

**SENAT DE BELGIQUE****SESSION DE 1990-1991**

16 MAI 1991

**Proposition de loi modifiant l'article 10, §§ 1<sup>er</sup> et 2, du Code des impôts sur les revenus**

(Déposée par M. de Clippele)

**DEVELOPPEMENTS**

Le Code des impôts sur les revenus prévoit, en son article 10, § 1<sup>er</sup>, que le propriétaire d'une habitation qu'il occupe doit globaliser le revenu cadastral de cet immeuble à l'impôt des personnes physiques.

Il n'est pas logique de taxer un revenu qui n'est que fictif.

On ne peut pas mettre sur pied d'égalité un propriétaire qui occupe sa maison et un propriétaire qui donne sa maison en location et qui en retire un revenu réel.

De plus, il est antisocial de pénaliser ceux qui ont fait l'effort d'acquérir un logement pour abriter leur famille. D'autant plus que ceux-ci ont déjà dû payer à l'achat un droit d'enregistrement le plus élevé au monde et que, bien souvent, ils ont dû supporter le remboursement d'un emprunt de longue durée.

Dans la plupart des autres pays, la maison d'habitation n'est pas taxée, sauf à l'impôt foncier.

Le fait qu'il y ait eu 355 823 réclamations en 1980 indique qu'il existe un problème qu'il faut résoudre.

**BELGISCHE SENAAAT****ZITTING 1990-1991**

16 MEI 1991

**Voorstel van wet houdende wijziging van artikel 10, §§ 1 en 2, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen**

(Ingediend door de heer de Clippele)

**TOELICHTING**

Artikel 10, § 1, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen bepaalt dat de eigenaar van een woonhuis dat hij zelf bewoont, het kadastraal inkomen daarvan moet opnemen in het globaal inkomen dat onderworpen is aan de personenbelasting.

Het is niet logisch een inkomen te belasten dat slechts fictief is.

Men mag een eigenaar die zijn huis zelf bewoont niet op gelijke voet stellen met een eigenaar die zijn huis verhuurt en daar een werkelijk inkomen van heeft.

Bovendien is het antisociaal mensen te laten boeten voor de inspanning die zij zich getroost hebben om een woning te verschaffen aan hun gezin. Des te meer daar zij reeds bij de aankoop het hoogste registratierecht ter wereld hebben moeten betalen en veelal een langlopende lening hebben moeten aflossen.

In de meeste andere landen wordt het woonhuis niet aangeslagen, behalve in de grondbelasting.

Dat er in 1980 355 823 bezwaarschriften zijn ingediend, wijst erop dat hier een probleem bestaat dat moet worden opgelost.

En 1955, la valeur locative des habitations privées, telles les maisons, bungalows et villas, était modérée et relativement uniforme pour l'ensemble de la Belgique.

Toutefois, à partir de 1960, cette situation changea avec l'arrivée des sociétés étrangères qui, attirées par notre système fiscal, à cette époque très modéré, s'implantèrent principalement dans l'axe d'Anvers à Bruxelles. Leurs cadres et employés durent être logés dans les rares habitations disponibles; d'où hausse vertigineuse des loyers.

Ces loyers sont d'autant plus élevés que le séjour de ces étrangers est généralement de courte durée. Ce qui pour le bailleur signifie des charges extraordinaires, telles que la remise à neuf après chaque départ de locataire, le chômage immobilier et les frais de recherche d'un nouveau locataire.

Or, c'est sur la valeur locative de ces logements, au 1<sup>er</sup> janvier 1975, que la péréquation se base pour déterminer le revenu cadastral des habitations que les contribuables occupent eux-mêmes.

C'est ainsi que, dans un rayon de 30 km autour de Bruxelles, les propriétaires occupant leur propre logement subissent un revenu cadastral nettement plus élevé que ceux qui occupent une habitation identique située dans le restant de la Belgique.

Le bungalow d'un petit employé, qui a le malheur d'être situé dans la ceinture verte de Bruxelles ou d'Anvers, sera imposé sur un revenu cadastral plus lourd qu'une grande et luxueuse villa située dans les Ardennes ou dans les Flandres.

D'autre part, la taxation du revenu cadastral à l'impôt direct, qui en 1955 s'appelait l'impôt complémentaire personnel, était très modérée. Même lors de la réforme fiscale de 1962, la taxation à l'impôt global ne dépassait pas le taux de 50 p.c. Seuls les très gros revenus tombaient dans les tranches de 40 à 50 p.c.

Comme les tranches d'imposition ne sont indexées que depuis 1985, la taxation du revenu cadastral cumulé avec les autres revenus atteindra à l'I.P.P. rapidement le taux de 55 p.c., même pour les contribuables à revenus moyens.

De plus, la déductibilité du précompte immobilier est réduite à 12,50 p.c. Ce qui signifie que les revenus immobiliers fictifs sont taxés deux fois: à l'impôt direct et au précompte immobilier.

Dans les cas extrêmes, le cumul des deux taxations donnera une imposition frôlant les 100 p.c.!

Ces cas deviendront plus fréquents lorsque le précompte immobilier se mettra à grimper dans les prochaines années.

In 1955 was de huurwaarde van particuliere woningen, zoals huizen, bungalows en villa's, matig en betrekkelijk eenvormig over het gehele land.

In 1960 begon deze toestand echter te veranderen door de komst van buitenlandse vennootschappen die, aangetrokken door ons belastingstelsel, dat destijds zeer redelijk was, zich voornamelijk vestigden op de as Antwerpen-Brussel. Hun kaderleden en bedienden waren voor hun huisvesting aangewezen op de zeldzame woningen die beschikbaar waren; vandaar een duizelingwekkende stijging van de huurprijzen.

Die huurprijzen zijn des te hoger, daar het verblijf van die buitenlanders doorgaans van korte duur is. Dat brengt voor de verhuurder buitengewone lasten mee, omdat hij na elk vertrek van een huurder de woning moet opknappen, omdat deze een tijd lang niets opbrengt en er kosten moeten worden gemaakt om een nieuwe huurder te zoeken.

Voor de berekening van het kadastraal inkomen van de woningen die de belastingplichtigen zelf in gebruik hebben, steunt de perekwatie op de huurwaarde van die woningen per 1 januari 1975.

Zo is tot 30 km buiten Brussel het kadastraal inkomen van huizen die door de eigenaars bewoond worden, veel hoger dan overal elders in het land.

De bungalow van een kleine bediende, die per ongeluk gelegen is in de groene gordel om Brussel of Antwerpen, zal worden belast op een hoger kadastraal inkomen dan een grote luxueuze villa in de Ardennen of in Vlaanderen.

De directe belasting van het kadastraal inkomen, die in 1955 aanvullende personele belasting heette, was overigens zeer matig. Zelfs bij de belastinghervorming van 1962 bedroeg de aanslag in de totale belasting niet meer dan 50 pct. Alleen de zeer grote inkomens vielen in de tranches van 40 tot 50 pct.

Aangezien de aanslagtranches pas sinds 1985 geïndexeerd worden, zal de belasting van het kadastraal inkomen, gecumuleerd met de andere inkomsten, voor de personenbelasting al vlug 55 pct. bedragen, ook voor de belastingplichtigen met een gemiddeld inkomen.

Bovendien is de aftrekbaarheid van de onroerende voorheffing verlaagd tot 12,5 pct. Wat betekent dat de fictieve inkomsten uit onroerende goederen tweemaal worden belast: in de directe belasting en in de onroerende voorheffing.

In het uiterste geval zal de samenvoeging van die twee aanslagen bijna 100 pct. bereiken!

Die gevallen zullen vaker voorkomen wanneer de onroerende voorheffing in de eerstvolgende jaren zal gaan klimmen.

Prenons un exemple. Un employé, dont les revenus frôlent la tranche de taxation à l'impôt global de 50 p.c., est propriétaire d'un petit logement en ville et d'une modeste seconde résidence (revenu cadastral de 40 000 francs) située dans une commune où le nouveau précompte immobilier s'élève à 45 p.c.

Le revenu cadastral subira une imposition de 50 p.c. à l'impôt global plus 45 p.c. au précompte immobilier, soit 95 p.c., dont on déduit 12,50 p.c., étant la partie déductible du précompte immobilier, soit au total 82,50 p.c. sur 40 000, soit 33 000.

Mais, comme il s'agit de la taxation d'un revenu fictif, ce contribuable devra prélever le montant de cet impôt parmi ses revenus professionnels, qui eux ont déjà été amputés de 50 p.c. à l'impôt global. Il devra, dès lors, gagner annuellement le double, soit 66 000 francs nets avant impôt, dont la moitié sera prélevée par l'impôt professionnel et l'autre moitié par l'impôt sur la résidence secondaire!

J.-P. de CLIPPELE.

\*  
\* \*

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

L'article 10, § 1<sup>er</sup>, du Code des impôts sur les revenus, modifié par la loi du 19 juillet 1979, est remplacé par la disposition suivante:

« § 1<sup>er</sup>. Dans le chef du contribuable qui occupe des maisons d'habitation dont il est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier, le revenu cadastral de ces habitations n'entre pas en compte. »

### Art. 2

Au § 2 du même article, les deux premiers alinéas sont abrogés et aux deux derniers alinéas les mots « Elles ne sont pas applicables » sont remplacés par les mots « Les dispositions du § 1<sup>er</sup> ne sont pas applicables ».

### Art. 3

La présente loi est applicable à partir de l'exercice d'imposition 1991.

J.-P. de CLIPPELE.

Laten wij eens een voorbeeld nemen. Een bediende, wiens inkomen dicht in de buurt van de aanslagtranche in de totale belasting van 50 pct. komt, is eigenaar van een kleine woning in de stad en van een bescheiden tweede verblijf (kadastraal inkomen van 40 000 frank) in een gemeente waar de nieuwe onroerende voorheffing 45 pct. belooft.

Van het kadastraal inkomen zal 50 pct. worden geheven in de globale belasting plus 45 pct. in de onroerende voorheffing, zijnde 95 pct., waarvan 12,50 pct. wordt afgetrokken, d.i. het van de onroerende voorheffing aftrekbare gedeelte of in totaal 82,50 pct. op 40 000, d.i. 33 000.

Maar aangezien hier een fictief inkomen belast wordt, zal de belastingplichtige het bedrag van die belasting moeten afnemen van zijn bedrijfsinkomsten, waarvan al 50 pct. in de globale belasting afgaat. Dat gezin zal derhalve jaarlijks het tweevoudige moeten verdienen, d.i. 66 000 frank netto vóór de belasting, waarvan de helft gaat naar de personenbelasting en de andere helft naar de belasting op het tweede verblijf!

\*  
\* \*

## VOORSTEL VAN WET

### Artikel 1

Artikel 10, § 1, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen, gewijzigd door de wet van 19 juli 1979, wordt vervangen als volgt:

« § 1. Voor een belastingplichtige die woonhuizen bewoont waarvan hij eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is, komt het kadastraal inkomen van die huizen niet in rekening. »

### Art. 2

In § 2 van hetzelfde artikel vervallen de eerste twee leden en worden in de laatste twee leden de woorden « Zij zijn niet van toepassing » vervangen door de woorden « De bepalingen van § 1 zijn niet van toepassing ».

### Art. 3

Deze wet heeft gevolg vanaf het aanslagjaar 1991.