

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

19 avril 2004

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des impôts sur
les revenus 1992 en vue de permettre
la déduction des frais afférents
aux immeubles d'habitations**

(déposée par Melchior Wathelet)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

19 april 2004

WETSVOORSTEL

**houdende wijziging van het Wetboek
van de inkomstenbelastingen 1992
teneinde de woningkostenafrek
mogelijk te maken**

(ingediend door de heer Melchior Wathelet)

RÉSUMÉ

La présente proposition vise à permettre aux particuliers, tout comme c'est déjà le cas pour les sociétés, de déduire les travaux d'amélioration et d'entretien se rapportant à une habitation pour autant que ceux-ci soient réalisés par des entrepreneurs enregistrés. Il s'agit, d'une part, de mettre les particuliers et les sociétés sur un pied d'égalité mais également de tenter par ce biais d'inciter les maîtres d'ouvrage à recourir pour exécuter leurs travaux à un entrepreneur dans le strict respect des législations sociales et fiscales.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel beoogt particulieren, zoals dat reeds het geval is voor vennootschappen, toe te staan de kosten voor verbeterings- en onderhoudswerkzaamheden aan een woning af te trekken, op voorwaarde dat die werkzaamheden door geregistreerde aannemers worden uitgevoerd. Het is de bedoeling de particulieren en de ondernemingen op voet van gelijkheid te plaatsen en voorts de bouwheren er op die manier toe aan te zetten voor de uitvoering van hun werk een beroep te doen op een aannemer, met strikte inachtneming van de sociale en fiscale wetgeving.

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&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 BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

CRIV : 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)

PLEN : Séance plénière

COM : Réunion de commission

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

CRIV : 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)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

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
e-mail : publications@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

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le fait pour une personne physique d'être propriétaire d'un immeuble, soit directement en nom personnel soit par l'intermédiaire d'une société, a des conséquences non négligeables en termes de fiscalité.¹

Actuellement, les particuliers et les sociétés font l'objet d'un traitement fiscal fort différent, tant au niveau de l'imposition des revenus de biens immobiliers qu'au niveau des possibilités de déduction des frais.

C'est ainsi que le propriétaire qui occupe personnellement un bien immobilier ou le donne en location à une personne physique, qui ne l'affecte pas à une activité professionnelle, se voit dans l'obligation de déclarer le revenu cadastral du bien à l'impôt des personnes physiques.

Le revenu cadastral est, quant à lui, indexé et majoré de 40% sauf pour l'unique immeuble désigné par le propriétaire comme étant son immeuble d'habitation.

Le propriétaire personne physique ne sera imposé sur le loyer réel net que lorsque le bien immobilier est donné en location à une personne qui l'affecte à son activité professionnelle.

Dans tous les cas, les intérêts de dettes contractées spécifiquement en vue d'acquérir ou de conserver des biens immobiliers sont déductibles de l'ensemble des revenus immobiliers du propriétaire personne physique.²

Enfin, il convient de noter qu'une éventuelle plus-value n'est pas imposable en cas de vente du bien immobilier. Toutefois sont imposables au titre de revenus divers, les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux, sur des biens immeubles bâtis situés en Belgique lorsque la cession a lieu dans les cinq ans de la date d'acquisition.³

¹ Voir à cet égard, P. Minne, « La société patrimoniale immobilière : une panacée ? », *L'Echo*, 16 décembre 2003, p. 16.

² Art. 14, al. 1^{er} CIR 92.

³ Art. 90, 10^o CIR 92.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het feit dat een natuurlijke persoon, hetzij rechtstreeks in eigen naam, hetzij via een vennootschap, onroerende goederen bezit heeft aanzienlijke fiscale gevolgen¹.

Thans geldt voor de particulieren en de vennootschappen een zeer uiteenlopende fiscale behandeling, zowel voor de belastingheffing op de inkomsten van onroerende goederen als wat de mogelijkheden inzake kostenafrek betreft.

Zo moet een eigenaar die zelf een onroerend goed betreft of het verhuurt aan een natuurlijke persoon die het niet voor een beroepswerkzaamheid bestemt, het kadastraal inkomen van dat goed aangeven in zijn personenbelasting.

Het kadastraal inkomen is welvaartvast en wordt verhoogd met 40 %, behalve voor het enige onroerend goed waarvan de eigenaar aangeeft dat het zijn woning is.

Een natuurlijke persoon zal als eigenaar alleen op de werkelijke nettohuur worden belast als het onroerend goed wordt verhuurd aan iemand die het voor zijn beroepsactiviteit gebruikt.

In ieder geval is de interest uit hoofde van schulden die specifiek zijn aangegaan om onroerende goederen te verkrijgen of te behouden aftrekbaar van het totale bedrag van de onroerende inkomsten van de eigenaar-natuurlijke persoon².

Tot slot dient erop te worden gewezen dat een eventuele meerwaarde niet belastbaar is in geval van verkoop van het onroerend goed. Meerwaarden die naar aanleiding van een overdracht onder bezwarende titel zijn verwezenlijkt op in België gelegen gebouwde onroerende goederen zijn daarentegen wel belastbaar als diverse inkomsten, als de vervreemding plaatsvindt binnen vijf jaar na de datum van verkrijging³.

¹ Zie in dat opzicht P. Minne, *La société patrimoniale immobilière : une panacée ?*, *L'Echo*, 16 december 2003, blz. 16.

² Artikel 14, eerste lid, van het WIB 1992.

³ Artikel 90, 10^o, van het WIB 1992.

L'impôt des sociétés ne connaît pas les subtiles distinctions de l'impôt des personnes physiques en matière de fiscalité immobilière. Une société est, en effet, toujours taxable sur ses revenus réels. Par conséquent, tous les revenus qu'une société perçoit forment le bénéfice brut imposable à l'impôt des sociétés. La notion de revenu cadastral ne jouant aucun rôle à l'impôt des sociétés.⁴

Dans le même ordre d'idées, toutes les dépenses afférentes aux biens immobiliers détenus par une société sont déductibles de sa base taxable. Ceci couvre aussi bien les intérêts d'emprunt que les amortissements et tous les frais d'entretien et de réparation quelconques.

En revanche, les particuliers sont imposés de manière forfaitaire sur le revenu cadastral mais ne peuvent déduire que certains frais, et de manière limitée. Cette différence résulte en une pression fiscale plus forte pour les particuliers que pour les sociétés. Ceci expliquerait notamment que les particuliers soient plus facilement enclins à faire réaliser le maximum de travaux en noir.

C'est pourquoi, la présente proposition vise à permettre aux particuliers, tout comme c'est déjà le cas pour les sociétés, de déduire les travaux d'amélioration et d'entretien se rapportant à une habitation pour autant que ceux-ci soient réalisés par des entrepreneurs enregistrés.

L'introduction d'un tel incitant fiscal devrait avoir pour effet de voir les particuliers recourir plus systématiquement à des entrepreneurs enregistrés contribuant de ce fait à lutter contre le travail au noir qui constitue une grande part de la fraude sociale et fiscale.

En outre, cette nouvelle déductibilité devrait également inciter les particuliers qui louent des logements à ne plus reporter les frais d'un entretien, pourtant indispensable, voire à confier ces travaux d'entretien à une personne travaillant en noir, ce qui améliorera à terme la qualité des logements proposés à la location.

Melchior WATHELET (cdH)

⁴ P. Minne, *o.c.*, p. 16.

De subtile vormen van onderscheid die de personenbelasting inzake vastgoedfiscaliteit maakt, zijn onbekend in de vennootschapsbelasting. Een vennootschap wordt immers altijd op haar werkelijke inkomsten belast. Derhalve maken alle inkomsten van een vennootschap de brutowinst uit die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting. Het begrip kadastraal inkomen speelt inzake vennootschapsbelasting geen enkele rol⁴.

In dezelfde gedachtegang zijn alle uitgaven die betrekking hebben op de onroerende goederen die een vennootschap bezit aftrekbaar van haar belastbare grondslag. Dat behelst zowel de interesten van leningen als de aflossingen en alle onderhouds- en herstellingskosten.

Particulieren worden daarentegen forfaitair belast op het kadastraal inkomen, maar kunnen slechts bepaalde kosten in beperkte mate aftrekken. Dat verschil leidt tot een grotere belastingdruk voor de particulieren dan voor de ondernemingen. Dat verklaart onder meer waarom de particulieren gemakkelijker geneigd zijn om zoveel mogelijk werk zwart te laten uitvoeren.

Daarom beoogt dit wetsvoorstel de particulieren, zoals dat reeds het geval is voor de vennootschappen, toe te staan de kosten voor verbeterings- en onderhoudswerkzaamheden aan een woning af te trekken, op voorwaarde dat die werkzaamheden door geregistreerde aannemers worden uitgevoerd.

Een dergelijke fiscale stimulans zou er moeten toe leiden dat de particulieren systematischer een beroep doen op geregistreerde aannemers, waardoor ze zouden bijdragen tot de bestrijding van het zwartwerk, dat een groot deel van de sociale en fiscale fraude uitmaakt.

Bovendien zou die nieuwe aftrek de particulieren die woningen verhuren er ook moeten toe aanzetten onderhoudswerkzaamheden die nochtans noodzakelijk zijn niet langer uit te stellen, of ze niet meer te laten uitvoeren door een zwartwerker. Zodoende zal na verloop van tijd de kwaliteit van de voor verhuur aangeboden woningen verbeteren.

⁴ P. Minne, *op. cit.*, blz. 16.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Sous une rubrique F, intitulée «Frais immobiliers», l'article 117 du Code des impôts sur les revenus 1992, abrogé par la loi du 28 décembre 1992, est rétabli dans la rédaction suivante:

«Art 117 — § 1^{er}. Les dépenses effectivement payées pendant la période imposable en vue de réaliser des travaux d'amélioration et d'entretien d'une habitation dont le contribuable est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier sont déduites aux conditions suivantes :

1° elles doivent concerner les travaux suivants :

- les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ;
- les éléments qui assurent les clos, le couvert et l'étanchéité, y compris les chapes ;
- la construction ou la démolition de murs intérieurs de séparation ;
- la percée de nouvelles portes ou fenêtres ;
- le murage de portes ou de fenêtres existantes ;
- le plâtrage de bâtiment ;
- les escaliers et les rampes ;
- les plafonds et les cloisons fixes ;
- les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, ainsi que celles logées dans la terre et servant au raccordement aux infrastructures publiques ;

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Onder een rubriek F met als opschrift «Onroerende kosten», wordt artikel 117 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, opgeheven bij de wet van 28 december 1992, hersteld in de volgende redactie:

«Art. 117 — § 1. De tijdens het belastbaar tijdperk daadwerkelijk gedane uitgaven voor verbeterings- en onderhoudswerkzaamheden aan een woning waarvan de belastingplichtige eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is, worden afgetrokken onder de volgende voorwaarden :

1° Ze moeten betrekking hebben op de volgende werken :

- de dragende elementen die bijdragen tot de stabiliteit en de stevigheid van het gebouw;
- de elementen die zorgen voor de dichtheid, de dekking en de waterdichtheid, met inbegrip van de deklagen;
- het bouwen of het slopen van binnenmuren die dienen als scheidingswand;
- het maken van openingen voor nieuwe deuren of vensters;
- het dicht metselen van bestaande deuren of vensters;
- het bepleisteren van het gebouw;
- de trappen en de trapleuningen;
- de plafonds en de vaste wanden;
- de gedeelten van allerhande leidingen, buizenstelsels, buizen en kabelgoten die zich bevinden in de muren, de plafonds of de vloeren of die in de bekleding ingebed zijn, alsmede die welke zich onder de grond bevinden en dienen voor de aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen;

- les ascenseurs ;
- les portes, fenêtres et verrières ;
- les équipements sanitaires ;
- l'installation de chauffage ;
- la serrurerie de bâtiment ;
- les revêtements en tout genre pour murs, sols et plafonds ;
- la peinture intérieure et extérieure, y compris les papiers peints ;

2° Les prestations relatives à ces travaux doivent être effectuées par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est enregistrée comme entrepreneur conformément à l'article 401 ;

3° Le montant de la déduction ne peut excéder 2.500 EUR par période imposable ;

§ 2. La déduction n'est pas applicable aux dépenses qui :

- a) interviennent dans la détermination des frais professionnels justifiés ;
- b) donnent droit à la déduction pour investissement visée à l'article 69 ;
- c) entrent en considération pour l'application de l'article 104, 8°.

§ 3. Le Roi détermine les obligations et formalités à accomplir pour que les dépenses puissent être admises en déduction.».

11 février 2004

Melchior WATHELET (cdH)

- de liften;
- de deuren, vensters en glasramen;
- de sanitaire voorzieningen;
- de verwarmingsinstallatie;
- het beslag;
- alle soorten van muur-, vloer- en plafond-bekledingen;
- binnen- en buitenverfwerk, met inbegrip van het behangpapier;

2° De diensten met betrekking tot die werkzaamheden moeten worden verricht door een persoon die op het tijdstip waarop het ondernemingscontract wordt gesloten als aannemer is geregistreerd overeenkomstig artikel 401;

3° Het bedrag van de aftrek is per belastbaar tijdperk niet hoger dan 2.500 EUR;

§ 2. De aftrek is niet van toepassing op uitgaven die :

- a) in aanmerking komen voor de bepaling van de verantwoorde beroepskosten;
- b) recht geven op de in artikel 69 vermelde investeringsaftrek;
- c) in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 104, 8°.

§ 3. De Koning bepaalt de verplichtingen en vormvereisten waaraan moet worden voldaan opdat de uitgaven voor aftrekbaarheid in aanmerking kunnen komen.».

11 februari 2004