

- 827 / 1 - 88 / 89

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1988-1989

2 JUIN 1989

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des impôts sur les
revenus en vue de tenir compte du
coût exceptionnel des logements dans
la Région de Bruxelles-Capitale**

(Déposée par M. Draps)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'évolution récente du marché immobilier bruxellois commence à poser problème. Le montant des loyers et la valeur des immeubles y grimpent à une allure vertigineuse.

Au moment de fonder leur foyer, la plupart des jeunes bruxellois se trouvent désormais dans l'impossibilité financière de se procurer un logement décent à Bruxelles. Nombreux sont ceux qui se voient contraints de quitter leur ville et de venir gonfler les rangs des navetteurs.

Les habitants de certains quartiers reçoivent périodiquement la visite d'agents immobiliers qui leur proposent de vendre leur logement ou de céder leur bail moyennant d'importantes indemnités de pas de porte.

Des personnes ayant eu la chance d'acquérir leur logement avant l'actuelle flambée des prix sont parfois tentées de le revendre à haut prix et de s'établir en dehors de Bruxelles, quitte à devoir effectuer une navette pour se rendre sur leur lieu de travail. Les prix offerts leur permettent souvent de se procurer un logement plus agréable tout en ayant remboursé l'em-

- 827 / 1 - 88 / 89

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1988-1989

2 JUNI 1989

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Wetboek van de
Inkomstenbelastingen om rekening te
houden met de uitzonderlijke kosten
van de huisvesting in het Brusselse
Hoofdstedelijk Gewest**

(Ingediend door de heer Draps)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De recente ontwikkeling op de Brusselse vastgoedmarkt doet stilaan een probleem rijzen. De huurprijzen en de waarde van het vastgoed gaan er pijlsnel de hoogte in.

Op het ogenblik dat zij een gezin stichten, is het voor de meeste jonge Brusselaars voortaan financieel niet meer haalbaar zich nog een fatsoenlijke woning in Brussel aan te schaffen. Tallozen zijn dan ook gedwongen de stad te verlaten en pendelaar te worden.

De bewoners van sommige wijken krijgen geregeld vastgoedmakelaars op bezoek die hen voorstellen hun woning te verkopen of hun huurovereenkomst af te staan tegen een aanzienlijke uittredingsvergoeding.

Mensen die het geluk hebben gehad hun woning te verwerven vóór de huidige prijsstijging, zijn soms geneigd ze voor veel geld te verkopen en zich buiten Brussel te gaan vestigen, ook al moeten ze dan naar hun werkplaats pendelen. De prijzen die ze aangeboden krijgen, stellen hen vaak in staat een riantere woning te kopen en de lening af te betalen die ze

prunt qu'ils avaient souscrit pour acquérir leur précédente habitation.

Les prix pratiqués font que certains quartiers ne sont en fait plus accessibles qu'à des diplomates, des fonctionnaires internationaux ou des cadres étrangers que des sociétés multinationales détachent temporairement en Belgique. La plupart de ces personnes bénéficient d'un statut fiscal particulier et ne sont dès lors pas soumises à l'impôt des personnes physiques au même titre que les autres habitants de Bruxelles.

Dans d'autres quartiers, la fonction d'habitat cède progressivement la place à celle de bureau. Les bureaux créés sont, le plus fréquemment, occupés par des organismes ou des sociétés qui ne subissent pas non plus l'impôt des personnes physiques.

Ceci ne peut bien sûr qu'inquiéter les responsables bruxellois, puisque la loi spéciale du 16 janvier 1989, relative au financement des communautés et des régions, prévoit que les moyens de financement des régions évolueront, au terme de la période transitoire qu'elle instaure, en fonction du rendement de l'impôt des personnes physiques de chaque région.

Il est dès lors essentiel de préserver la vocation résidentielle de Bruxelles et de mener une politique du logement qui permette d'éviter un exode bruxellois.

*
* *

Les personnes qui occupent un emploi à Bruxelles sont confrontées au choix suivant :

— établir ou maintenir leur domicile en dehors de Bruxelles et effectuer une navette pour se rendre à leur lieu de travail;

— établir ou maintenir leur domicile à Bruxelles.

Les conséquences financières varient en fonction de la solution choisie : la personne qui décide de vivre en dehors de Bruxelles pourra se loger à des conditions plus avantageuses mais aura à exposer d'importants frais de déplacement (frais de voiture, de train, ...); celle qui préfère vivre à Bruxelles n'aura que peu de frais de déplacement mais subira par contre de plein fouet l'augmentation spectaculaire du coût des logements à Bruxelles.

La législation fiscale actuelle n'est pas neutre en la matière. D'un point de vue purement fiscal, il s'avère en effet plus intéressant d'effectuer la navette pour se rendre à Bruxelles que d'y vivre.

La personne qui réside en dehors de Bruxelles peut, en optant pour le régime des charges professionnelles réelles, déduire de ses revenus imposables les frais qu'elle supporte pour se rendre sur son lieu de travail (article 44 du Code des impôts sur les revenus). Malgré les limitations récemment introduites par la loi du 7 décembre 1988, cette déduction permet aux contribuables les mieux avisés de réduire sensiblement leur charge fiscale.

hadden aangegaan om hun vorige woning te verwerven.

Er worden zo buitensporig hoge prijzen geboden dat bepaalde wijken in feite nog alleen toegankelijk zijn voor diplomaten, internationale ambtenaren of buitenlandse stafmedewerkers die tijdelijk in België zijn gedetacheerd door multinationale ondernemingen. De meeste van die personen genieten een bijzonder belastingstatuut en behoeven bijgevolg niet de personenbelasting te betalen die de overige inwoners van Brussel verschuldigd zijn.

In andere buurten wordt de woonfunctie gaandeweg verdrongen door de kantoorfunctie. De aldaar gebouwde kantoren worden het vaakst betrokken door instellingen of maatschappijen die al evenmin personenbelasting betalen.

De Brusselse beleidsmakers slaan dit alles met bezorgdheid gade, aangezien de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten bepaalt dat de financieringsmiddelen van de Gewesten zich, na het verstrijken van een overgangperiode die de wet instelt, zullen ontwikkelen op basis van de opbrengst van de personenbelasting in elk Gewest.

Het is dan ook van wezenlijk belang de woonbestemming van Brussel te behouden en een huisvestingsbeleid te voeren waarmee een uittocht uit Brussel kan worden voorkomen.

*
* *

Personen die een baan hebben in Brussel staan voor de volgende keuze :

— hun woonplaats buiten Brussel vestigen of behouden en naar hun werk pendelen;

— hun woonplaats in Brussel vestigen of behouden.

De financiële gevolgen variëren naar gelang van de gekozen oplossing : de persoon die besluit buiten Brussel te gaan wonen, zal zich tegen gunstige voorwaarden kunnen huisvesten, maar zal aanzienlijke reiskosten maken (kosten voor auto, trein, ...); wie Brussel als woonplaats verkiest, zal haast geen reiskosten hebben, maar zal daarentegen zwaar getroffen worden door de spectaculaire verhoging van de kosten voor huisvesting in Brussel.

De huidige belastingwetgeving is terzake niet neutraal. Uit een zuiver fiscaal oogpunt blijkt het immers interessanter te zijn naar Brussel te pendelen dan er te wonen.

Wie buiten Brussel woont, kan, wanneer hij kiest voor het stelsel van de werkelijke bedrijfslasten, van zijn belastbaar inkomen de kosten aftrekken die hij draagt om zich naar zijn werk te begeven (artikel 44 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen). Ondanks de onlangs bij de wet van 7 december 1988 opgelegde beperkingen, betalen de handigste belastingplichtigen dank zij die aftrek heel wat minder belastingen.

La loi du 28 décembre 1983 permet par ailleurs d'accorder aux contribuables qui se contentent de l'application du forfait de charges professionnelles, un forfait complémentaire pour éloignement de longue distance. Le montant en est fixé par le Roi et varie en fonction de la distance qui sépare le domicile du lieu de travail du contribuable. Les montants ayant été fixés très bas (de 1 000 à 6 000 F par an), les navetteurs ont en pratique toujours intérêt à justifier le montant de leurs frais réels de déplacement.

Le fisc n'admet par contre pas qu'une personne qui établit son domicile à Bruxelles déduise, à titre de charges professionnelles, le surcroît de loyer ou de coût d'acquisition auquel elle est condamnée à faire face pour vivre à proximité de son lieu de travail.

L'administration tire en l'espèce argument de l'article 50, 2°, du Code des impôts sur les revenus qui dispose que :

« Ne sont pas considérées comme charges professionnelles :

... 2° les dépenses ayant un caractère personnel, telles que le loyer et les charges locatives afférents aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation (...) ».

La situation est toutefois en cours d'évolution.

Il arrive en effet fréquemment qu'un employeur impose à ses employés de résider dans un certain rayon de leur lieu de travail. Il peut également se produire qu'à défaut de moyens de communication valables ou qu'en raison d'un éloignement trop important, il ne soit matériellement pas possible ou raisonnable d'effectuer chaque jour la navette entre son domicile et son lieu de travail.

Placées dans de telles circonstances, certaines personnes choisissent de louer un petit studio à proximité de leur lieu de travail et de ne regagner leur domicile qu'en fin de semaine. Fort logiquement, ces personnes déduisent de leurs revenus imposables le loyer qu'elles supportent et qui ne vient en fait que se substituer aux importants frais de déplacement qu'elles auraient sinon dû exposer.

Plusieurs cours d'appel admettent le bien-fondé de ce raisonnement (Liège, 13 février 1985, J.D.F. 1986, 305; Anvers, 16 décembre 1986, J.D.F. 1987, 328) que partage aussi depuis peu la Cour de Cassation (Cas. 9 décembre 1988, R.W. 1988-1989, 1059).

Après s'être longtemps opposé au principe même de la déduction des frais de loyer de logements privés (B.Q.R. n° 11 du 30 mars 1982, Sénat, S.O. 1981-1982, 286), le Ministre des Finances a également estimé que de tels frais pouvaient, dans certains cas, être portés en déduction des revenus imposables (B.Q.R. n° 16 du 24 février 1984, Sénat, S.O. 1983-1984, 567).

*
* *

Krachtens de wet van 28 december 1983 kan aan de belastingplichtigen die genoeg nemen met de toepassing van het forfait inzake bedrijfslasten, een aanvullend forfait worden toegekend voor verre afstand. Het bedrag daarvan wordt door de Koning vastgesteld en varieert naar gelang van de afstand tussen de woonplaats en de plaats van tewerkstelling van de belastingplichtige. Aangezien die bedragen erg laag zijn (van 1 000 tot 6 000 frank per jaar), hebben de pendelaars er in de praktijk altijd belang bij het bedrag van hun echte reiskosten te bewijzen.

De fiscus aanvaardt daarentegen niet dat een persoon die zijn woonplaats in Brussel vestigt, als bedrijfslasten het extra bedrag van de huur of van de aankoopprijs aftrekt dat hij heeft moeten uitgeven om in de nabijheid van zijn werk te kunnen wonen.

De administratie beroept zich in dat geval op artikel 50, 2°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen waarin wordt bepaald :

« Als bedrijfslasten worden niet aangemerkt :

... 2° de uitgaven van persoonlijke aard, zoals de huurprijs en de huurlasten van onroerende goederen of gedeelten ervan die tot woning dienen (...) ».

In die toestand komt evenwel een kentering.

Het gebeurt immers vaak dat een werkgever zijn werknemers oplegt binnen een bepaalde afstand van hun werkplaats te wonen. Ook kan het gebeuren dat het, bij gebrek aan degelijke vervoermiddelen of omdat men te ver afwoont, materieel niet mogelijk of onverstandig is dagelijks tussen zijn woonplaats en de plaats van zijn werk te pendelen.

Sommige mensen die in een dergelijke situatie verkeren, geven er de voorkeur aan een studiootje te huren in de nabijheid van hun werkplaats en pas op het einde van de week naar hun woonplaats terug te keren. Het is niet meer dan logisch dat zij van hun belastbaar inkomen de huur aftrekken die zij moeten betalen en die in feite alleen maar in de plaats komt van de aanzienlijke reiskosten die zij anders hadden moeten betalen.

Verscheidene hoven van beroep erkennen de grondigheid van die redenering (Luik, 13 februari 1985, J.D.F. 1986, 305; Antwerpen, 16 december 1986, J.D.F. 1987, 328), die sinds kort ook door het Hof van Cassatie (Cass. 9 december 1988, R.W. 1988-1989, 1059) wordt gedeeld.

Nadat de Minister van Financiën zich lange tijd had verzet tegen het beginsel zelf van de aftrek van de huurkosten voor particuliere huurwoningen (B.V.A. n° 11 van 30 maart 1982, Senaat, G.Z., 1981-1982, 286), is ook hij thans van oordeel dat zulke kosten, in sommige gevallen, van het belastbaar inkomen mogen worden afgetrokken (B.V.A. n° 16 van 24 februari 1984, Senaat, G.Z. 1983-1984, 567).

*
* *

La jurisprudence n'a, à ma connaissance, jamais eu à connaître du cas d'une personne qui, plutôt que de louer un studio à proximité de son lieu de travail, viendrait purement et simplement s'y établir et tenterait ensuite de déduire de ses revenus le surcroît de loyer ou de coût d'acquisition qu'elle aurait à subir de ce fait.

De tels surcroûts peuvent se rencontrer dans de nombreux cas (installation dans une zone urbaine, ...). Ils atteignent un niveau particulièrement élevé à Bruxelles.

*
* *

Le régime fiscal actuel n'est pas neutre et contribue à favoriser l'exode bruxellois. De même que les transports publics bruxellois sont davantage conçus en fonction des besoins des navetteurs que de ceux des habitants de Bruxelles, notre fiscalité tient davantage compte de la situation des navetteurs que de celle des personnes qui vivent à Bruxelles.

La présente proposition vise à rétablir une saine neutralité fiscale en tenant forfaitairement compte du surcroît exceptionnel de charges auquel doivent faire face les personnes qui résident à Bruxelles pour des raisons d'ordre professionnel.

Pour d'évidentes raisons d'ordre budgétaire, il est proposé de ne tenir que partiellement compte de ce surcroît de charges.

W. DRAPS

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 51, § 4, du Code des impôts sur les revenus est complété par l'alinéa suivant :

« Le forfait est majoré de 30 000 francs en ce qui concerne les contribuables qui sont domiciliés et exercent leur activité professionnelle sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, pour tenir compte des frais exceptionnels qu'occasionne le fait de se loger sur le territoire de cette Région. ».

Art. 2

La présente loi est applicable à partir de l'exercice d'imposition 1990.

3 mai 1989.

W. DRAPS

In de rechtspraak is, voor zover mij bekend, nooit de zaak behandeld van iemand, die in plaats van een studio in de nabijheid van zijn werk te huren, zich daar gewoon zou komen vestigen en vervolgens de extrahuur of de extra-aankoopkosten die hij daarvoor zou moeten betalen, van zijn inkomen zou aftrekken.

Die meeruitgaven doen zich in tal van gevallen voor (vestiging in een stedelijk gebied ...). In Brussel bereiken ze een bijzonder hoog peil.

*
* *

Het huidige belastingstelsel speelt een rol en werkt de uittocht uit Brussel in de hand. Net zoals het Brusselse openbare vervoer meer is opgevat om te voldoen aan de behoeften van de pendelaars dan aan die van de inwoners van Brussel zelf, zo ook houdt ons belastingstelsel meer rekening met de situatie van de pendelaars dan met die van de inwoners van Brussel.

Het onderhavige voorstel strekt ertoe een in fiscaal oogpunt gezonde neutraliteit te herstellen door forfaitair rekening te houden met de uitzonderlijke lasten die moeten worden gedragen door degenen die beroepshalve in Brussel wonen.

Om voor de hand liggende budgettaire redenen wordt voorgesteld slechts ten dele met die extralasten rekening te houden.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 51, § 4, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen wordt aangevuld met het volgende lid :

« Het forfait wordt aangevuld met 30 000 frank voor de belastingplichtigen die op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest wonen en werken, om rekening te houden met de uitzonderlijke lasten die voortvloeien uit het feit dat zij hun woonplaats op het grondgebied van dat Gewest hebben. ».

Art. 2

Deze wet is van toepassing met ingang van het aanslagjaar 1990.

3 mei 1989.