 4,4 millions de logements de plus de 5 ans. Ce chiffre représente, en moyenne, un coût de plus de 1000 EUR par

De belastingvermindering wordt ingeval van een gemeenschappelijke aanslag evenredig omgedeeld over de echtgenoten in functie van ieders aandeel in het KI.

De belastingvermindering mag ook lineair worden gespreid over 5 jaar.

### 3. Bespreking en analyse

Een budgettaire raming van de impact van de voorgestelde maatregel is slechts mogelijk indien betrouwbare cijfers voorhanden zijn met betrekking tot het aantal en de gemiddelde kostprijs van de bedoelde vernieuwingswerken.

In wat volgt wordt voor elk van bovenvernoemde toepassingsvoorwaarden nagegaan of dit het geval is. Hiertoe werd informatie ingewonnen bij de FOD Financiën en de Confederatie Bouw en werd gebruik gemaakt van statistisch materiaal van de FOD Economie.

– *De belastingplichtige moet eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van de woning zijn.*

Volgens gegevens van het kadaster telde België op 1 januari 2005 4.858.339 woonegelegenheden (Bron: ECODATA - FOD Economie, KMO, Middenstand & Energie.) De grote meerderheid is ongetwijfeld eigendom van natuurlijke personen-belastingplichtigen. De algemene socio-economische enquête van 2001, te raadplegen op de statbel-site van de FOD Economie geeft aan dat in 2001 bijna 70 % van de woningen werd bewoond door de eigenaar, medeëigenaar of vruchtgebruiker.

Het wetsvoorstel is overigens niet beperkt tot de enige woning van de belastingplichtige, ook verhuurde woningen komen in aanmerking. Bijgevolg zijn enkel woningen die behoren tot het patrimonium van rechtspersonen uitgesloten en mag men er dus van uitgaan dat de overgrote meerderheid van de woningen aan de eerste voorwaarde voldoet.

– *De woning dient minstens 15 jaar in gebruik te zijn.*

De socio-economische enquête peilde ook naar de ouderdom van de woning. In 2001 was 19,2% van de woningen minder dan 20 jaar oud. Uitgaande van een in de tijd stabiel bouwklimaat zou men dus kunnen stellen dat ongeveer 85% van het woningpark meer dan 15 jaar oud is.

– *De totale kostprijs van de werken, btw inclusief, bedraagt minstens 2.500 EUR (na indexatie is dit 3.110 EUR voor aanslagjaar 2006).*

Terzake zijn geen preciese cijfers voorhanden. Volgende overwegingen geven wel een partiële indicatie van het aantal of de omvang van renovatiewerken aan particuliere woningen:

- In 2004 werd voor ongeveer 4,5 miljard euro werken gefactureerd aan het btw-tarief van 6% dat van toepassing is op de 4,4 miljoen woningen ouder dan 5 jaar. Gemiddeld betekent dit dus een kost van ruim 1000 euro per woning (Bron:

habitation (Source : Confédération Construction). Cependant, cette moyenne recouvre des situations très différentes. Elle englobe, en effet, tant les travaux de réparation minimales que les grandes transformations.

- Parmi les personnes interrogées au cours de l'enquête 2001, 10 % ont répondu par l'affirmative à la question de savoir si des transformations importantes avaient été effectuées à leur logement au cours des 10 dernières années, entraînant des modifications de la superficie et/ou du nombre de pièces.

- Chaque année, environ 30.000 permis de bâtir sont délivrés en vue d'une transformation d'habitations (Sources : SPF Economie – direction générale Statistiques, Production industrielle et Construction ; Fiche statistique de la Confédération Construction). Ce chiffre suggère, d'une manière générale, des travaux d'une certaine ampleur, mais pas toujours. En revanche, de nombreux travaux importants ne requièrent pas de permis de bâtir.

- Le régime prévu dans la proposition de loi est très similaire à la réduction d'impôt en vigueur depuis l'exercice d'imposition 2004 pour les dépenses effectuées en vue de la rénovation de l'habitation unique et occupée depuis au moins 15 ans située dans une zone d'action positive des grandes villes. Pour l'exercice d'imposition 2004, 1.511 contribuables y ont eu recours. En raison du nombre restreint de quartiers concernés et de leur caractère spécifique, une extrapolation à l'ensemble du parc immobilier belge n'est pas pertinente.

– *Les travaux sont effectués par un entrepreneur enregistré.*

Il peut être considéré que des travaux d'une certaine ampleur sont, le plus souvent, effectués par un entrepreneur enregistré, et en tout état de cause lorsqu'il s'agit d'une condition pour obtenir un avantage fiscal.

– *Le montant des prestations doit représenter au moins 60% du coût des travaux.*

Aucune information n'a été trouvée à ce sujet.

– *Les dépenses ne sont pas déjà prises en considération en tant que frais professionnels, déduction pour investissement, déduction pour restauration de bâtiments classés ou réduction d'impôt dans le cadre d'une utilisation plus rationnelle de l'énergie.*

Aucune information n'a été trouvée quant à la mesure dans laquelle les dépenses effectuées pour de tels travaux correspondent aux postes de déduction fiscale précités.

#### 4. Conclusion

Les données ci-dessus contiennent des informations chiffrées utiles en matière de rénovation de logements, mais ne permettent pas de se faire une idée globale du nombre annuel ni du coût moyen des travaux, tels que visés dans la proposition de loi. En outre, il est difficile d'évaluer avec certitude dans quelle mesure les moyens propres viendraient se

Confédération Bouw). Achter dit gemiddelde gaan echter grote verschillen schuil. Zowel minieme herstellingswerken als grote verbouwingen zijn erin opgenomen.

- Op de vraag in de enquête 2001 of er de laatste 10 jaren in de woning belangrijke verbouwingen werden gedaan waarvoor de oppervlakte en/of het aantal vertrekken werd gewijzigd, antwoordde 10 % van de respondenten bevestigend.

- Jaarlijks worden ongeveer 30.000 bouwvergunningen afgeleverd voor de verbouwing van woongebouwen (Bronnen: FOD Economie – Algemene directie Statistiek, Industriële productie en Bouwnijverheid; Statistische steekkaart van de Confederatie Bouw). Dit duidt over het algemeen op werken van enige omvang, maar niet altijd. Omgekeerd is voor vele belangrijke werken dan weer geen bouwvergunning vereist.

- De regeling zoals vervat in het wetsvoorstel is zeer gelijklopend met de vanaf aanslagjaar 2004 geldende belastingvermindering voor uitgaven voor de vernieuwing van de enige en sedert ten minste 15 jaar in gebruik genomen woning gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid. Voor aanslagjaar 2004 maakten 1.511 belastingplichtigen hiervan gebruik. Omwille van het beperkt aantal buurten en het specifieke karakter ervan, is extrapolatie naar het volledige Belgische woningbestand niet zinvol.

– *De werken gebeuren door een geregistreerd aannemer.*

Men mag ervan uitgaan dat werken van enige omvang meestal door een geregistreerd aannemer gebeuren, zeker wanneer dit een voorwaarde is tot het verkrijgen van een fiscaal voordeel.

– *De kostprijs heeft voor minstens 60% betrekking op dienstverrichtingen.*

Hieromtrent werd geen informatie gevonden.

– *De uitgaven worden niet reeds fiscaal in rekening gebracht als beroepskosten, investeringsaftrek, aftrek voor restauratie van beschermde gebouwen of belastingvermindering in het kader van een rationeler energieverbruik.*

Er werd geen informatie gevonden m.b.t. de mate waarin de uitgaven voor de bedoelde werken samenvallen met de voornoemde fiscale aftrekposten.

#### 4. Conclusie

Bovenstaande gegevens bevatten nuttige cijferinformatie inzake de renovatie van woningen, maar laten niet toe te komen tot een globaal beeld omtrent jaarlijkse aantallen en gemiddelde kostprijs van de werken bedoeld in het wetsvoorstel. Daarenboven is het onzeker in welke mate een verschuiving zou optreden van de nu reeds fiscaal gestimu-

substituer aux moyens extérieurs, bénéficiant déjà d'incitants fiscaux, pour financer les travaux.

La Cour des comptes estime, dès lors, qu'il n'est pas possible d'effectuer une estimation sérieuse de l'impact de la proposition de loi.

Le SPF Economie avait déjà abouti à cette conclusion. Dans une note au ministre des Finances, il avait précisé ce qui suit: *L'Administration des Affaires fiscales ne dispose pas de données suffisantes qui lui permettent d'établir une estimation budgétaire fiable sur la question. Il est cependant manifeste que la mesure préconisée aura un coût qui pourrait être conséquent.*

leerde werken betaald met externe financiering in de richting van werken gefinancierd met eigen middelen.

Het Rekenhof is derhalve van mening dat een ernstige inschatting van de kostprijs van het wetsvoorstel niet mogelijk is.

Eerder kwam ook de FOD Financiën tot die conclusie. In een nota aan de minister van Financiën luidde het: *De Administratie van Fiscale Zaken beschikt niet over voldoende gegevens om haar toe te laten een betrouwbare budgettaire raming te maken. Het is echter duidelijk dat de maatregel waarop wordt aangedrongen, een kost zal veroorzaken die aanzienlijk kan zijn.*