

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

28 janvier 2005

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des impôts sur les
revenus 1992 en ce qui concerne les
mesures de faveur fiscales destinées aux
zones d'action positive des grandes villes**

(déposée par MM. Alfons Borginon,
Guido De Padt, Ludo Van Campenhout
et Miguel Chevalier
et Mme Sabien Lahaye-Battheu)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	7

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

28 januari 2005

WETSVOORSTEL

**tot wijziging het Wetboek van de
inkomstenbelastingen 1992 inzake de fiscale
gunstmaatregelen voor zones van positief
grootstedelijk beleid.**

(ingediend door de heren Alfons Borginon,
Guido De Padt, Ludo Van Campenhout
en Miguel Chevalier
en mevrouw Sabien Lahaye-Battheu)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	7

<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 Belang</i>	: Vlaams Belang
<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

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi prévoit une adaptation des mesures de faveur fiscales en ce qui concerne la rénovation d'immeubles situés dans des zones d'action positive des grandes villes. Outre la rénovation, la démolition et la reconstruction totale entreront désormais également en considération. Les auteurs entendent ainsi donner une forte impulsion à la rénovation du patrimoine de logements dans les vieux quartiers.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel voorziet in een aanpassing van de fiscale gunstmaatregelen inzake renovatie van gebouwen in zones voor positief grootstedelijk beleid. Naast renovatie komen voortaan ook de sloop en volledige heropbouw in aanmerking. Aldus willen de indieners een krachtige impuls geven aan de vernieuwing van het woningpatrimonium in verouderde buurten.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

A. Analyse du problème

En Belgique, presque toutes les villes comptent quelques quartiers dégradés. Il s'agit d'immeubles qui se délabrent ou restent inoccupés. Entre 1999 et 2002, le nombre de logements inoccupés a doublé en Région flamande. En chiffres absolus, le nombre de logements abandonnés est resté constant, tout comme le nombre de logements insalubres.¹

Ce phénomène a différents effets néfastes. C'est ainsi que les immeubles inoccupés constituent un terrain propice au développement de toute une série de parasites, qui tentent alors de se propager aux parcelles avoisinantes.² En outre, les quartiers dégradés contribuent au sentiment d'insécurité du citoyen.³ De plus, il est tout de même paradoxal qu'on ne cesse de parler du prix élevé des terrains à bâtir, alors qu'on n'enregistre guère d'amélioration sur ce plan. Il est très difficile de rénover en profondeur le patrimoine immobilier dans les vieux quartiers des villes et des communes.

Pourtant, il existe un certain nombre de mesures fiscales destinées à stimuler la construction (transformation).

1. La «déduction pour habitation unique»

À compter du 1^{er} janvier 2005 (exercice d'imposition 2006)⁴, les contribuables peuvent déduire, pour leur habitation unique, jusqu'à 1 500 euros sur une basse annuelle. Ce montant peut être majoré de 500 euros au cours des 10 périodes imposables qui suivent celle de la conclusion du contrat d'emprunt. Cette déduction comprend tant les intérêts que les amortissements du capital de l'emprunt hypothécaire conclu afin d'acquérir ou de conserver l'habitation unique (les primes d'une assurance-vie individuelle conclue pour garantir ou pour reconsti-

¹ VRIND (*Vlaamse Regionale Indicatoren*) 2003, Ministère de la Communauté flamande, p. 92 Il est vrai que le nombre de logements abandonnés a diminué en chiffres relatifs, du fait qu'on a construit un grand nombre de logements supplémentaires en Flandre. Proportionnellement, ces nouveaux logements sont cependant construits davantage dans les «beaux» quartiers, ce qui n'améliore guère la situation dans les quartiers abandonnés.

² Ainsi qu'il ressort également d'un florilège des plaintes du médiateur anversoïse: www.antwerpen.be/ombudsman_fp/Jaarverslagen/OMBJVDEEL4_BZ.pdf

³ Vakgroep sociologie, Onderzoeksgroep TOR, Vrije Universiteit Brussel, «Bedreigd, kwetsbaar en hulpeloos: onveiligheidsgevoel in Vlaanderen», p. 111

⁴ Loi-programme fin 2004 – art. 104 CIR

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

A. Probleemanalyse

In België kampen bijna alle steden met enkele verloederde stadsdelen. Het gaat om gebouwen die verkrotten of leegstaan. Tussen 1999 en 2002 verdubbelde het aantal leegstaande woningen in het Vlaams Gewest. Het aantal verwaarloosde woningen is in absolute cijfers constant gebleven, evenals het aantal onbewoonbare woningen.¹

Dit heeft verschillende nefaste gevolgen. Zo zijn leegstaande gebouwen een broeihaard voor allerlei ongedierte, die zich dan proberen te verspreiden over de aanpalende percelen.² Verder dragen verloederde buurten bij tot het onveiligheidsgevoel van de burger.³ Bovendien is het toch paradoxaal dat iedereen de mond vol heeft over dure bouwgronden, terwijl men nauwelijks verbetering boekt op dit vlak. In verouderde buurten van steden en gemeenten is het erg moeilijk om een grondige vernieuwing van het gebouwenpatrimonium te realiseren.

Toch bestaan er al een aantal fiscale maatregelen om het (ver)bouwen te stimuleren.

1. De «Aftrek enige woning».

Vanaf 1 januari 2005 (aanslagjaar 2006)⁴, kan men voor zijn enige woning jaarlijks tot 1.500 EUR aftrekken. Dit bedrag kan met 500 EUR worden verhoogd gedurende 10 belastbare tijdperken na het belastbaar tijdperk waarin het leningcontract is afgesloten. Deze aftrek omvat zowel de interesten als de kapitaalaflossingen van de hypothecaire lening die werd afgesloten ter verwerving of behoud van enige woning (De premies van een individuele levensverzekering die werd afgesloten om een dergelijke hypothecaire lening te waarborgen of weder sa-

¹ VRIND (*Vlaamse Regionale Indicatoren*) 2003, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, p. 92 In relatieve cijfers is het aantal verwaarloosde huizen weliswaar gedaald, doordat in Vlaanderen een groot aantal woningen werd bijgebouwd. Deze worden verhoudingsgewijs echter meer gebouwd in de «betere buurten», waardoor de verwaarloosde buurten nauwelijks vooruitgaan.

² Zoals ook mag blijken uit een bloemlezing van de klachten van de Antwerpse Ombudsman: www.antwerpen.be/ombudsman_fp/Jaarverslagen/OMBJVDEEL4_BZ.pdf

³ Vakgroep sociologie, Onderzoeksgroep TOR, Vrije Universiteit Brussel, «Bedreigd, kwetsbaar en hulpeloos: onveiligheidsgevoel in Vlaanderen», p. 111

⁴ Programmawet eind 2004 – art. 104 WIB

tuer un tel emprunt hypothécaire peuvent également être déduites). La conservation d'une habitation signifie que l'emprunt hypothécaire doit avoir été contracté ou bien en vue d'augmenter / maintenir au même niveau la valeur de l'habitation (travaux de transformation, d'amélioration), ou bien en vue de garder l'habitation en possession.

En outre, le revenu cadastral de l'habitation est entièrement exonéré de l'impôt des personnes physiques (pas du précompte immobilier).

Ce régime simple remplace deux systèmes compliqués: «la déduction complémentaire d'intérêts» et l'«épargne-logement». Une longue période de transition ayant été prévue, ces deux mesures continueront toutefois à s'appliquer aux emprunts et aux produits d'assurance-vie conclus avant le 1^{er} janvier 2005.

a) La «déduction complémentaire d'intérêts»⁵

La « déduction complémentaire d'intérêts » permet de déduire, en plus de la «déduction ordinaire d'intérêts»⁶, les intérêts sur les emprunts hypothécaires du revenu imposable. Il faut pour ce faire remplir quelques conditions: la durée de l'emprunt doit être de

10 ans minimum, il doit avoir été contracté en vue de rénover entièrement ou partiellement l'habitation, etc.

L'avantage fiscal consiste en une déduction pendant une période de 12 ans maximum, suivant un taux dégressif. Le taux, qui est de 80 % au cours des premières années, est progressivement réduit pour être finalement ramené à 0 % après 12 ans.

Pour l'année de revenus 2001, cette mesure a été utilisée à concurrence de 99,87 millions d'euros.⁷ Notons à titre de comparaison que, pour l'année de revenus 1994, un montant d'à peine 83,04 millions d'euros a été affecté à cette mesure.⁸ Dans une période de baisse des taux d'intérêts, ce phénomène ne s'explique que par l'augmentation du nombre d'emprunts hypothécaires.⁹

⁶ Art. 14 CIR

⁷ Doc Chambre 50 1447/009, p. 27 en vue de la construction ou de l'acquisition d'une seule maison d'habitation: 90,69 millions d'euros en vue de la rénovation totale ou partielle d'une seule maison d'habitation: 9,18 millions d'euros

⁸ Doc Chambre 48 1545/006, p. 20-21 en vue de la construction ou de l'acquisition d'une seule maison d'habitation: 77,69 millions d'euros (3.134 millions de BEF) en vue de la rénovation totale ou partielle d'une seule maison d'habitation: 5,35 millions d'euros (216 millions de BEF)

⁹ voir à ce sujet le rapport annuel 2003 de l'Union professionnelle du crédit

men te stellen, kunnen ook worden afgetrokken). Het behoud van een woning betekent dat de hypothecaire lening moet zijn aangegaan om ofwel de waarde van de woning te behouden/verbeteren (verbouwing-, verbeteringswerken), ofwel om de woning in het bezit te houden.

Daarnaast is het Kadastraal Inkomen van de woning volledig vrijgesteld in de personenbelasting (niet in de onroerende voorheffing).

Deze eenvoudige regeling vervangt twee ingewikkelde systemen: de «bijkomende interestaftrek» en het «bouwsparen». Deze twee systemen blijven door een lange overgangsmaatregel wél van toepassing op de leningen en levensverzekeringproducten die vóór 1 januari 2005 werden afgesloten.

a) De «Bijkomende interestaftrek».⁵

De «bijkomende interestaftrek» houdt in dat men naast de «gewone interestaftrek»⁶ de interesten op hypothecaire leningen kan aftrekken van het belastbaar inkomen. Daarvoor moeten enkele voorwaarden vervuld zijn: de lening moet een looptijd van min. 10 jaar hebben, ze is aangegaan om de woning geheel of gedeeltelijk te vernieuwen ... enz.

Het fiscale voordeel bestaat in een aftrek gedurende maximaal 12 jaar aan een degressief percentage. De eerste jaren begint men met 80%, maar na 12 jaar wordt dit geleidelijk vermindert tot 0%.

Voor het inkomstenjaar 2001 werd voor 99,87 miljoen EUR van deze maatregel gebruik gemaakt.⁷ Ter vergelijking: voor het inkomstenjaar 1994 werd slechts voor 83,04 miljoen EUR van deze maatregel gebruik gemaakt.⁸ Dit kan men in tijden van dalende rentevoeten enkel verklaren door het stijgend aantal hypothecaire leningen.⁹

⁶ Art. 14 WIB

⁷ Gedr. St. Kamer nr. 50 K 1447/009, p. 27 voor de bouw of verwerving van een enig woonhuis: 90,69 miljoen EUR voor de volledige of gedeeltelijke renovatie van een enig woonhuis: 9,18 miljoen EUR

⁸ Gedr. St. Kamer nr. 48 K 1545/006, p. 20-21 voor de bouw of verwerving van een enig woonhuis: 77,69 miljoen EUR (3.134 miljoen BEF) voor de volledige of gedeeltelijke renovatie van een enig woonhuis: 5,35 miljoen EUR (216 miljoen BEF)

⁹ zie hiervoor het jaarverslag 2003 van de Beroepsvereniging van het Krediet

b) L' «épargne-logement».¹⁰

L'épargne-logement est une réduction d'impôt accordée aux personnes qui financent la construction, l'acquisition ou la transformation de leur habitation propre à l'aide de certains produits d'assurance ou de crédit.

L'épargne-logement constitue une alternative – fiscalement plus avantageuse – à la déduction de capitaux dans le cadre de «l'épargne à long terme».¹¹ En effet, dans ce dernier système, l'avantage fiscal est calculé sur la base d'un taux moyen spécial situé entre 30 % et 40 %.

L'épargne-logement n'étant quant à elle pas limitée par ces marges, un taux marginal plus élevé entraînera une réduction d'impôt plus importante.

L'épargne-logement a ceci d'intéressant qu'elle permet de déduire une partie des remboursements de capital d'un emprunt.

Cette mesure a été utilisée à concurrence de 774,18 millions d'euros au cours de l'année de revenus 2001.¹² Notons à titre de comparaison qu'elle n'a été utilisée qu'à concurrence de 442,79 millions d'euros au cours de l'année de revenus 1994, parce que les taux d'intérêt étaient plus bas à l'époque.¹³

2. L' «action positive des grandes villes».¹⁴

Les articles 110 A-B et 111 de la loi-programme du 8 avril 2003 (*Moniteur belge* du 17 avril 2003) ont instauré deux mesures de faveur pour les habitations situées dans des zones d'action positive des grandes villes:

- Une réduction d'impôt égale à 15% des dépenses de rénovation d'une habitation, avec un maximum de 500 euros (montant indexé) (= 610 euros)
- Le report de cinq ans de la réévaluation du revenu cadastral de cette habitation.

En outre, il faut que l'habitation soit la seule habitation du contribuable, qu'elle soit occupée depuis au moins 15 ans, que les travaux soient effectués par un entrepreneur enregistré, que leur coût s'élève au moins à 2 500 euros (indexés) et il ne peut y avoir de cumul avec les frais professionnels, avec la déduction pour investisse-

b) Het «Bouwsparen».¹⁰

Het bouwsparen is een belastingsvermindering voor wie de bouw, aankoop of verbouwing van zijn eigen woning financiert met bepaalde verzekering- of kredietproducten.

Bouwsparen is een fiscaal gunstiger alternatief voor de aftrek van kapitalen in het kader van het «lange termijnsparen»¹¹. In dat laatste geval wordt het belastingvoordeel immers berekend aan de hand van een speciale gemiddelde aanslagvoet, binnen de vork van min. 30% en max. 40%.

Het bouwsparen daarentegen is niet gebonden aan die marges, waardoor een hoger marginaal percentage een hogere belastingsvermindering zal creëren.

Het interessante aan bouwsparen, is dat het toelaat een deel van de kapitaalaflossingen van een bouwlening af te trekken.

Voor het inkomstenjaar 2001 werd voor 774,18 miljoen EUR van deze maatregel gebruik gemaakt.¹² Ter vergelijking: voor het inkomstenjaar 1994 werd slechts voor 442,79 miljoen EUR van deze maatregel gebruik gemaakt, omdat de rentevoeten toen lager waren.¹³

2. Het «positief grootstedelijk beleid».¹⁴

Voor woningen gelegen in zones voor positief grootstedelijk beleid, werden bij art. 110 A-B en art. 111 van de Programmawet van 8 april 2003 (*B.S.* 17 april 2003) twee gunstmaatregelen ingevoerd:

- Een belastingsvermindering gelijk aan 15% van de uitgaven van de vernieuwing van een woning, met een maximum van 500 geïndexeerd (= 610)
- De herschatting van het Kadastraal Inkomen van die woning, wordt met 5 jaar verlegd.

Bijkomende voorwaarden zijn dat het moet gaan om de enige woning van de belastingsplichtige, de woning is al min. 15 jaar in gebruik, werken worden uitgevoerd door een geregistreerd aannemer, de kostprijs van de werken is min. 2.500 (geïndexeerd), niet cumuleerbaarheid met beroepskosten, investeringsaftrek, aftrek voor restaura-

¹⁰ Art. 145 17-20 CIR

¹¹ Art. 145 1-2 e.s. CIR

¹² DOC 50 1447/009, p. 30 pour le contribuable lui-même: 586,53 millions d'euros pour son épouse: 187,65 millions d'euros

¹³ DOC 48 1545/006, p. 23 pour le contribuable lui-même: 356,35 millions d'euros (14 375 millions de francs belges) pour son épouse: 86,44 millions d'euros (3 487 millions de francs belges)

¹⁴ Art. 145 25; 494, § 6, alinéa 2, CIR

¹⁰ Art. 14517-20 WIB

¹¹ Art. 1451-2 e.v. WIB

¹² Gedr. St. Kamer nr. 50 K 1447/009, p. 30 voor de belastingplichtige zelf: 586,53 miljoen EUR voor zijn echtgenote: 187,65 miljoen EUR

¹³ Gedr. St. Kamer nr. 48 K 1545/006, p. 23 voor de belastingplichtige zelf: 356,35 miljoen EUR (14.375 miljoen BEF) voor zijn echtgenote: 86,44 miljoen EUR (3.487 miljoen BEF)

¹⁴ Art. 14525; 494, § 6, tweede lid WIB

ment, avec la déduction pour restauration des monuments et sites, ou avec la réduction d'impôt pour les dépenses faites en vue d'économiser l'énergie.

Étant donné qu'il s'agit d'une mesure récente, nous ne disposons pas encore de données chiffrées concernant son incidence sur le budget.

Il s'agit de la seule mesure de faveur fiscale spécialement créée pour les quartiers dégradés des grandes villes. Nous estimons que cette réglementation pourrait être mieux adaptée à la pratique.

En effet, la réévaluation du revenu cadastral est une arme à double tranchant. Ainsi, par exemple, le revenu cadastral actuel des immeubles situés dans d'anciennes rues commerçantes est justement trop élevé. Le report de la réévaluation du revenu cadastral ne profitera donc pas aux propriétaires de ces immeubles.

Cette mesure vise par ailleurs à moderniser les habitations existantes. Elle n'apporte toutefois aucune solution pour les nombreuses habitations qui ne valent tout simplement pas la peine d'être rénovées (immeubles dont la structure est vétuste, pièces mal agencées, problèmes d'humidité récurrents, canalisations inadaptées, terrains trop étroits ou cumul de ces différents défauts).

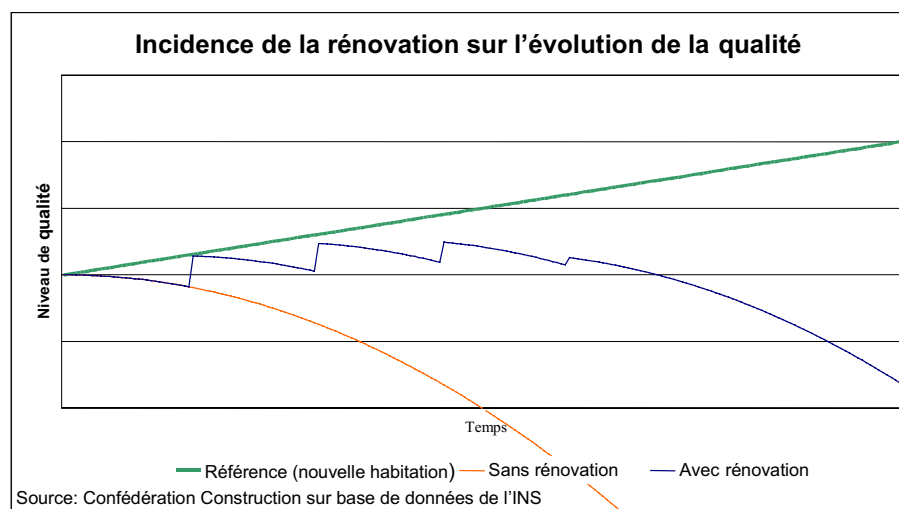
tie van monumenten & landschappen, en de belastingvermindering voor energiebesparende werken.

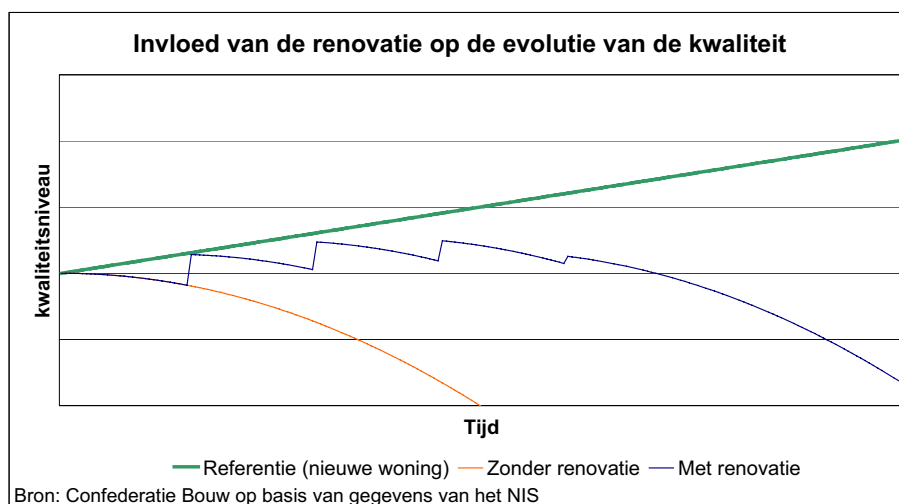
Omdat het om een recente maatregel gaat, is er geen cijfermateriaal beschikbaar over de impact op de begroting.

Dit is de enige fiscale gunstmaatregel die specifiek gecreëerd werd voor de verloederde stadswijken in grotere steden. Het lijkt me mogelijk deze regeling beter af te stemmen op de praktijk.

De herschatting van het KI is immers een tweesnijdend zwaard. Bvb. in oude winkelstraten is het probleem juist dat de vroegere KI's te hoog zijn. Verlegging van de herschatting van het KI helpt de eigenaars van zulke panden dus niet.

Verder is deze maatregel erop gericht om bestaande woningen te upgraden. Hij biedt echter geen antwoord op het feit dat een pak woningen gewoon de moeite niet waard zijn om te verbouwen (structureel verouderde panden, vreemde kamerindeling, steeds wederkerende vochtproblemen, onaangepaste nutsleidingen, te kleine perceelbreedte, ... of combinaties van deze).





Les habitations plus anciennes (environ une habitation sur cinq, soit 900 000 unités, date d'avant 1919), qui n'ont pas ou mal été entretenues dès le départ, se sont irrémédiablement délabrées et ne peuvent plus être rénovées. Ce mauvais état du patrimoine immobilier est nettement plus fréquent dans les centres des villes et des villages.¹⁵

Les avantages liés à la démolition et reconstruction de logements délabrés situés dans le centre des villes et des villages sont pourtant nombreux:¹⁶

- les habitations en mauvais état, qui ne sont généralement plus habitées et qui ont une incidence négative sur la qualité du logement dans leur voisinage, sont démolies;
- en remplaçant des bâtiments généralement inoccupés par des constructions neuves habitées, on augmente l'offre de logements;
- dans certains groupes sociologiques (isolés, familles monoparentales, jeunes seniors, ...) se fait sentir un grand besoin en habitations plus petites, de haute qualité et situées dans le centre, mais l'offre actuelle n'y répond pas suffisamment;
- une partie de la population préfère, pour diverses raisons, une habitation neuve plutôt qu'une habitation rénovée et pourra alors choisir entre des habitations situées dans le centre et des zones rurales;
- on assiste à un glissement de population de la périphérie vers le centre. La population des centres bénéficie d'un apport d'habitants qui, autrement, auraient opté pour la périphérie;

De oudere woningen (ongeveer één op vijf woningen of 900.000 eenheden dateert van vóór 1919), die vanaf het begin niet of slecht onderhouden werden, zijn onvermijdelijk verkrot, en komen niet meer voor renovatie in aanmerking. Deze slechte staat van het gebouwenpatrimonium komt beduidend vaker voor in stads- en dorpskernen.¹⁵

Nochtans zijn er vele voordelen verbonden aan de afbraak en heropbouw van bouwvallige woningen in stads- en dorpscentra:¹⁶

- Woningen in slechte staat, die meestal niet meer bewoond zijn en die een negatieve invloed hebben op de woonkwaliteit in hun omgeving, worden afgebroken;
- Door meestal onbewoonde gebouwen te vervangen door bewoonde nieuwbouw wordt het aanbod van woningen groter;
- Bij bepaalde sociologische groepen (alleenstaande, éénoudergezinnen, jonge bejaarden, ...) bestaat een grote behoefte aan kleinere centraal gelegen woningen die kwalitatief hoogstaand zijn, maar waar het aanbod momenteel onvoldoende aan tegemoet komt;
- Een gedeelte van de bevolking geeft om diverse redenen de voorkeur aan nieuwbouw boven een gerenoveerde woning en zal dan kunnen kiezen tussen centraal gelegen woningen en landelijke gebieden;
- Er ontstaat een verschuiving van de bevolking van het buitengebied naar de centra. De bevolking van de centra krijgt een injectie met bewoners die anders het buitengebied hadden verkozen;

¹⁵ Confédération Construction – octobre 2002 – Taux réduit de TVA pour la construction d'habitations neuves, p. 5.

¹⁶ Confédération Construction – octobre 2002 – Taux réduit de TVA pour la construction d'habitations neuves, pp. 6-7.

¹⁵ Confederatie Bouw – oktober 2002 – Verlaagd BTW-tarief voor vervangende nieuwbouw, p. 5.

¹⁶ Confederatie Bouw – oktober 2002 – Verlaagd BTW-tarief voor vervangende nieuwbouw, p. 6-7.

– dès lors que les constructions neuves attirent en général un public ayant un plus grand pouvoir d'achat, ces personnes dotées d'un plus grand pouvoir d'achat s'installent dans les centres;

– la nouvelle offre de terrains dans les centres a pour effet de diminuer la demande de terrains en périphérie et répond à l'objectif visant à limiter l'extension de la construction en périphérie;

– habiter de façon plus centrale réduit les déplacements ou permet une utilisation accrue des transports en commun, ce qui contribue à la maîtrise de la congestion croissante du trafic.

Il s'avère pourtant qu'à l'heure actuelle, les investisseurs n'ont aucun avantage à acheter et à rénover ou démolir de tels immeubles. À quoi cela est-il dû ? Cela tient notamment à la valeur du taudis.

Quels que soient la vétusté et l'état de délabrement d'une habitation, celle-ci, pourra généralement encore être utilisée et présentera donc une certaine valeur économique. Le terrain et le taudis auront toujours plus de valeur que le terrain seul. C'est la raison pour laquelle on attend excessivement longtemps avant de démolir des bâtiments vétustes. Il est nécessaire d'élaborer un instrument fiscal incitant les propriétaires ou les acquéreurs de tels immeubles à valoriser ces parcelles à court terme.

La présente proposition de loi prévoit donc d'adapter les mesures fiscales en ce qui concerne les zones d'action positive des grandes villes.

B. Teneur de la proposition

Les mesures relatives à l'action positive des grandes villes sont adaptées. La présente proposition de loi vise à instaurer un système capable de redynamiser substantiellement la rénovation du patrimoine de logements.

Outre la rénovation, la démolition et la reconstruction complète seront désormais prises en considération.

Du fait de l'utilisation du mot «habitation», les bâtiments industriels délabrés sont actuellement exclus du champ d'application desdits mesures. Or, ces grandes parcelles offrent d'autres possibilités, par exemple, la construction d'appartements. La présente proposition vise dès lors à remplacer le mot «habitation» par le mot «bâtiment».

Il ne doit par ailleurs plus s'agir de la seule habitation. Tout un chacun souhaitant pratiquer la rénovation urbaine doit en avoir la possibilité. Le coût minimum des travaux est lui aussi supprimé.

– Gezien over het algemeen nieuwbouwwoningen een koopkrachtiger publiek aantrekken, vestigen koopkrachtiger personen zich in de centra;

– Door het nieuwe aanbod van gronden in de centra daalt de vraag naar gronden in het buitengebied en wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling om de uitdeining van de bebouwing in het buitengebied te beperken;

– Centraler wonen beperkt de verplaatsingen of laat ze meer via het openbaar vervoer verlopen en draagt zo bij tot de beheersing van de toenemende verkeerscongestie.

Toch blijkt dat het momenteel voor investeerders niet aantrekkelijk is om dergelijke panden op te kopen en ze te renoveren of te slopen. Waarom eigenlijk? Een van de redenen is de waarde van het krot.

Hoe verouderd en verkrot een woning ook is, toch zal er meestal nog enige gebruiksfunctie en dus economische waarde aan verbonden zijn. De grond en het krot is nog altijd meer waard, dan de grond op zich. Hierdoor wordt te lang gewacht met het afbreken van bestaande verouderde gebouwen. Er is nood aan een fiscaal instrument dat de mensen die dergelijke panden bezitten of opkopen, een stimulans geeft om deze kavels op korte termijn op te waarderen.

Daartoe voorziet dit wetsvoorstel in een aanpassing van de fiscale maatregelen inzake de zones voor positief grootstedelijk beleid.

B. Inhoud van het voorstel

De maatregelen in verband met het positief grootstedelijk beleid worden aangepast. Dit wetsvoorstel wil een systeem voorstellen dat wél een krachtige impuls kan geven aan de vernieuwing van het woningpatrimonium.

Naast renovatie, zal voortaan ook de sloop en volledige heropbouw in aanmerking komen.

Door de term «woning» worden vervallen industriële gebouwen vandaag uitgesloten. Deze grotere percelen bieden nochtans extra mogelijkheden, bv. voor appartementen. «Woning» wordt dus in dit voorstel vervangen door «gebouw».

Het moet ook niet meer gaan om de enige woning. Iedereen die aan stadsvernieuwing wil doen, moet daartoe de mogelijkheid hebben. Ook de minimum kostprijs van de werken wordt opgeheven.

Rien ne justifie de maintenir la règle relative aux quinze années d'occupation. La démolition d'un bâtiment de moins de quinze ans n'est pas rentable économiquement, sauf s'il menace de s'écrouler, auquel cas il doit aussi pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal.

L'article est par conséquent modifié de sorte qu'il y soit question de « bâtiments » devant être rénovés ou d'abord entièrement démolis puis reconstruits. Le nouveau bâtiment doit avoir pour fonction principale le logement. Les besoins en logements abordables sont en effet importants, et supérieurs aux besoins en espaces commerciaux. Toutefois, pour parvenir à une bonne mixité des bâtiments en milieu urbain, d'autres fonctions, telles que les bureaux ou les commerces, doivent également être représentées. La répartition entre la fonction d'habitation et la fonction professionnelle dépend également de la législation en vigueur en matière d'aménagement du territoire.¹⁷ Le libellé vise donc principalement à encourager l'offre de logements, sans exclure d'autres fonctions. Le taux de réduction d'impôt peut être appliqué à l'ensemble du bâtiment, même si celui-ci cumule plusieurs fonctions, dont celle d'habitation.

Le taux de réduction d'impôt (15 %) est maintenu, mais doit toutefois être réparti sur 5 périodes imposables consécutives.

Le plafonnement de la réduction d'impôt à 500 après indexation est supprimé, tout comme le report de la réévaluation des revenus cadastraux.

C. Exemple

Pierre est propriétaire d'un immeuble dans une zone d'action positive des grandes villes. L'immeuble étant délabré, il décide de le rénover. Avant l'exercice d'imposition 2005 (revenus 2004), les impôts s'élèvent à 10.000,00 EUR (avant réduction pour « travaux de construction en zone d'action positive des grandes villes »).

¹⁷ Voir par exemple l'art. 2, §3, de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 14 avril 2000 portant détermination des modifications de fonction subordonnées à un permis et des travaux, actes et modifications qui ne requièrent pas d'autorisation urbanistique «§ 3. Est exempt de cette autorisation urbanistique l'exercice, dans un bâtiment d'habitation, de fonctions qui sont complémentaires à la fonction d'habitation, telles que la fonction de bureaux, de profession libérale, de commerce, d'hôtel, de restaurant et de café, de services et d'artisanat, à condition de satisfaire à toutes les exigences suivantes: 1° le bâtiment est situé dans une zone d'habitat ou une zone y assimilée; 2° la fonction d'habitation reste la fonction principale; 3° la superficie de la fonction complémentaire est moins importante que celle de la fonction d'habitation, avec une superficie totale maximum de 100 m²; 4° la fonction complémentaire ne va pas à l'encontre des prescriptions urbanistiques, des permis de bâtir et de lotir, des plans d'exécution urbanistique, des plans d'aménagement et des permis de lotir.»

Er zijn geen goede redenen om de 15 jaar-regel te behouden. Het is economisch niet rendabel om een gebouw dat jonger is dan 15 jaar te slopen, tenzij het op instorten staat, in welk geval het ook van het voordeel gebruik moet kunnen maken.

Daarom wordt het artikel gewijzigd zodat men spreekt van «gebouwen» die ofwel gerenoveerd, ofwel eerst volledig gesloopt en heropgebouwd moeten worden. Het nieuwe gebouw moet hoofdzakelijk een woonfunctie hebben. Er is immers een grote nood aan betaalbare woningen, meer dan aan handelsruimte. Een goede stedelijke mix, vereist echter dat ook andere functies, zoals bvb. kantoor- of handelsfunctie, aanwezig kunnen zijn. De mate waarin woon- en werkfunctie aanwezig mogen zijn, is uiteraard ook afhankelijk van de toepasselijke wetgeving inzake ruimtelijke ordening.¹⁷ De formulering wil dus hoofdzakelijk het woningaanbod stimuleren, zonder andere functies uit te sluiten. Het percentage van de belastingvermindering kan toegepast worden op het volledige gebouw, zelfs als dit naast een woonfunctie ook nog andere functies zou hebben.

Het percentage van de belastingvermindering (15%) blijft behouden, evenwel te spreiden over 5 opeenvolgende belastbare tijdperken.

Het plafonneren van de belastingvermindering op 500 geïndexeerd, wordt opgeheven, evenals de uitgestelde herschatting van de KI's.

C. Voorbeeld

Bert is eigenaar van een pand in een zone voor positief grootstedelijk beleid. Het pand is in een verwaarloosde staat, en Bert beslist dan ook om het pand te vernieuwen. Vóór het aanslagjaar 2005 (inkomsten 2004), bedragen de belastingen 10.000,00 EUR (vóór vermindering wegens «bouwwerken in zone positief grootstedelijk beleid»).

¹⁷ Zie bvb. art. 2, § 3, VI. Reg.B. 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (uitvoering van art. 99, §1, 6° VI. Decr. houdende organisatie van de ruimtelijke ordening): «§ 3. Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied; 2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter; 4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.»

Ancien régime

Pierre doit rénover.

En 2004, il a payé un montant de 7.500,00 EUR pour travaux de rénovation de sa maison (TVA incl.) Il peut déduire 15 % de cette somme (à concurrence de 610,00 EUR maximum)

$$7.500,00 * 0,15 = 1.125,00 \text{ EUR}$$

Impôts avant réduction	10.000,00 EUR
Réduction «pos. grandes villes»	- 610,00 EUR
Impôts 2004	9390,00 EUR

Cet avantage est unique et le revenu cadastral réévalué entre en vigueur 5 ans plus tard.

Nouveau régime

Etant donné l'état de délabrement de l'immeuble, Pierre décide de tout raser et de tout reconstruire.

En 2004, Pierre débourse un montant de 125.000,00 EUR (TVA *comprise*) en travaux de démolition et de nouvelle construction pour sa maison. Il peut déduire 15 % de ce montant (pas de montant maximum).

$$125.000,00 * 0,15 = 18.750,00 \text{ EUR}$$

Pierre décide de ventiler uniformément ce montant sur les 5 périodes imposables successives. Sa réduction d'impôt pour les années suivantes s'élève à :

$$18.750,00 \text{ EUR} / 5 = 3.750 \text{ EUR}$$

2004: 3.750 EUR
2005: 3.750 EUR
2006: 3.750 EUR
2007: 3.750 EUR
2008: 3.750 EUR

Le RC réévalué entre en vigueur avec effet immédiat. Ainsi, si le RC, avant la démolition, s'élevait à 600 EUR, il s'élève, après la reconstruction, à 1.500 EUR. C'est une retombée positive pour l'État.

D. Conséquences financières.

L'État peut compter sur des retombées positives en raison de la suppression de la réévaluation différée des RC. Les RC majorés généreront par conséquent des revenus plus élevés pour l'État.

Oude regeling.

Bert moet renoveren.

Bert betaalde in 2004 een bedrag van 7.500,00 EUR voor renovatiewerken aan zijn huis (incl. BTW). Hij mag 15% van dit bedrag (met een maximum van 610,00 EUR) aftrekken.

$$7.500,00 * 0,15 = 1.125,00 \text{ EUR}$$

Belastingen voor vermindering	10.000,00 EUR
Vermindering «pos. grootst. beleid»	- 610,00 EUR
Belastingen 2004	9390,00 EUR

Dit voordeel is éénmalig, en 5 jaar later treedt het herschatte KI in werking.

Nieuwe regeling.

Gezien de erbarmelijke staat van het pand, besluit Bert het volledig te slopen en te heropbouwen.

Bert betaalde in 2004 een bedrag van 125.000,00 EUR voor sloopwerken en nieuwbouw aan zijn huis (incl. BTW). Hij mag 15% van dit bedrag aftrekken (geen maximum-bedrag).

$$125.000,00 * 0,15 = 18.750,00 \text{ EUR}$$

Bert besluit dit bedrag gelijkmatig te spreiden over 5 opeenvolgende belastbare tijdperken. Zijn belastingvermindering voor de volgende jaren bedraagt:

$$18.750,00 \text{ EUR} / 5 = 3.750 \text{ EUR}$$

2004: 3.750 EUR
2005: 3.750 EUR
2006: 3.750 EUR
2007: 3.750 EUR
2008: 3.750 EUR

Het herschatte KI treedt onmiddellijk in werking. Bv. terwijl het KI vóór de sloop 600 EUR bedroeg, bedraagt het na de heropbouw 1.500 EUR. Dit is het terugverdieneffect voor de overheid.

D. Financiële gevolgen.

Men kan rekenen op een terugverdieneffect voor de overheid, doordat de uitgestelde herschatting van de KI's wordt opgeheven. De hogere KI's zullen dus hogere inkomsten voor de overheid genereren.

Renseignements pris par téléphone auprès de l'ACED, il s'avère que pour une habitation moyenne (10 m sur 10, 1 étage, en moins bon état) le RC augmente de 30 % après une rénovation profonde. Sous peu, la réglementation dans les zones actuellement applicable «d'action positive des grandes villes» sera valable pour un an. On établira ainsi combien de logements par an sont concernés.

Dans le cas d'une démolition complète et d'une reconstruction de ce type d'habitation, en revanche, le RC augmente d'au moins 50%. En 2003, quelque 4671 immeubles d'habitation ont été rasés.¹⁸ Nous pouvons dire qu'une grande majorité d'entre eux se situent dans des zones d'action positive des grandes villes.

Telefonische navraag bij de AKRED, leert ons dat voor een doorsnee-woning (10m op 10m, 1 verdieping, voorstedelijk gebied, minder goede staat) het KI na grondige renovatie met 30% stijgt. Binnenkort geldt de huidige regeling voor «positief grootstedelijk beleid» één jaar. Dan zal blijken om hoeveel woningen het jaarlijks gaat.

Voor de volledige afbraak en heropbouw van een dergelijke woning, stijgt het KI daarentegen met minstens 50%. In 2003 werden 4671 woongebouwen gesloopt.¹⁸ We kunnen stellen dat een grote meerderheid hiervan ligt in zones voor positief grootstedelijk beleid.

Alfons BORGINON (VLD)
 Guido DE PADT (VLD)
 Ludo VAN CAMPENHOUT (VLD)
 Miguel CHEVALIER (VLD)
 Sabien LAHAYE-BATTHEU (VLD)

¹⁸ Source: Confédération de la Construction sur la base des données de l'INS.

¹⁸ Bron: Confederatie Bouw op basis van gegevens van het NIS

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

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

Art. 2

L'article 145²⁵ du Code des impôts sur les revenus est modifié comme suit:

a) à l'alinéa 1^{er}, les mots «d'une habitation qui est située» sont remplacés par les mots «d'un immeuble qui est situé»;

b) l'alinéa 3 est remplacé par l'alinéa suivant:

«La réduction d'impôt est accordée aux conditions suivantes:

1° l'ancien immeuble est ou bien rénové, ou bien totalement démolé et reconstruit;

2° l'immeuble rénové ou nouvellement construit a principalement une fonction d'habitat;

3° les prestations relatives à ces travaux sont effectuées par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est enregistrée comme entrepreneur conformément à l'article 401»;

c) l'alinéa 6 est remplacé par l'alinéa suivant:

«La réduction d'impôt doit être étalée uniformément sur cinq périodes imposables successives»;

d) à l'alinéa 7, le mot «habitation» est remplacé par le mot «immeuble».

Art. 3

L'article 494, § 6, du même Code est abrogé.

2 décembre 2004

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 145²⁵ van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen wordt gewijzigd als volgt:

a) in het eerste lid wordt het woord «woning» vervangen door het woord «gebouw»;

b) het derde lid wordt vervangen als volgt:

«De belastingvermindering wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1° het oude gebouw wordt ofwel gerenoveerd, ofwel volledig afgebroken en heropgebouwd;

2° het gerenoveerde of nieuwe gebouw heeft overwegend een woonfunctie;

3° de dienstverrichtingen met betrekking tot die werken worden verricht door een persoon die op het ogenblik van het sluiten van het aannemingscontract als aannemer is geregistreerd overeenkomstig artikel 401»;

c) het zesde lid wordt vervangen als volgt:

«De belastingvermindering moet gelijkmatig over vijf opeenvolgende belastbare tijdperken worden gespreid»;

d) in het zevende lid wordt het woord «woning» vervangen door het woord «gebouw».

Art. 3

Artikel 494, § 6, van hetzelfde Wetboek wordt opgeheven.

2 december 2004

Alfons BORGINON (VLD)
Guido DE PADT (VLD)
Ludo VAN CAMPENHOUT (VLD)
Miguel CHEVALIER (VLD)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (VLD)

TEXTE DE BASE

10 avril 1992

Code des impôts sur les revenus 1992Art. 145²⁵

Il est accordé une réduction d'impôt pour les dépenses effectivement payées pendant la période imposable en vue de la rénovation d'une habitation qui est située dans une zone d'action positive des grandes villes et dont le contribuable est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier.

Une zone d'action positive des grandes villes est une commune ou une partie délimitée d'une commune où l'habitat et le cadre de vie doivent être améliorés par des mesures spécifiques. Le Roi détermine, par arrêté délibéré en Conseil des ministres [...], les zones d'action positive des grandes villes pour une période de six années civiles. Un renouvellement de la période est possible [...].

La réduction d'impôt est accordée aux conditions suivantes:

1° cette habitation est la seule habitation du contribuable au moment de l'exécution des travaux;

2° l'habitation est, au moment du début des travaux, occupée depuis au moins 15 ans;

3° le coût total des travaux, taxe sur la valeur ajoutée comprise, s'élève à au moins 2500 EUR;

4° les prestations relatives à ces travaux sont effectuées par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est enregistrée comme entrepreneur conformément à l'article 401.

La réduction d'impôt 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;

TEXTE DE BASE ADAPTE A LA PROPOSITION

10 avril 1992

Code des impôts sur les revenus 1992Art. 145²⁵

Il est accordé une réduction d'impôt pour les dépenses effectivement payées pendant la période imposable en vue de la rénovation **d'un immeuble qui est situé**¹ dans une zone d'action positive des grandes villes et dont le contribuable est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier.

Une zone d'action positive des grandes villes est une commune ou une partie délimitée d'une commune où l'habitat et le cadre de vie doivent être améliorés par des mesures spécifiques. Le Roi détermine, par arrêté délibéré en Conseil des ministres [...], les zones d'action positive des grandes villes pour une période de six années civiles. Un renouvellement de la période est possible [...].

La réduction d'impôt est accordée aux conditions suivantes:

1° l'ancien immeuble est ou bien rénové, ou bien totalement démoli et reconstruit;

2° l'immeuble rénové ou nouvellement construit a principalement une fonction d'habitat;

3° les prestations relatives à ces travaux sont effectuées par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est enregistrée comme entrepreneur conformément à l'article 401.²

La réduction d'impôt 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;

¹ Art. 2, A: remplacement.

² Art. 2, B: remplacement.

BASISTEKST

10 april 1992

Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992Art. 145²⁵

Er wordt een belastingvermindering verleend voor de uitgaven die tijdens het belastbare tijdperk werkelijk zijn betaald voor de vernieuwing van een woning gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid en waarvan de belastingplichtige eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is.

Een zone voor positief grootstedelijk beleid is een gemeente of een afgebakend deel van een gemeente waar het woon- en leefklimaat moet worden verbeterd door specifieke maatregelen. De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, [...] de zones voor positief grootstedelijk beleid voor een periode van 6 kalenderjaren. Een hernieuwing van de periode is mogelijk [...].

De belastingvermindering wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1° op het ogenblik van de uitvoering van de werken is die woning de enige woning van de belastingplichtige;

2° de woning is op het ogenblik van de aanvang van de werken sedert ten minste vijftien jaar in gebruik genomen;

3° de totale kostprijs van de werken, inclusief de belasting over de toegevoegde waarde, bedraagt ten minste 2500 EUR;

4° de dienstverrichtingen met betrekking tot die werken worden verricht door een persoon die op het ogenblik van het sluiten van het aannemingscontract als aannemer is geregistreerd overeenkomstig artikel 401.

De belastingvermindering 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;

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

10 april 1992

Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992Art. 145²⁵

Er wordt een belastingvermindering verleend voor de uitgaven die tijdens het belastbare tijdperk werkelijk zijn betaald voor de vernieuwing van een **gebouw**¹ gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid en waarvan de belastingplichtige eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is.

Een zone voor positief grootstedelijk beleid is een gemeente of een afgebakend deel van een gemeente waar het woon- en leefklimaat moet worden verbeterd door specifieke maatregelen. De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, [...] de zones voor positief grootstedelijk beleid voor een periode van 6 kalenderjaren. Een hernieuwing van de periode is mogelijk [...].

De belastingvermindering wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1° het oude gebouw wordt ofwel gerenoveerd, ofwel volledig afgebroken en heropgebouwd;

2° het gerenoveerde of nieuwe gebouw heeft overwegend een woonfunctie;

3° de dienstverrichtingen met betrekking tot die werken worden verricht door een persoon die op het ogenblik van het sluiten van het aannemingscontract als aannemer is geregistreerd overeenkomstig artikel 401.²

De belastingvermindering 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;

¹ Art. 2, A: vervanging.

² Art. 2, B: vervanging.

c) entrent en considération pour l'application de l'article 104, 8°, ou de l'article 14524.

La réduction d'impôt est égale à 15 p.c. des dépenses réellement faites.

Le montant total de la réduction d'impôt ne peut excéder par période imposable 500 EUR par habitation.

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 de l'habitation où sont effectués les travaux.

Le Roi détermine la nature des prestations visées à l'alinéa 2, 4°, et les modalités d'application de la réduction.

Art. 494

§ 1^{er}.

En dehors des péréquations générales, l'administration du cadastre procède:

1° à l'évaluation du revenu cadastral des immeubles bâtis nouvellement construits ainsi que du matériel et de l'outillage nouveaux mis en usage;

2° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés;

3° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles bâtis dont le revenu cadastral a été déterminé avant leur complet achèvement, même si les travaux n'ont pas apporté à l'immeuble une modification notable;

4° à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque l'absence d'évaluation ou l'insuffisance de celle-ci résulte du défaut des déclarations prévues aux articles 473 et 474 ou d'inexactitudes dans ces déclarations;

5° à la correction du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque lors de l'établissement de ce revenu cadastral une erreur de plume ou de calcul incontestable, démontrable et irréfutable a été commise ou lorsque des immeubles ont été confondus.

c) entrent en considération pour l'application de l'article 104, 8°, ou de l'article 14524.

La réduction d'impôt est égale à 15 p.c. des dépenses réellement faites.

La réduction d'impôt doit être étalée uniformément sur cinq périodes imposables successives.³

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 de l'immeuble⁴ où sont effectués les travaux.

Le Roi détermine la nature des prestations visées à l'alinéa 2, 4°, et les modalités d'application de la réduction.

Art. 494

§ 1^{er}.

En dehors des péréquations générales, l'administration du cadastre procède:

1° à l'évaluation du revenu cadastral des immeubles bâtis nouvellement construits ainsi que du matériel et de l'outillage nouveaux mis en usage;

2° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés;

3° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles bâtis dont le revenu cadastral a été déterminé avant leur complet achèvement, même si les travaux n'ont pas apporté à l'immeuble une modification notable;

4° à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque l'absence d'évaluation ou l'insuffisance de celle-ci résulte du défaut des déclarations prévues aux articles 473 et 474 ou d'inexactitudes dans ces déclarations;

5° à la correction du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque lors de l'établissement de ce revenu cadastral une erreur de plume ou de calcul incontestable, démontrable et irréfutable a été commise ou lorsque des immeubles ont été confondus.

³ Art. 2, C: remplacement.

⁴ Art. 2, D: remplacement.

c) in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 104, 8°, of 14524.

De belastingvermindering is gelijk aan 15 pct. van de werkelijk gedane uitgaven.

Het totaal van de belastingvermindering mag per belastbaar tijdperk niet meer dan 500 EUR per woning bedragen.

Bij een gemeenschappelijke aanslag] wordt de belastingvermindering evenredig omgedeeld in functie van het aandeel van elk der echtgenoten in het kadastraal inkomen van de woning waaraan de werken zijn uitgevoerd.

De Koning bepaalt de aard van de in het tweede lid, 4°, bedoelde dienstverrichtingen en de toepassingsmodaliteiten van de vermindering.

Art. 494

§ 1.

Buiten de algemene perekwaties gaat de administratie van het kadaster over:

1° tot de schatting van het kadastraal inkomen van de nieuw opgerichte gebouwde onroerende goederen en van het in gebruik genomen nieuw materieel of outillage;

2° tot de herschatting van de kadastrale inkomens van de vergrote, herbouwde of aanzienlijk gewijzigde onroerende goederen van alle aard;

3° tot de herschatting van de kadastrale inkomens der gebouwde onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen werd vastgesteld vóór ze volkomen voltooid waren, zelfs zo de werken geen aanzienlijke wijziging aan het gebouw hebben teweeggebracht;

4° tot de schatting of de herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van alle aard, wanneer het ontbreken of de ontoereikendheid van de schatting voortvloeit uit het niet indienen van de in de artikelen 473 en 474 beoogde aangiften of onjuistheden die in deze aangiften voorkomen;

5° tot de verbetering van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van welke aard ook, wanneer bij de vaststelling van dat kadastraal inkomen op onomstootbare, aantoonbare en onweerlegbare wijze een schrijf- of rekenfout werd begaan of wanneer onroerende goederen bij vergissing werden verwisseld.

c) in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 104, 8°, of 14524.

De belastingvermindering is gelijk aan 15 pct. van de werkelijk gedane uitgaven.

De belastingvermindering moet gelijkmatig over vijf opeenvolgende belastbare tijdperken worden gespreid.³

Bij een gemeenschappelijke aanslag] wordt de belastingvermindering evenredig omgedeeld in functie van het aandeel van elk der echtgenoten in het kadastraal inkomen van **het gebouw⁴** waaraan de werken zijn uitgevoerd.

De Koning bepaalt de aard van de in het tweede lid, 4°, bedoelde dienstverrichtingen en de toepassingsmodaliteiten van de vermindering.

Art. 494

§ 1.

Buiten de algemene perekwaties gaat de administratie van het kadaster over:

1° tot de schatting van het kadastraal inkomen van de nieuw opgerichte gebouwde onroerende goederen en van het in gebruik genomen nieuw materieel of outillage;

2° tot de herschatting van de kadastrale inkomens van de vergrote, herbouwde of aanzienlijk gewijzigde onroerende goederen van alle aard;

3° tot de herschatting van de kadastrale inkomens der gebouwde onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen werd vastgesteld vóór ze volkomen voltooid waren, zelfs zo de werken geen aanzienlijke wijziging aan het gebouw hebben teweeggebracht;

4° tot de schatting of de herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van alle aard, wanneer het ontbreken of de ontoereikendheid van de schatting voortvloeit uit het niet indienen van de in de artikelen 473 en 474 beoogde aangiften of onjuistheden die in deze aangiften voorkomen;

5° tot de verbetering van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van welke aard ook, wanneer bij de vaststelling van dat kadastraal inkomen op onomstootbare, aantoonbare en onweerlegbare wijze een schrijf- of rekenfout werd begaan of wanneer onroerende goederen bij vergissing werden verwisseld.

³ Art. 2, C: vervanging.

⁴ Art. 2, D: vervanging.

§ 2.

Pour l'application du § 1^{er}, 2°, sont considérées comme modifications notables:

1° celles qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution du revenu cadastral afférent soit à une parcelle bâtie, soit à du matériel ou de l'outillage, à concurrence de 50 EUR ou plus ou, tout au moins, à concurrence de 15 p.c. du revenu existant;

2° les réunions ou divisions de parcelles bâties ou de matériel et outillage, les changements de limites entre parcelles, ainsi que tout changement au mode d'exploitation, toute transformation, amélioration, détérioration ou dépréciation des immeubles non bâtis et toute modification de leur contenance.

§ 3.

La mise en culture de terres vaines et vagues et le boisement de terrains n'entraînent la réévaluation du revenu cadastral, en raison de la nouvelle nature, qu'à partir du 1^{er} janvier de la onzième ou de la vingt et unième année après le défrichement ou le boisement.

§ 4.

Les évaluations ou réévaluations sont faites selon la procédure prévue au chapitre II du présent titre.

§ 5.

Les revenus cadastraux résultant d'une évaluation ou d'une réévaluation sont censés exister à partir du premier jour du mois qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite par l'article 473 ou la fin de l'immunisation lorsque les conditions imposées ne sont plus réunies.

Les revenus cadastraux corrigés en application du § 1^{er}, 5°, sont censés exister:

– lorsque la correction se traduit par une diminution du revenu cadastral, à partir du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition pour lequel le précompte immobilier peut être établi, compte tenu du délai de l'article 354, alinéa 1^{er} ;

– lorsque la correction se traduit par une augmentation du revenu cadastral, à partir du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition qui suit l'année de la correction.

Ces revenus cadastraux valent seulement jusqu'à la plus prochaine péréquation générale ou révision extraordinaire ou spéciale des revenus cadastraux.

§ 2.

Pour l'application du § 1^{er}, 2°, sont considérées comme modifications notables:

1° celles qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution du revenu cadastral afférent soit à une parcelle bâtie, soit à du matériel ou de l'outillage, à concurrence de 50 EUR ou plus ou, tout au moins, à concurrence de 15 p.c. du revenu existant;

2° les réunions ou divisions de parcelles bâties ou de matériel et outillage, les changements de limites entre parcelles, ainsi que tout changement au mode d'exploitation, toute transformation, amélioration, détérioration ou dépréciation des immeubles non bâtis et toute modification de leur contenance.

§ 3.

La mise en culture de terres vaines et vagues et le boisement de terrains n'entraînent la réévaluation du revenu cadastral, en raison de la nouvelle nature, qu'à partir du 1^{er} janvier de la onzième ou de la vingt et unième année après le défrichement ou le boisement.

§ 4.

Les évaluations ou réévaluations sont faites selon la procédure prévue au chapitre II du présent titre.

§ 5.

Les revenus cadastraux résultant d'une évaluation ou d'une réévaluation sont censés exister à partir du premier jour du mois qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite par l'article 473 ou la fin de l'immunisation lorsque les conditions imposées ne sont plus réunies.

Les revenus cadastraux corrigés en application du § 1^{er}, 5°, sont censés exister:

– lorsque la correction se traduit par une diminution du revenu cadastral, à partir du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition pour lequel le précompte immobilier peut être établi, compte tenu du délai de l'article 354, alinéa 1^{er} ;

– lorsque la correction se traduit par une augmentation du revenu cadastral, à partir du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition qui suit l'année de la correction.

Ces revenus cadastraux valent seulement jusqu'à la plus prochaine péréquation générale ou révision extraordinaire ou spéciale des revenus cadastraux.

§ 2.

Voor de toepassing van § 1, 2°, worden als aanzienlijke wijzigingen beschouwd:

1° die welke aanleiding kunnen geven tot een vermeerdering of tot een vermindering van het aan een gebouw perceel of aan een materieel of outillage, toegekend kadastraal inkomen met een bedrag van 50 EUR of meer of tenminste met een bedrag van 15 pct. van het bestaande inkomen;

2° de verenigingen of verdelingen van gebouwde percelen of van materieel en outillage, de grensveranderingen tussen percelen, alsmede elke verandering in de wijze van exploitatie, elke omvorming, verbetering, beschadiging of waardevermindering van ongebouwde onroerende goederen en elke wijziging van hun grootte.

§ 3.

Het in aanbouw nemen van onbebouwde en ledige gronden en de bebossing van gronden brengen, uit hoofde van de nieuwe aard, slechts de herschatting van het kadastraal inkomen mee met ingang van 1 januari van het elfde of van het eenentwintigste jaar na de ontginning of de bebossing.

§ 4.

De schattingen of herschattingen worden uitgevoerd volgens de procedure voorzien onder hoofdstuk II van deze titel.

§ 5.

De uit een schatting of herschatting voortspruitende kadastrale inkomens worden geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven of op het einde van de vrijstelling wanneer de gestelde voorwaarden niet meer vervuld zijn.

De met toepassing van § 1, 5°, verbeterde kadastrale inkomens worden geacht te bestaan:

– wanneer uit de verbetering een lager kadastraal inkomen voortspruit, vanaf 1 januari van het aanslagjaar voor het welk de onroerende voorheffing kan worden gevestigd, rekening houdende met de termijn van artikel 354, eerste lid;

– wanneer uit de verbetering een hoger kadastraal inkomen voortspruit, vanaf 1 januari van het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de verbetering.

Deze kadastrale inkomens zijn slechts geldig tot aan de eerstvolgende algemene perekwatie of buitengewone of speciale herziening van de kadastrale inkomens.

§ 2.

Voor de toepassing van § 1, 2°, worden als aanzienlijke wijzigingen beschouwd:

1° die welke aanleiding kunnen geven tot een vermeerdering of tot een vermindering van het aan een gebouw perceel of aan een materieel of outillage, toegekend kadastraal inkomen met een bedrag van 50 EUR of meer of tenminste met een bedrag van 15 pct. van het bestaande inkomen;

2° de verenigingen of verdelingen van gebouwde percelen of van materieel en outillage, de grensveranderingen tussen percelen, alsmede elke verandering in de wijze van exploitatie, elke omvorming, verbetering, beschadiging of waardevermindering van ongebouwde onroerende goederen en elke wijziging van hun grootte.

§ 3.

Het in aanbouw nemen van onbebouwde en ledige gronden en de bebossing van gronden brengen, uit hoofde van de nieuwe aard, slechts de herschatting van het kadastraal inkomen mee met ingang van 1 januari van het elfde of van het eenentwintigste jaar na de ontginning of de bebossing.

§ 4.

De schattingen of herschattingen worden uitgevoerd volgens de procedure voorzien onder hoofdstuk II van deze titel.

§ 5.

De uit een schatting of herschatting voortspruitende kadastrale inkomens worden geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven of op het einde van de vrijstelling wanneer de gestelde voorwaarden niet meer vervuld zijn.

De met toepassing van § 1, 5°, verbeterde kadastrale inkomens worden geacht te bestaan:

– wanneer uit de verbetering een lager kadastraal inkomen voortspruit, vanaf 1 januari van het aanslagjaar voor het welk de onroerende voorheffing kan worden gevestigd, rekening houdende met de termijn van artikel 354, eerste lid;

– wanneer uit de verbetering een hoger kadastraal inkomen voortspruit, vanaf 1 januari van het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de verbetering.

Deze kadastrale inkomens zijn slechts geldig tot aan de eerstvolgende algemene perekwatie of buitengewone of speciale herziening van de kadastrale inkomens.

§ 6.

Pour l'application du présent Code, à l'exception des dispositions du titre VI, chapitre premier, section II, l'augmentation des revenus cadastraux résultant d'une réévaluation ne prennent effet, par dérogation au § 5, qu'à partir du premier jour de la sixième année qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite à l'article 473.

L'alinéa 1^{er} s'applique uniquement aux réévaluations visées au § 1^{er}, 2^o et 3^o, qui ont trait à des biens immobiliers situés intégralement dans une zone d'action positive des grandes villes au sens de l'article 145²⁵.

La période de 6 ans prend fin lors de la prochaine péréquation générale.

§ 6.

(...)⁵

⁵ Art. 3: abrogation.

§ 6.

In afwijking van § 5 hebben, voor de toepassing van dit Wetboek, de bepalingen van titel VI, hoofdstuk I, afdeling II, uitgezonderd, de uit een herschatting voortvloeiende verhoging van de kadastrale inkomens slechts uitwerking vanaf de eerste dag van het zesde jaar dat volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven.

Het eerste lid geldt enkel voor de in § 1, 2° en 3°, vermelde herschattingen die betrekking hebben op onroerende goederen die volledig zijn gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid in de zin van artikel 145²⁵.

Aan de periode van 6 jaar komt een einde bij de eerstvolgende algemene perequatie.

§ 6.

(...).⁵

⁵ Art. 3: opheffing.