

## Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

5 JUNI 1979

### WETSONTWERP

houdende wijziging van het Wetboek  
van de inkomstenbelastingen  
en van het Wetboek der registratie-,  
hypotheek- en griffierechten,  
op het stuk van onroerende fiscaliteit

#### I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER KNOOPS

#### Artikel 1

1) In § 1, 2<sup>o</sup>, b), op de tweede regel van de Franse tekst, tussen het woord « montant » en de woorden « du loyer » het woord « net » invoegen.

#### VERANTWOORDING

De Nederlandse tekst heeft het over « het nettobedrag », terwijl de Franse tekst twijfel overlaat.

#### 2) A) In hoofdorde :

a) In dezelfde § 1, 2<sup>o</sup>, b), op de zesde regel de woorden « of gedeeltelijk » weglaten.

b) § 4 weglaten.

#### B) In bijkomende orde :

In fine van § 4, de woorden « wanneer de huurprijs en de huurlasten met betrekking tot ieder gedeelte afzonderlijk opgegeven worden in een huurovereenkomst die aan de registratieformaliteit onderworpen werd » weglaten.

Zie :

126 (B. Z. 1979) :

- N<sup>r</sup> 1 : Wetsontwerp.
- N<sup>rs</sup> 2 en 3 : Amendementen.

## Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

5 JUIN 1979

### PROJET DE LOI

modifiant le Code des impôts sur les revenus  
et le Code des droits d'enregistrement,  
d'hypothèque et de greffe,  
en matière de fiscalité immobilière

#### I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. KNOOPS

#### Article 1

1) Au § 1, 2<sup>o</sup>, b), à la deuxième ligne, entre le mot « montant » et le mot « du loyer », insérer le mot « net ».

#### JUSTIFICATION

Le texte flamand reprend « het nettobedrag », alors que le texte français peut prêter à équivoque.

#### 2) A) En ordre principal :

a) Au même § 1, 2<sup>o</sup>, b), cinquième ligne, supprimer les mots « ou partiellement ».

b) Supprimer le § 4.

#### B) Subsidiairement :

In fine du § 4, supprimer les mots « lorsque le loyer et les charges locatives afférentes à chacune de ces parties sont fixés dans un contrat de location qui a été soumis à la formalité de l'enregistrement ».

Voir :

126 (S. E. 1979) :

- N<sup>o</sup> 1 : Projet de loi.
- Nos 2 et 3 : Amendements.

## VERANTWOORDING

De voorgestelde tekst van artikel 7, § 1, 2<sup>o</sup>, b), bepaalt dat het netto-inkomen van de in huur gegeven goederen berekend wordt op grond van de werkelijke huur en de huurlasten, wanneer de huurder een natuurlijke persoon is die het in huur genomen goed geheel of gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid. De woorden « geheel of gedeeltelijk » worden dus toegevoegd aan de thans vigerende tekst. Daaruit volgt duidelijk dat, wanneer een goed verhuurd is aan een particulier die tijdens de huur één enkele kamer gedurende enkele uren per week gebruikt voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, de belastingplichtige zal belast worden op het gehele werkelijke inkomen van de gehele woning behalve in het in § 4 van hetzelfde artikel bepaalde geval. Wanneer een particulier een bijkomende activiteit, hoe gering ook, uitoefent waarvan hij de inkomsten aangeeft in zijn jaarlijkse aangifte voor de personenbelasting, zal zijn belastingconsulent hem steeds de raad geven een deel van de huur op te nemen onder zijn uitgaven. Dat zal een fundamentele discriminatie tot stand brengen onder de verhuurders van aan particulieren verhuurde woningen. De verhuurder van handelspanden, kantoren of andere lokalen die voor beroepsdoelinden worden aangewend, heeft het voordeel dat hij vaak tegen voordeliger voorwaarden kan verhuren dan de verhuurder van woningen; hij weet althans bij voorbaat waaraan hij zich te houden heeft. Degene die aan particulieren verhuurt, wordt op elk ogenblik bedreigd door het zwaard van Damocles dat hem boven het hoofd hangt: wanneer hij dat het minst verwacht, kan zijn huurder of een van de kinderen van zijn huurder een deel van de woning gebruiken voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, b.v. voor het geven van privélessen, voor typewerk, voor het bijhouden van boekhouding, enz. Het in de huurovereenkomst opgenomen verbod om een beroepsactiviteit uit te oefenen biedt geen oplossing: de vrederechter zal oordelen dat die activiteit te onbeduidend is en de eigenaar geen schade berokkent. Zal de huurder kunnen verplicht worden de huur aan te gaan waarvan sprake is in § 4 van artikel 7 en waarbij een afzonderlijke huurprijs bestaat voor elk van de gedeelten van het verhuurde goed? Derhalve moeten ofwel de woorden « geheel of gedeeltelijk » ofwel het einde van § 4 worden weggelaten.

## 3) Paragraaf 6 vervangen door wat volgt :

« § 6. Het in § 1, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup>, bepaald inkomen is belastbaar ten name van degene die een zakelijk genotsrecht heeft op het goed. »

## VERANTWOORDING

De woorden « naar gelang het geval » zijn dubbelzinnig en kunnen aanleiding geven tot uiteenlopende interpretaties. Er moet dus nader worden bepaald wie de belasting schuldige is.

## 4) Dit artikel aanvullen met een § 7, luidend als volgt :

« § 7. Wanneer de onroerende voorheffing ingevolge de huurovereenkomst ten laste van de huurder is, wordt alleen het gedeelte van de voorheffing dat aanrekenbaar is op de gehele aan de Staat verschuldigde belasting, beschouwd als een last in de zin van dit artikel. »

## VERANTWOORDING

Alleen de aan de Staat betaalde bedragen zouden als echte onroerende voorheffing in aanmerking mogen komen. Het ligt immers in de logica van deze regeling dat op de aan de Staat verschuldigde belasting wordt aangerekend het voorschot dat aan de Staat werd betaald, en niet de bijkomende belastingen of opcentiemen die werden ingevoerd ter vervanging van de plaatselijke belastingen, o.m. de z.g. « wegenistaks ».

De opbrengst van die opcentiemen wordt aan de provincies en gemeenten gestort om die ondergeschikte besturen in staat te stellen aan de ingezetenen van hun gebied de diensten die tot een degelijke administratie (politie, brandweer, materieel enz.) behoren, te verstrekken.

De opcentiemen worden dus niet gestort bij wijze van voorschot op de door de eigenaar verschuldigde inkomstenbelasting. Deze laatste geniet als dusdanig geen speciale diensten vanwege de provincie of de gemeente, dus te meer daar hij ver daar vandaan kan wonen. Woont hij in de betreffende provincie of gemeente, dan betaalt hij reeds de voorheffing met de opcentiemen op de door hem betrokken woning.

Een en ander is gemakkelijker te begrijpen aan de hand van het volgende voorbeeld :

— gesteld een onroerende voorheffing die, samen met de opcentiemen, 35 % van het kadastraal inkomen bereikt;

## JUSTIFICATION

L'article 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b), dans le texte proposé, dit que le revenu net des immeubles donnés en location sera calculé sur base du loyer réel augmenté des charges, lorsque le locataire est une personne physique, qui affecte totalement ou partiellement l'immeuble loué à l'exercice de son activité professionnelle. L'expression « totalement ou partiellement » est un ajout au texte actuellement en vigueur. Il s'en suit clairement que dans les cas de location à des particuliers, qui en cours de location affectent une seule pièce pendant quelques heures par semaine à une activité professionnelle, le contribuable sera imposé sur base du revenu réel global de toute l'habitation, sauf le cas prévu au § 4 du même article. Or, chaque fois qu'un particulier exerce la moindre activité secondaire, dont il déclare les revenus dans sa déclaration annuelle à l'impôt des personnes physiques, son conseiller fiscal lui dira de porter dans ses dépenses une partie de son loyer. Ceci créera une discrimination totale entre les bailleurs d'habitations louées à des particuliers. Le bailleur d'immeubles commerciaux, de bureaux ou d'autres locaux à usage professionnel a l'avantage de pouvoir louer souvent à des conditions plus avantageuses, que le bailleur d'habitations; du moins, il sait à l'avance à quoi s'en tenir. Le bailleur à des particuliers sentira à tout moment l'épée de Damocles au-dessus de sa tête : en effet, quand il s'y attend le moins, son locataire ou un des enfants de son locataire peut employer une pièce de l'habitation à un usage professionnel, tel des leçons particulières, des travaux de dactylographie ou de comptabilité, etc. L'interdiction dans le bail d'exercer une activité professionnelle ne résoudra rien : le juge de paix trouvera l'activité exercée trop insignifiante et sans nuisance pour le propriétaire. Pourra-t-on forcer le locataire à souscrire le bail prévu au § 4 de l'article 7 et qui prévoit un loyer séparé pour chacune des parties ? Il y a donc lieu de supprimer soit les mots « ou partiellement », soit la fin du § 4.

## 3) Remplacer le § 6 par ce qui suit :

« § 6. Le revenu défini au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, est imposable dans le chef de la personne détentrice d'un droit réel de jouissance sur le bien. »

## JUSTIFICATION

Les mots « suivant le cas » sont ambigus et peuvent prêter à différentes interprétations. Il faut donc préciser qui est redevable de l'impôt.

## 4) Compléter cet article par un § 7, libellé comme suit :

« § 7. Lorsque le précompte immobilier est contractuellement à charge du locataire, seule la partie de ce précompte qui est imputable sur l'impôt global dû à l'Etat est considérée comme une charge au sens du présent article. »

## JUSTIFICATION

Ne devraient être prises en considération au titre de véritable précompte immobilier, que les sommes payées à l'Etat. Il est, en effet, dans la logique du système que l'on impute sur l'impôt dû à l'Etat l'acompte qui a été versé à l'Etat et non les surcharges ou centimes additionnels qui ont été créés pour remplacer les impôts locaux, notamment la taxe dite « de voirie ».

Le produit de ces centimes additionnels est versé aux provinces et aux communes pour permettre à ces pouvoirs subordonnés de rendre aux habitants de leur circonscription les services d'une bonne administration (police, pompiers, matériel, etc.).

Ces centimes additionnels ne sont donc pas versés en acompte à l'impôt sur les revenus dû par le propriétaire. Celui-ci ne bénéficie d'aucun service personnel de la part de la province et de la commune, d'autant plus qu'il peut habiter au loin. S'il habite dans la province ou la commune en cause, il paie déjà le précompte avec les additionnels sur l'habitation qu'il occupe.

Un exemple fera mieux comprendre le mécanisme :

— soit un précompte immobilier atteignant, avec les centimes additionnels, 35 % du revenu cadastral;

— aanrekenbaar gedeelte volgens de Regering: 12,50 % van het kadastraal inkomen;

— bij te betalen door de eigenaar die een aanzienlijk bedrijfsinkomen geniet (4 miljoen bruto of, na aftrek van de belasting, 135 356 F per maand):  $76,32\% - 12,50\% = 63,82\%$  (zie bijlage III, afdeling 2, n° 4, van het koninklijk besluit van 4 maart 1965, gewijzigd bij koninklijk besluit van 27 december 1977);

— totale belasting:  $63,82\% + 35\% = 98,82\%$ ;

— blijft voor de eigenaar een inkomen van 1,18 %.

In de veronderstelling dat de verhuring van een bepaald goed bruto 7 % van het geïnvesteerde kapitaal opbrengt, wat vrij veel is, dan zou de opbrengst van het door die eigenaar geïnvesteerde kapitaal  $0,07 \times 0,0118 = 0,00126$  of 0,126 % zijn. Een goed met een waarde van 4 miljoen frank zou aan die eigenaar uiteindelijk dus een netto-inkomen van

$$\frac{4\,000\,000 \times 0,00126}{12} = 420 \text{ F per maand opbrengen.}$$

Hoe wil men dan onze landgenoten overtuigen niet meer in het buitenland te beleggen, waar de rechten van overgang en de inkomstenbelastingen onvergelijkelijk veel lager liggen en waar de Belgen de bepalingen van de overeenkomsten ter voorkoming van dubbele belasting kunnen invoeren zodat zij aan de Belgische belasting ontsnappen?

Er mag niet uit het oog worden verloren dat de aanslagvoeten werden verhoogd door de wet van 29 november 1978 en dat artikel 18 van de wet van 22 december 1977 tot gevolg heeft gehad dat de aanvullende gemeentelijke belasting van 6 % voortaan ook op het aanrekenbaar gedeelte van de onroerende voorheffing wordt toegepast, wat vroeger niet het geval was.

Sedert dit jaar is de aanvullende gemeentelijke belasting dus ook van toepassing op de opcentiemen op de onroerende voorheffing, wat erop neerkomt dat de belasting op haar belast wordt.

Deze amendementen zijn dan ook slechts een schuchtere poging om de rechtvaardigheid te herstellen. Tevens hebben zij tot doel de economische ontwrichting te voorkomen die anders op langere termijn onvermijdelijk is.

#### Art. 5

##### A. In hoofdorde :

In fine van dit artikel de woorden « 12,5 % » vervangen door de woorden « *het geheel* ».

#### VERANTWOORDING

Dit ontwerp strekt ertoe het werkelijke onroerende inkomen en niet langer een forfaitair inkomen te belasten. De fiscus moet hieruit de logische gevolgen trekken. Het is onaanvaardbaar enzelfde inkomen tweemaal te belasten, zij het op verschillende bevoegdheidsniveaus. Dit zou tegenstrijdig zijn met het bekende beginsel « Non bis in idem ».

##### B) In bijkomende orde :

De tekst van dit artikel aanvullen met wat volgt :

*Als de onroerende voorheffing op basis van artikel 7, 2° b of c is berekend, is zij nochtans volledig aftrekbaar.*

#### Art. 10

In § 2, het 2° vervangen door wat volgt :

« 2° *het overeenkomstig artikel 7, § 1, 2°, b), vastgestelde gedeelte van het nettobedrag van de huurprijs en van de huurlasten van de in België gelegen onroerende eigendommen;* ».

#### VERANTWOORDING

Dit is een aanpassing op grond van het op artikel 1 voorgestelde amendement.

— partie imputable selon le Gouvernement : 12,5 % du revenu cadastral;

— complément à payer par le propriétaire ayant un revenu professionnel important (4 millions brut ou, après déduction de l'impôt, 135 356 F par mois) :  $76,32\% - 12,50\% = 63,82\%$  (voir annexe III, section 2, n° 4, de l'arrêté royal du 4 mars 1965, modifié par l'arrêté royal du 27 décembre 1977);

— total de l'impôt :  $63,82\% + 35\% = 98,82\%$ ;

— revenu laissé au propriétaire : 1,18 %.

Si l'on suppose une location qui produirait un revenu brut de 7 % du capital investi, ce qui est assez favorable, il resterait donc à ce propriétaire un rendement de  $0,07 \times 0,0118 = 0,00126$  ou 0,126 % du capital investi. Un immeuble d'une valeur de 4 millions de F fournirait en définitive à ce propriétaire un revenu net d'impôts de

$$\frac{4\,000\,000 \times 0,00126}{12} = 420 \text{ F par mois}$$

Comment, dans ces conditions, décourager l'investissement des Belges à l'étranger, là où les droits de mutation et les impôts sur les revenus sont incomparablement plus légers et où les Belges obtiennent le bénéfice des conventions préventives de la double imposition, qui leur permet d'échapper au fisc belge ?

On ne peut perdre de vue que la loi du 29 novembre 1978 a relevé les taux d'imposition et que l'article 18 de la loi du 22 décembre 1977 a eu pour effet d'appliquer la taxe additionnelle communale de 6 % sur la quotité imputable du précompte immobilier qui y échappait antérieurement.

Cette taxe additionnelle communale s'applique ainsi depuis cette année aux centimes additionnels du précompte immobilier, ce qui aboutit à taxer l'impôt lui-même.

Dès lors l'amendement ne constitue qu'une timide mesure de justice, en même temps qu'une prévention des dérèglements économiques qui ne manqueraient pas de se produire à plus long terme.

#### Art. 5

##### A) En ordre principal :

En fine de cet article, remplacer les mots « les 12,5 % » par les mots « *l'intégralité* ».

#### JUSTIFICATION

Le présent projet tend à taxer le revenu immobilier réel et non plus un revenu forfaitaire. Le fisc doit en tirer les conséquences logiques. Il n'est pas admissible de taxer deux fois, fût-ce à des étages de pouvoir différents, un même revenu. Ce serait contraire à la règle bien connue « Non bis in idem ».

##### B) Subsidiairement :

Compléter comme suit le texte de cet article :

*Toutefois, quand le précompte immobilier a été calculé en fonction de l'article 7, 2° b ou c, il est entièrement déductible.*

#### Art. 10

Au § 2, remplacer le 2° par ce qui suit :

« 2° *de la partie du montant net du loyer et des charges des propriétés foncières sises en Belgique, déterminée comme à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, 2°, b) ».*

#### JUSTIFICATION

Il s'agit de l'adaptation à l'amendement proposé à l'article 1.

## Art. 16

Het 1<sup>o</sup> van het nieuwe artikel 149bis vervangen door wat volgt :

« 1<sup>o</sup> op het overeenkomstig artikel 7, § 1, 2<sup>o</sup>, b), vastgestelde gedeelte van het nettobedrag van de huurprijs en van de huurlasten van de in België gelegen eigendommen; ».

## VERANTWOORDING

Dit is een aanpassing op grond van het op artikel 1 voorgestelde amendement.

## Art. 24

Dit artikel weglaten.

## VERANTWOORDING

Dit artikel heeft betrekking op de eventueel door de vennootschappen in vereffening verschuldigde onroerende voorheffing. Het heeft absoluut geen uitstaans met de in het ontwerp behandelde materie, d.i. de onroerende fiscaliteit, en het zou in een ontwerp betreffende de vennootschapsbelasting moeten worden opgenomen.

## Art. 33bis (nieuw)

Een artikel 33bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Artikel 353 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 22 december 1977, wordt aangevuld met de volgende bepaling : " onder aftrek van de onroerende voorheffing ". »

## VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het amendement n<sup>o</sup> 4 op artikel 1.

## Art. 34

1) In artikel 361, § 1, de tweede zin weglaten.

## VERANTWOORDING

Het weglaten van een groot deel van de artikelen 366 tot 403 W.I.B. kan aanleiding geven tot de overdracht van ruime bevoegdheden aan de Koning. Indien het enkel de bedoeling is de ambtenaren van het kadaster onderrichtingen te geven voor hun dagelijkse werk, kan de hiërarchische overheid daartoe omzendbrieven gebruiken en hoeft zij daarvoor over geen bijzondere reglementaire bevoegdheid te beschikken.

Het is echter niet aanvaardbaar dat de procedure, met name de regels en de vormen volgens welke de administratie de kadastrale inkomens bepaalt, overgelaten wordt aan de administratie die op grond van een koninklijk besluit beslist. Een dergelijke afstand van bevoegdheid zou vanwege het Parlement onaanvaardbaar zijn.

2) In artikel 363, op de zesde regel van de Franse tekst, het woord « indûment » vervangen door het woord « dûment ».

## VERANTWOORDING

De Franstalige belastingplichtigen moeten terzake aan dezelfde regels onderworpen worden als de Nederlandstalige. Zij willen graag gewoon op voet van gelijkheid behandeld worden en wensen geen « onrechtmatige » voordelen.

3) Hetzelfde artikel 363 aanvullen met wat volgt :

« Deze termijn mag in geen geval korter zijn dan twee maanden. »

## Art. 16

Remplacer le 1<sup>o</sup> du nouvel article 149bis par ce qui suit :

« 1<sup>o</sup> sur la partie du montant net du loyer et des charges de leurs propriétés foncières sises en Belgique, déterminée comme à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b) ».

## JUSTIFICATION

Il s'agit de l'adaptation à l'amendement proposé à l'article 1.

## Art. 24

Supprimer cet article.

## JUSTIFICATION

Cet article concerne le précompte mobilier éventuellement dû par les sociétés en liquidation. Il est totalement étranger à la matière traitée par le projet, c'est-à-dire la fiscalité immobilière et devrait être inclus dans un projet concernant l'impôt des sociétés.

## Art. 33bis (nouveau)

Insérer un article 33bis (nouveau), libellé comme suit :

« L'article 353 du même Code, modifié par la loi du 22 décembre 1977, est complété par la disposition suivante : " sans déduction du précompte mobilier ". »

## JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement n<sup>o</sup> 4 à l'article 1.

## Art. 34

1) Dans l'article 361, § 1, supprimer la seconde phrase.

## JUSTIFICATION

La disparition d'une grande partie des articles 366 à 403 du C.I.R. risque de donner à la délégation de pouvoirs au Roi une étendue considérable. S'il ne s'agit que de donner des instructions aux fonctionnaires du cadastre pour exécuter leur travail quotidien, l'autorité hiérarchique peut le faire par circulaire sans disposer pour autant d'un pouvoir réglementaire spécial.

Mais il n'est pas admissible que la procédure, c'est-à-dire les règles et les formes selon lesquelles l'administration établit les revenus cadastraux, soit laissée à la discrétion de l'administration agissant sous le couvert d'un arrêté royal. Ce serait un abandon de pouvoir inadmissible de la part du Parlement.

2) Dans l'article 363, sixième ligne, du texte français, remplacer le mot « indûment » par le mot « dûment ».

## JUSTIFICATION

Les contribuables de langue française doivent être soumis en la matière aux mêmes règles que ceux de langue flamande. Ils se contenteraient volontiers d'un simple pied d'égalité et ne désirent pas d'avantages « indus ».

3) Compléter le même article 363 par ce qui suit :

« Ce délai ne pourra en aucun cas être inférieur à deux mois. »

## VERANTWOORDING

De ondernemingen worden overstelpt met allerlei administratieve formaliteiten. Die verplichting weegt bijzonder zwaar op de kleine en middelgrote ondernemingen die over een beperkt administratief personeel beschikken en derhalve verplicht zijn hun directie- en kaderpersoneelsleden te vragen overuren te presteren voor die ongewone gevallen. Indien die bijkomende prestaties daarenboven binnen een al te korte termijn moeten worden verricht, dreigt zulks de activiteit van de onderneming nog meer in de war te brengen. Daarom lijkt ons een minimumtermijn van twee maanden redelijk.

4) In artikel 373 de woorden « een door de Koning bepaald minimum bereikt, zonder dat dit laatste 160 000 F mag overtreffen » vervangen door de woorden « 1 miljoen F bereikt ».

## VERANTWOORDING

Dit minimum kan door het Parlement worden vastgesteld. Daarenboven is 160 000 F belachelijk laag en klaarblijkelijk niet meer aangepast aan de huidige kostprijs van machines en materiaal. Ten einde de heel kleine ondernemingen en de ambachtelijke bedrijven vrij te stellen, stellen wij voor het minimum te bepalen op 1 miljoen, hetgeen overeenstemt met 3 300 000 F investeringswaarde of kostprijs van nieuw materiaal. Voor het bestuur van het kadaster betekent dit eveneens een vereenvoudiging van zijn werkzaamheden.

## Art. 43

In fine van dit artikel, het bedrag « 30 000 F » vervangen door het bedrag « 50 000 F ».

## VERANTWOORDING

Men kan niet beweren dat een belastingplichtige die thans een kadastraal inkomen heeft van 12 000 F een « belangrijke eigenaar » is. Aangezien het gemiddelde perkwatietoëfficiënt 2,6 bedraagt, overschrijdt hij niettemin de grens van 30 000 F. Die grens is dus klaarblijkelijk te laag gesteld en daarom stellen wij voor ze op 50 000 F te brengen, hetgeen, volgens de huidige normen, slechts een kadastraal inkomen van 19 000 F betekent.

## II. — AMENDEMENTEN

## VOORGESTELD DOOR DE HEREN LEVAUX

## EN VAN GEYT

## Art. 43

Het 3<sup>o</sup> weglaten.

## Art. 43bis (nieuw)

Een artikel 43bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

Art. 43bis. — Artikel 1 van de wet van 10 juni 1928 tot bevordering van het bouwen van nieuwe woningen door tijdelijke kwijschelding van onroerende voorheffing, gewijzigd door het koninklijk besluit van 11 augustus 1935 en de wetten van 22 juli 1939, 27 juni 1956, 28 februari 1962 en 20 november 1962, wordt door de volgende bepaling vervangen :

” Artikel 1. — § 1. Aan alwie de gewone premie met het oog op de aankoop of het bouwen van een sociale woning niet heeft gekregen, wordt gedurende tien jaar kwijschelding verleend van de onroerende voorheffing voor de nieuwe woning waarvan de bouw aangevangen werd na 1 januari 1980 op voorwaarde dat :

## JUSTIFICATION

Les entreprises sont accablées de formalités administratives. Cela est particulièrement lourd pour les petites et moyennes entreprises qui, ne disposant pas de personnel administratif en grand nombre, sont obligées de demander à leurs dirigeants et cadres, pour les cas inhabituels, de prêter des heures supplémentaires. Si de plus, ces prestations supplémentaires sont requises dans un délai trop court, cela risque de perturber davantage l'activité. Un minimum de deux mois paraît raisonnable.

4) Dans l'article 373, remplacer les mots « qui est déterminé par le Roi, sans que ce minimum puisse être supérieur à 160 000 F » par les mots « de 1 million de F ».

## JUSTIFICATION

Ce minimum peut-être déterminé par le Parlement. De plus, le montant de 160 000 F est ridicule et manifestement non adapté au coût actuel des machines et du matériel. Afin d'exempter les toutes petites entreprises ainsi que les artisans, nous proposons de porter ce minimum à 1 million, ce qui représente 3 300 000 F de valeur d'investissement ou de revient à l'état neuf. Pour l'administration du cadastre, cela représentera une simplification du travail.

## Art. 43

In fine de cet article, remplacer le montant de « 30 000 F » par le montant de « 50 000 F ».

## JUSTIFICATION

On ne peut dire qu'un contribuable ayant aujourd'hui un revenu cadastral de 12 000 F soit un « propriétaire important ». Pourtant, la moyenne de péréquation étant de 2,6, il dépasse la limite de 30 000 F. Celle-ci est donc manifestement trop peu élevée. Nous proposons dès lors de la porter à 50 000 F, ce qui ne représente encore selon les normes aujourd'hui en cours qu'un revenu cadastral de 19 000 F.

## E. KNOOPS

## II. — AMENDEMENTS

## PRÉSENTÉS PAR MM. LEVAUX

## ET VAN GEYT

## Art. 43

Supprimer le 3<sup>o</sup>.

## Art. 43bis (nouveau)

Insérer un article 43bis (nouveau) libellé comme suit :

Art. 43bis. — L'article 1 de la loi du 10 juin 1928 encourageant la construction de nouvelles habitations par la remise temporaire de précompte immobilier, modifié par l'arrêté royal du 11 août 1935 et les lois des 22 juillet 1939, 27 juin 1956, 28 février 1962 et 20 novembre 1962, est remplacé par la disposition suivante :

” Article 1. — § 1. A toute personne qui n'a pas bénéficié de la prime ordinaire pour l'achat ou pour la construction d'une habitation sociale, il est fait remise pendant dix ans du précompte immobilier de l'habitation nouvelle dont la construction a été commencée après le 1<sup>er</sup> janvier 1980, pour autant :

1° de betrokken persoon geen eigenaar is van een andere woning;

2° bedoelde woningen door de gewestelijke comités voor de huisvesting of, bij ontstentenis daarvan, door de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied erkend worden als beantwoordend aan de bij koninklijk besluit vastgestelde minimum voorwaarden inzake hygiëne en woonbaarheid;

3° het kadastraal inkomen niet hoger ligt dan 25 000 F.

§ 2. Het in § 1, 3°, vermelde kadastraal inkomen wordt verhoogd met het kadastraal inkomen van de tot beroepsgebruik bestemde bijgebouwen en tot beloop van ten hoogste 10 000 F.

§ 3. De in § 1 bedoelde kwijschelding slaat zowel op de hoofdsom van de belasting als op de bijkomende opcentiemen, onverminderd het recht van de gemeenten die er het genot van hebben. Zij slaat op de buitengewone grondbelasting, maar komt niet in aanmerking voor de toekenning van andere voordelen gegrond op de belasting of op het inkomen.

§ 4. Wordt als afzonderlijke woning aangezien en kan van de fiscale kwijschelding genieten, het afgescheiden gedeelte van een gebouw met talrijke woongelegenheden, zo het kadastraal inkomen van dat gedeelte het in de §§ 1 en 2 vermelde inkomen niet overschrijdt.

§ 5. De in § 1 bedoelde kwijschelding wordt, vanaf het dienstjaar 1980, afgeschaft voor de belastingplichtige die er krachtens de bepalingen van de vroegere wet aanspraak heeft kunnen op maken. Zij blijft evenwel van kracht tot op de vervalddag, voor de belastingplichtige wiens onroerende eigendommen samen geen 60 000 F kadastraal inkomen overtreffen. Zij geldt evenwel slechts voor één enkele woning, naar keuze van de betrokkene". »

#### VERANTWOORDING

Sinds jaren maken de bouwondernemingen of -promotoren die flatgebouwen of meerdere woningen tellende gebouwen optrekken op een schandelijke manier misbruik van de bepalingen van de wet van 10 juni 1928 om hun winsten te vergroten.

Voornoemde wet evenals de latere wijzigingen hadden tot doel de gezinnen aan te moedigen om hun eigen woning te bouwen, zelfs wanneer zij, omwille van hun inkomen, geen aanspraak konden maken op de staatspremies voor de bouw van bescheiden woningen.

Die aanmoediging bestaat erin gedurende tien jaar kwijschelding te verlenen van de onroerende voorheffing op voorwaarde dat het kadastraal inkomen een door de wet vastgesteld bedrag niet bereikt. Doch daar die wet niet bepaalt dat de gehele kadastrale toestand van de aanvrager moet worden onderzocht, hebben de projectontwikkelaars de mogelijkheid om de bedoeling ervan te omzeilen gretig aangegrepen.

De Ministers van Financiën hebben herhaaldelijk toegegeven dat dit een leemte was in de wetgeving en dat ze moest worden aangevuld. Tijdens de bespreking van de begrotingswetten werd die kwestie geregeld ter sprake gebracht, maar de Regering merkte telkens op dat die correctie in de wet moest worden aangebracht op het ogenblik dat de herziening van het kadastraal inkomen ter tafel zou komen.

In het wetsontwerp verklaart de Regering zich principiële akkoord met onze opmerkingen. Zij stelt voor de wet op te heffen, maar tevens de bouwmaatschappijen die er ten onrechte gebruik van gemaakt hebben, in staat te stellen dit verder te doen tot in 1985.

De wet moet in stand worden gehouden; zij is des te meer verantwoord daar het, wegens de begrenzing van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de toekenning van de bouwpremie, voor de gezinnen waarvan beide echtgenoten uit werken gaan, doorgans niet mogelijk is het voordeel ervan te genieten.

Maar er moet dadelijk worden bepaald dat degenen die de bedoeling van de wet hebben omzeild, er voortaan geen gebruik meer kunnen van maken.

Dat is het doel van onze amendementen op artikel 43 en tot invoering van een artikel 43bis (nieuw).

1° que la personne concernée ne soit pas propriétaire d'une autre habitation;

2° que les habitations visées soient reconnues par les comités régionaux du logement ou, à défaut, par l'inspecteur d'hygiène du ressort, comme réunissant les conditions d'hygiène et d'habitabilité minima déterminées par arrêté royal;

3° que le revenu cadastral n'excède pas 25 000 F.

§ 2. Le revenu cadastral indiqué au § 1, 3°, est majoré du montant du revenu cadastral des dépendances à usage professionnel de cette habitation jusqu'à un maximum de 10 000 F.

§ 3. La remise prévue par le § 1 s'applique tant au principal de l'impôt qu'aux additionnels y afférents, sans préjudice au droit des communes qui en bénéficient. Elle s'étend à la surtaxe foncière mais n'entre pas en ligne de compte pour l'attribution d'autres avantages basés sur l'impôt ou sur les revenus.

§ 4. Est considérée comme habitation distincte et peut bénéficier de la remise fiscale, la partie séparée d'un immeuble à logements multiples, si le revenu cadastral de cette partie n'excède pas le revenu indiqué aux §§ 1 et 2.

§ 5. La remise prévue au § 1 est supprimée à partir de l'exercice 1980 pour le contribuable qui en a bénéficié en vertu des dispositions de l'ancienne loi. Elle est toutefois maintenue jusqu'à son terme pour le contribuable dont l'ensemble des propriétés foncières n'excède pas 60 000 F. Elle ne vaut cependant que pour une seule habitation au choix de l'intéressé". »

#### JUSTIFICATION

Depuis des années, les sociétés ou les promoteurs qui construisent des habitations ou des immeubles à logements multiples profitent des dispositions de la loi du 10 juin 1928 pour accroître leurs bénéfices d'une façon scandaleuse.

Ladite loi et ses modifications ultérieures étaient destinées à encourager les familles à construire leur logement personnel, même quand leurs revenus ne leur permettaient pas de bénéficier des primes de l'Etat à la construction de logements modestes.

Cet encouragement consiste à accorder l'exonération de l'impôt cadastral pendant dix ans, pour autant que le revenu cadastral n'atteint pas un montant déterminé fixé par la loi.

Cependant, cette loi ne prévoyant pas l'examen global de la situation cadastrale du demandeur, la possibilité d'en détourner l'esprit a été largement utilisée par les promoteurs immobiliers.

Les Ministres des Finances ont admis à de multiples reprises qu'il s'agissait d'une lacune dans la législation qu'il importait de corriger. La question a été soulevée régulièrement lors des débats sur les lois budgétaires, mais le Gouvernement a déclaré chaque fois qu'il fallait procéder à cette correction nécessaire de la loi au moment de la révision cadastrale.

Dans le projet de loi, le Gouvernement se déclare en principe d'accord avec nos observations. Il propose de supprimer la loi tout en permettant aux sociétés immobilières qui en ont profité indûment de continuer à le faire jusqu'en 1985.

Il faut maintenir la loi, laquelle se justifie d'autant plus que le plafond des revenus pris en considération pour accorder la prime à la construction ne permet généralement pas au ménage dont les deux époux travaillent, d'en bénéficier.

Toutefois, il faut supprimer le bénéfice de la loi immédiatement à ceux qui en ont détourné l'esprit.

Tel est l'objet des amendements à l'article 43 et insérant un article 43bis (nouveau).

M. LEVAUX  
L. VAN GEYT

## III. — AMENDEMENTEN

## VOORGESTELD DOOR DE HEER DESAEYERE

## Art. 45

- 1) In § 1, 1<sup>o</sup>, op de eerste regel « 1981 » vervangen door « 1982 ».
- 2) In dezelfde § 1, 2<sup>o</sup>, op de eerste regel « 1980 » vervangen door « 1981 ».
- 3) In dezelfde § 1, 4<sup>o</sup>, op de tweede regel « 1980 » vervangen door « 1981 ».
- 4) In fine van § 3, « 1980 » vervangen door « 1981 ».

## Art. 46

In het eerste lid op de derde regel « 1980 » vervangen door « 1981 ».

## VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de wet slechts van toepassing te maken vanaf het jaar 1981 en niet vanaf het jaar 1980. Inderdaad de Regering wil dit jaar ook een nieuwe huurwet laten goedkeuren. Door het praktisch gelijktijdig in werking treden van de huurwet met onderhavige wet op de péréquatie bestaat het reëel gevaar dat er een niet gerechtvaardigde stijging van de huur plaats vindt.

Economisten zouden dit effect wellicht omschrijven als zijnde een gevolg van het « permanente inkomensverschijnsel ».

De verhuurders die omwille van de relatieve daling van het kadastraal inkomen in feite de huur zouden moeten verminderen zullen inderdaad de neiging hebben hun inkomen constant te houden en zullen dus de huur niet verminderen. De verhuurders daarentegen die hun kadastraal inkomen zien stijgen zullen de huurprijs wel degelijk verhogen.

Tengevolge van deze — trouwens algemene — neiging van de economie om een zeer grote weerstand te vertonen tegen een aanpassing van de prijzen naar onder in vergelijking met de grotere elasticiteit van de prijzen naar boven mag men dus gemiddeld een verhoging van de huurprijs verwachten alleen tengevolge van de péréquatie.

Indien wij aannemen :

- 1) dat gemiddeld de aanpassingscoëfficiënten schommelen rond 2,6 tussen 0 en 5,2;
- 2) dat de huurinkomens onder de 2,6 — dus met een gemiddelde van 1,3 — zich toch zullen richten op het niveau 2,6, dan betekent dit dat het « schijnbaar » gemiddelde van het kadastraal inkomen zich op het niveau  $(0,5 \times 2,6) + (0,5 \times 2,6 + 5,2) =$

$$2$$

3,25 zal bevinden, d.w.z. 0,65 boven het eigenlijk gemiddelde of 25 %.

Vermits de weerslag van het kadastraal inkomen op de huurprijzen op 50 % kan geraamd worden volgt hieruit dat men tengevolge van de wet op de péréquatie alleen een stijging van de huurprijs met 12,5 % mag verwachten.

Aangezien men tengevolge van het vrijgeven van de huurprijs als zodanig reeds een stijging van de huurprijzen mag verwachten lijkt het aangewezen deze effecten zeker niet te cumuleren en dus deze wet slechts in 1981 in werking te doen treden. Intussen kan men trouwens de nodige vergelijkingen reeds uitvoeren.

W. DESAEYERE

IV. — AMENDEMENT VOORGESTELD  
DOOR DE HEER CORNET d'ELZIUS

## Art. 34

In artikel 376, §§ 1 en 2, de woorden « tien jaar » telkens vervangen door de woorden « twintig jaar ».

## III. — AMENDEMENTS

## PRÉSENTÉS PAR M. DESAEYERE

## Art. 45

- 1) Au § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, première ligne, remplacer « 1981 » par « 1982 ».
- 2) Au même § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, première ligne, remplacer « 1980 » par « 1981 ».
- 3) Au même § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, première ligne, remplacer « 1980 » par « 1981 ».
- 4) In fine du § 3, remplacer « 1980 » par « 1981 ».

## Art. 46

Au premier alinéa, quatrième ligne, remplacer « 1980 » par « 1981 ».

## JUSTIFICATION

Le présent amendement tend à rendre la loi applicable uniquement à partir de 1981, et non à partir de 1980. Le Gouvernement entend, en effet, faire voter cette année également une nouvelle loi sur les loyers. Du fait que la loi sur les loyers entrera en vigueur pratiquement au même moment que la présente loi il y a un risque réel de voir intervenir une augmentation injustifiée des loyers.

Sans doute des économistes considéreraient-ils cet état de choses comme une résultante du « phénomène des revenus permanents ».

Les bailleurs qui devraient, en fait, réduire le loyer en raison de la diminution relative du revenu cadastral seront tentés de maintenir leur revenu au même niveau et ne réduiront donc pas le loyer. Les bailleurs dont le revenu cadastral augmentera ne manqueront évidemment pas de majorer effectivement le loyer.

Cette tendance — générale d'ailleurs — de l'économie à offrir une très vive résistance à toute adaptation des prix dans le sens de la baisse et l'élasticité bien plus grande des prix dans le sens de la montée laissent dès lors prévoir qu'en moyenne, les loyers augmenteront pas suite de la péréquation.

Si l'on considère que :

- 1) les coefficients d'adaptation varient en moyenne approximativement aux alentours de 2,6, entre 0 et 5,2;
- 2) les revenus des loyers qui sont inférieurs à 2,6 — moyenne de 1,3 — s'aligneront néanmoins sur le niveau 2,6, la moyenne « apparente » du revenu cadastral se situera au niveau  $(0,5 \times 2,6) + (0,5 \times 2,6 + 5,2) =$

$$2$$

que la moyenne effective.

L'incidence du revenu cadastral sur les loyers pouvant être estimée à 50 %, il est donc permis de considérer que les loyers augmenteront de 12,5 % par le seul effet de la loi de péréquation.

Comme la libération des loyers comme telle permet déjà de prévoir une augmentation de ceux-ci, il convient certes de ne pas cumuler les deux éléments et, par conséquent, de ne faire entrer la loi en vigueur qu'en 1981. Entre-temps, il serait d'ailleurs possible de procéder déjà aux comparaisons nécessaires.

IV. — AMENDEMENT PRÉSENTÉ  
PAR M. CORNET d'ELZIUS

## Art. 34

Dans l'article 376, §§ 1 et 2, remplacer chaque fois les mots « dix ans » par les mots « vingt ans ».

## VERANTWOORDING

Het ontwerp wil de geldigheidsdatum van de perekwaties van 20 jaar op 10 jaar terugbrengen.

Men moet rekening houden met het feit dat een perekwatie altijd de immobielmarkt verstoort, zij het op fiscaal gebied of het gebied van de verhuringen of van de bouwactiviteit.

Op administratief vlak brengt de perekwatie reusachtig veel werk mee, hetgeen de belastingbetaler veel geld kost.

## V. — AMENDEMENT

## VOORGESTELD DOOR DE HEER DESMARETS

## Art. 48 (nieuw)

Een artikel 48 (nieuw) bijvoegen, luidend als volgt :

« Art. 48. — De eventuele fiscale meerwaarden welke voortvloeien uit de toepassing van de onderhavige wet worden, vanaf het eerste jaar van de toepassing, bij voorrang aangewend met het oog op een meer evenwichtige fiscale druk, rekening houdend met de toestand van de gezinnen die over twee inkomens beschikken, evenals van de gezinnen welke over één inkomen beschikken en verscheidene kinderen ten laste hebben. Die meerwaarden zullen eveneens worden aangewend met het oog op de verdere indexering van de belastingschalen. »

## VERANTWOORDING

Dit amendement ligt in de lijn van de tweevoudige wens welke vervat is in de regeringsverklaring :

- 1) de globale fiscale belastingdruk mag niet meer verzwaard worden;
- 2) de fiscale wetgeving zal worden aangepast overeenkomstig de drie hierboven vermelde criteria welke uitdrukkelijk in de regeringsverklaring zijn opgenomen.

Het is immers altijd de bedoeling geweest dat de kadastrale perekwatie, fiscaal gezien, een blanco operatie moet worden.

## VI. — AMENDEMENTEN

## VOORGESTELD DOOR DE HEER VERHAEGEN

## Art. 4

In de nederlandse tekst van 1<sup>o</sup>, op de vierde regel, tussen de woorden « komt het kadastraal inkomen » en de woorden « slechts in aanmerking », de woorden « van dat huis » invoegen.

## VERANTWOORDING

Het betreft een loutere redactionele correctie van de nederlandse tekst van 1<sup>o</sup>, aangezien het volgens de memorie van toelichting wel degelijk de bedoeling is zoals in het verleden enkel het kadastraal inkomen van het door de belastingplichtige zelf betrokken woonhuis waarvan hij eigenaar, en... is vrij te stellen ten belope van 60 000 F. De Franse tekst is correct.

## JUSTIFICATION

Le projet veut ramener la durée des péréquations de 20 à 10 ans.

Il faut être conscient qu'une péréquation provoque toujours une perturbation dans le marché immobilier, que ce soit sur le plan fiscal ou sur le plan de la location ou de la construction.

De plus, sur le plan administratif, la péréquation nécessite un travail gigantesque qui coûte cher à l'ensemble des contribuables.

## CH. CORNET D'ELZIUS

## V. — AMENDEMENT

## PRÉSENTÉ PAR M. DESMARETS

## Art. 48 (nouveau)

Ajouter un article 48 (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 48. — Les plus-values fiscales éventuelles produites par l'application de la présente loi seront affectées par priorité, dès le premier exercice d'application, à la répartition plus équitable de la pression fiscale en tenant compte de la situation des familles disposant de deux revenus ainsi que des familles disposant d'un seul revenu et ayant en charge plusieurs enfants. Ces plus-values seront de même affectées à la poursuite de la politique d'indexation des barèmes fiscaux. »

## JUSTIFICATION

Cet amendement s'inspire de la double volonté exprimée par la déclaration gouvernementale :

- 1) la pression fiscale globale ne peut être alourdie;
- 2) il sera procédé à des aménagements fiscaux dans les trois directions indiquées ci-dessus et qui sont reprises textuellement de la déclaration gouvernementale.

Il a en effet toujours été entendu que la péréquation cadastrale devait être fiscalement une opération « neutre ».

J. DESMARETS  
F. HERMAN  
Ph. MAYSTADT  
L. le HARDY de BEAULIEU

## VI. — AMENDEMENTS

## PRÉSENTÉS PAR M. VERHAEGEN

## Art. 4

Dans le texte néerlandais du 1<sup>o</sup>, à la quatrième ligne, entre les mots « komt het kadastraal inkomen » et les mots « slechts in aanmerking », insérer les mots « van dat huis ».

## JUSTIFICATION

Il s'agit d'une simple correction du libellé du texte néerlandais du 1<sup>o</sup>, étant donné que, conformément à l'exposé des motifs, il entre bien dans les intentions de n'exonérer, comme par le passé, pour un montant de 60 000 F que le revenu cadastral de la maison d'habitation occupée par le contribuable qui en est le propriétaire. Le texte français est correct.



## Art. 34

In fine van artikel 386, de woorden « gesloten huur- of verkoopcontract » vervangen door de woorden « *gesloten huurcontract* ».

## VERANTWOORDING

Het kadastraal inkomen van gebouwde percelen wordt vastgesteld op grond van de nettohuurwaarde ofwel bij vergelijking met gelijkwaardige gebouwde percelen. Slechts wanneer geen gepast referentie-perceel voorhanden is, wordt het kadastraal inkomen berekend op grond van de normale verkoopwaarde.

De verkoopwaarde is een bijzonder zwak criterium om het kadastraal inkomen te bepalen van een gebouw onroerend goed.

De wet zelf schrijft het gebruik ervan slechts voor in een beperkt aantal gevallen. Het komt dan ook als onaanvaardbare voor dat aan de belastingplichtige het recht op bezwaar wordt ontzegd wanneer het kadastraal inkomen van zijn gebouw perceel wordt vastgesteld op grond van gegevens vermeld in een verkoopcontract.

## Art. 39

Het 1° van dit artikel wijzigen als volgt :

« 1° in het eerste lid worden de woorden « binnen een termijn van drie jaar » en de woorden « minstens één jaar onafgebroken » respectievelijk vervangen door de woorden « binnen een termijn van vijf jaar » en door de woorden « ten minste drie jaar zonder onderbreking ».

## VERANTWOORDING

In de praktijk komt het herhaaldelijk voor dat kopers van bescheiden woningen door allerlei omstandigheden onafhankelijk van hun wil (verbouwingen, beschikking over de nodige gelden enz.) niet in staat zijn binnen de door de wet gestelde termijn het aangekochte woonhuis te betrekken. Deze omstandigheden worden zelden als gevallen van overmacht aangenomen door de ontvanger der registratie. Het is dan ook noodzakelijk en billijk deze termijn te verlengen tot vijf jaar. Daarenboven is een ononderbroken periode van drie jaar bewoning of uitbating ruimschoots voldoende.

## Art. 48 (nieuw)

Een artikel 48 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt :

« Art. 48. — De Koning wordt ertoe gemachtigd in de vigerende wetten en besluiten waarin het kadastraal inkomen als toepassingscriterium geldt, de er in vermelde bedragen aan te passen aan de uit onderhavige wet voortvloeiende gemiddelde stijging van het kadastrale inkomen. De nieuwe bedragen moeten uiterlijk op 1 januari 1980 van kracht worden. »

## VERANTWOORDING

In een aantal bestaande wetten en besluiten vormt het bedrag van het kadastraal inkomen een voorwaarde om te kunnen genieten van een bepaald voordeel of om vrijgesteld te worden van een bepaalde verplichting. Zulks is o.m. het geval in de wet van 16 mei 1900 betreffende de erfregeling der kleine nalatenschappen, het onderzoek naar de bestaansmiddelen in de pensioenregeling der zelfstandigen en in de wet op het gewaarborgd inkomen, de wetgeving inzake de handels-huurovereenkomsten, enz...

Vandaar deze algemene opdracht aan de Koning.

G. VERHAEGEN

## Art. 34

A l'article 386, à la quatrième ligne, supprimer les mots « ou de vente ».

## JUSTIFICATION

Le revenu cadastral des parcelles bâties est établi sur la base de la valeur locative nette ou par comparaison à d'autres parcelles bâties similaires. Ce n'est qu'à défaut de parcelles de référence adéquates que le revenu cadastral est calculé sur la base de la valeur vénale normale.

La valeur vénale est un critère de portée particulièrement faible pour établir le revenu cadastral d'un immeuble bâti.

La loi n'en prescrit l'utilisation que dans un nombre limité de cas. Il nous semble, dès lors, inadmissible que le droit à la réclamation soit dénié au contribuable lorsque le revenu cadastral de sa parcelle bâtie est établi d'après des éléments d'un contrat de vente.

## Art. 39

Modifier le 1° de cet article comme suit :

« 1° les mots « dans un délai de trois ans » et les mots « pendant une durée ininterrompue d'un an au moins » sont remplacés respectivement par les mots « dans un délai de cinq ans » et par les mots « pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins ».

## JUSTIFICATION

Il arrive assez fréquemment dans la pratique que pour diverses circonstances indépendantes de leur volonté (transformations, disposition des fonds nécessaires, etc...) des acheteurs d'habitations modestes ne soient pas à même d'occuper la maison d'habitation achetée dans le délai imparti par la loi. Ces circonstances sont rarement acceptées comme cas de force majeure par le receveur de l'enregistrement. Il est, dès lors, nécessaire et équitable de proroger ce délai et de le porter à cinq ans. Une période ininterrompue d'habitation ou d'exploitation d'une durée de trois ans est, en outre, amplement suffisante.

## Art. 48 (nouveau)

Ajouter un article 48 (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 48. — Le Roi est autorisé à adapter à l'augmentation moyenne des revenus cadastraux résultant de la présente loi les montants figurant dans les lois et arrêtés en vigueur où le revenu cadastral est utilisé comme critère d'application. Les nouveaux montants doivent entrer en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 1980. »

## JUSTIFICATION

Dans un certain nombre de lois et d'arrêtés en vigueur, le montant du revenu cadastral constitue une condition permettant de bénéficier d'un avantage déterminé ou d'être exonéré d'une obligation donnée. C'est, notamment, le cas dans la loi du 16 mai 1900 sur le régime successoral des petits héritages, l'enquête sur les ressources dans le régime de pension des travailleurs indépendants, la loi sur le revenu garanti, la législation sur les baux commerciaux, etc...

C'est pourquoi cette mission générale est confiée au Roi.

## VII. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN HERMAN  
EN MAYSTADT

## Artikel 1

In § 1, 2<sup>o</sup>, de letters a) en b) vervangen door een letter a), luidend als volgt :

« a) het kadastraal inkomen, verhoogd met het gedeelte van de huurprijs en de huurlasten dat hoger ligt dan het kadastraal inkomen. »

## VERANTWOORDING

Wanneer het goed verhuurd is, bestaat er een middel om het werkelijke inkomen te kennen, ongeacht de hoedanigheid van degene die het goed bewoont of de bestemming die eraan gegeven is.

Men moet dan ook onnodige distorsies vermijden, die voortvloeien uit onderverdelingen welke niets te maken hebben met de belasting van het inkomen uit onroerende goederen.

## Art. 48 (nieuw)

Een artikel 48 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt :

« Art. 48. — In Titel I van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten worden het opschrift van hoofdstuk IV, afdeling 1, § 8, alsmede artikel 76 vervangen door de volgende bepalingen :

» Afdeling I, § 8. Voordelen toegekend ter bevordering van de beroepsmobiliteit.

Art. 76. — Aan de eigenaar van een woonhuis, die dit laatste zelf en werkelijk bewoont, wordt vermindering van registratierechten toegekend wanneer hij wegens behoorlijk bewezen beroepsredenen op een andere plaats moet gaan wonen.

Die vermindering wordt berekend op de registratierechten betaald bij de verkrijging onder bezwarende titel van het vorige woonhuis en het bedrag van de vermindering wordt afgetrokken van de registratierechten die mochten verschuldigd zijn bij de verkrijging van het nieuwe woonhuis.

De vermindering bedraagt 100 % van het bedrag der registratierechten indien het nieuwe woonhuis binnen twee jaar na de datum van de verkrijging van het vroegere woonhuis verkregen wordt.

Gedurende de volgende jaren geschiedt de vermindering degressief met 10 % per jaar.

De nieuwe woning moet meer dan 20 km van de vroegere woning liggen en zodanig gelegen zijn dat de nieuwe plaats waar de eigenaar zijn beroepsbekwaamheid uitoefent niet meer dan 20 km van het nieuwe woonhuis ligt.

De vermindering wordt alleen dan toegekend wanneer de eigenaar het bewijs levert dat hij ten bezwarende titel heeft beschikt over het vroegere woonhuis binnen twee jaar na de authentieke akte waarbij het nieuwe woonhuis is verkregen.

Het recht op vermindering is afhankelijk van het voorleggen van dat bewijs. »

## VII. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR MM. HERMAN  
ET MAYSTADT

## Article 1

Au § 1, 2<sup>o</sup>, remplacer les lettres a) et b) par un lettera a), libellé comme suit :

« a) du revenu cadastral augmenté de la partie du loyer et des charges locatives qui dépasse le revenu cadastral. »

## JUSTIFICATION

A partir du moment où l'immeuble est donné en location, il existe un moyen de connaître le revenu réel, quelle que soit la qualité de l'occupant ou l'affectation de l'immeuble.

Il convient donc d'éviter des distorsions inutiles résultant de subdivisions qui n'ont rien à voir avec la taxation du revenu des propriétés immobilières.

F. HERMAN  
Ph. MAYSTADT  
M. OLIVIER  
J. LENSSENS  
B. COOLS

## Art. 48 (nouveau)

Ajouter un article 48 (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 48. — Dans le Titre I<sup>er</sup> du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'intitulé du chapitre IV, section 1, § 8, et l'article 76 sont remplacés par les dispositions suivantes :

» Section 1, § 8. Avantages en vue de favoriser la mobilité professionnelle.

Art. 76. — Il est accordé au propriétaire d'une maison d'habitation, pour autant qu'il l'occupe personnellement et effectivement, une réduction des droits d'enregistrement, lorsque pour des raisons professionnelles dûment justifiées, il doit transférer le lieu de son habitation.

Cette réduction est calculée sur les droits d'enregistrement payés lors de l'acquisition à titre onéreux de l'ancienne maison d'habitation et le montant de la réduction vient en déduction des droits d'enregistrement qui seraient dus à l'occasion de l'acquisition de la nouvelle maison d'habitation.

La réduction correspond à 100 % du montant des droits d'enregistrement si la date d'acquisition de la nouvelle maison d'habitation se situe dans les deux années qui suivent la date de l'acquisition de l'ancienne maison d'habitation.

Pendant les années suivantes, la réduction est opérée dégressivement par tranche annuelle de 10 %.

Le transfert du lieu de l'habitation doit être effectué dans un rayon supérieur à 20 km du lieu de l'ancienne maison d'habitation et doit faire en sorte que le nouveau lieu d'activité du propriétaire ne soit pas éloigné de plus de 20 km de la nouvelle maison d'habitation.

La réduction ne peut être accordée que si le propriétaire justifie avoir disposé à titre onéreux de l'ancienne maison d'habitation dans les deux ans de l'acte notarié d'acquisition de la nouvelle maison d'habitation.

Le droit à réduction est subordonné à cette justification. »

Ph. MAYSTADT  
F. HERMAN

