

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 september 2001

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Wetboek van
de inkomstenbelastingen 1992 teneinde
een bijkomende intrestaftrek voor aflossing-
vrije hypothecaire leningen in te voeren**

(ingediend door de heer Peter Vanvelthoven)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Memorie van toelichting	4
3. Bijlage	10
4. Wetsvoorstel	12

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

7 septembre 2001

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des impôts sur
les revenus 1992 afin d'instaurer
une déduction d'intérêts complémentaire
pour les emprunts hypothécaires à terme
fixe sans remboursement**

(déposée par M. Peter Vanvelthoven)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Exposé des motifs	4
3. Annexe	10
4. Proposition de loi	12

AGALEV-ECOLO	:	<i>Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales</i>
CVP	:	<i>Christelijke Volkspartij</i>
FN	:	<i>Front National</i>
PRL FDF MCC	:	<i>Parti Réformateur libéral - Front démocratique francophone-Mouvement des Citoyens pour le Changement</i>
PS	:	<i>Parti socialiste</i>
PSC	:	<i>Parti social-chrétien</i>
SP	:	<i>Socialistische Partij</i>
VLAAMS BLOK	:	<i>Vlaams Blok</i>
VLD	:	<i>Vlaamse Liberalen en Democraten</i>
VU&ID	:	<i>Volksunie&ID21</i>

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 50 0000/000 :	<i>Parlementair document van de 50e zittingsperiode + nummer en volgnummer</i>	DOC 50 0000/000 :	<i>Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° et du n° consécutif</i>
QRVA :	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>	QRVA :	<i>Questions et Réponses écrites</i>
CRIV :	<i>Integraal Verslag (op wit papier, bevat de bijlagen en het Beknopt Verslag, met kruisverwijzingen tussen Integraal en Beknopt Verslag)</i>	CRIV :	<i>Compte Rendu Intégral (sur papier blanc, avec annexes et CRA, avec renvois entre le CRI et le CRA)</i>
CRIV :	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>	CRIV :	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)</i>
CRABV :	<i>Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>	CRABV :	<i>Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>
PLEN :	<i>Plenum (witte kaft)</i>	PLEN :	<i>Séance plénière (couverture blanche)</i>
COM :	<i>Commissievergadering (beige kaft)</i>	COM :	<i>Réunion de commission (couverture beige)</i>

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>		<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	
<i>Bestellingen :</i>		<i>Commandes :</i>	
<i>Natieplein 2</i>		<i>Place de la Nation 2</i>	
<i>1008 Brussel</i>		<i>1008 Bruxelles</i>	
<i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>		<i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>	
<i>Fax : 02/549 82 74</i>		<i>Fax : 02/549 82 74</i>	
<i>www.deKamer.be</i>		<i>www.laChambre.be</i>	
<i>e-mail : alg.zaken@deKamer.be</i>		<i>e-mail : aff.generales@laChambre.be</i>	

SAMENVATTING

Doordat voor de Nederlandse belastingwet – in tegenstelling tot de Belgische – de hypotheekrente voor het woonhuis onbeperkt aftrekbaar van het belastbaar inkomen is, biedt een aflossingsvrije hypotheeklening, dit is een lening waarbij tijdens de looptijd enkel interesten betaald worden, meer voordelen voor Nederlanders dan voor Belgen. De Nederlandse wet staat bovendien toe dat Nederlanders die in hun land blijven werken maar een onroerend goed in een buurland aankopen, deze rente voort aftrekken. Door deze gunstige fiscale regeling en doordat nogal wat Nederlanders in ons land een woning wensen te kopen, verkleinen de kansen van Vlamingen uit de middenklasse om een betaalbare woning te vinden. Om hen gelijke kansen te geven, stelt de indiener voor dat Belgische belastingplichtigen die een aflossingsvrije hypotheeklening wensen aan te gaan, een vergelijkbaar fiscaal voordeel zouden genieten als de Nederlanders die in ons land onroerend goed verwerven.

RÉSUMÉ

Contrairement à la législation fiscale belge, la législation fiscale néerlandaise prévoit que les intérêts hypothécaires afférents à une habitation peuvent être déduits sans limite du revenu imposable. Dans ces conditions, un emprunt hypothécaire à terme fixe sans remboursement, c'est-à-dire un emprunt pendant la durée duquel l'emprunteur ne paie que des intérêts, est plus avantageux pour les Néerlandais que pour les Belges. La loi néerlandaise autorise en outre les Néerlandais qui acquièrent un bien immobilier dans un pays voisin tout en continuant à travailler aux Pays-Bas à déduire ces intérêts. En raison de ce régime fiscal avantageux et du fait que de nombreux Néerlandais souhaitent acheter un logement dans notre pays, les Flamands appartenant à la classe moyenne ont de moins en moins de chances de trouver un logement à un prix abordable. Afin de leur donner les mêmes chances, l'auteur propose que les contribuables belges qui souhaitent contracter un emprunt hypothécaire à terme fixe sans remboursement puissent bénéficier d'un avantage fiscal comparable à celui qui est accordé aux Néerlandais qui acquièrent un bien immobilier dans notre pays.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Anleiding tot het voorliggende wetsvoorstel is het nieuwe Nederlandse belastingplan dat Nederlanders die in Nederland blijven werken, vanaf 1 januari dit jaar in staat stelt een huis te kopen in een van de buurlanden met behoud van de integrale hypotheekrente-afrek in Nederland. Nederland geeft hiermee een heel eigen interpretatie aan de jurisprudentie van het Europees Hof van Justitie, waarin wordt gesteld dat in een lidstaat niet-inwoners een gelijke fiscale behandeling moeten krijgen als inwoners voor zover ze minimaal negentig procent van hun inkomen in die lidstaat verwerven (arrest Schumacker, zaak C 279/93). Sedert de invoering van deze zogenoemde 'optieregeling voor buitenlandse belastingplichtigen' blijken heel wat Nederlanders te emigreren naar België terwijl ze hun werk in Nederland behouden. Deze wijziging in de Nederlandse belastingwetgeving heeft de reeds bestaande toeloop van Nederlanders op woningen in Vlaanderen dus nog verstrekt. Het is algemeen bekend dat er in Nederland een chronisch gebrek is aan vestigingsmogelijkheden voor gezinnen. Bovendien liggen de prijzen van gronden en huizen in België ver beneden het peil van Nederland. Tenslotte, bestaat in ons land een grotere vrijheid bij de bouw van een woning.

In nieuwe verkavelingen in de Belgische grensstreek zou de helft tot twee derde van de nieuwe kavels naar Nederlanders gaan. Zo zouden in het eerste kwartaal van het jaar 2001 al 12.000 Nederlanders een woning in ons land hebben gekocht. Bouwgrond wordt in de grensstreek onbetaalbaar door de grote vraag van Nederlandse projectontwikkelaars die flink willen verdienen aan de onverwachte mogelijkheden die de Nederlandse wetgever hen heeft geboden. De nieuwe emigranten zijn niet langer rijke Nederlandse ondernemers die pensioenen en aandelen in hun bedrijf veilig willen stellen voor de Nederlandse fiscus, maar doodgewone loontrekkers die, gedwongen door de ontwrichte huizenmarkt in Nederland, hun woning in België zoeken. Zich van geen kwaad bewust treffen zij in hun huizenjacht de meest kwetsbare groep Vlamingen: de lagere middenklasse. Deze groep ziet zijn kansen verkleind om op termijn groter te gaan wonen of zelf een huis te gaan bouwen. Belgische banken financieren ten hoogste 90 procent van de executiewaarde van een woning, de rest, inclusief de registratierechten en de notariskosten, wordt door de koper zelf gefinancierd.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Nous avons déposé la présente proposition de loi à la suite de l'adoption du nouveau plan fiscal néerlandais qui permet, à partir du 1^{er} janvier de cette année, aux Néerlandais qui continuent à travailler aux Pays-Bas d'acheter une maison dans un pays voisin tout en continuant à bénéficier de la déduction intégrale des intérêts hypothécaires. Les Pays-Bas ont ainsi interprété de manière tout à fait personnelle la jurisprudence de la Cour européenne de Justice, qui a statué que dans un État membre, les non-résidents doivent bénéficier d'un traitement fiscal identique à celui réservé aux résidents, pour autant qu'ils acquièrent au minimum nonante pour cent de leur revenu dans cet État membre (arrêt Schumacker, affaire C 279/93). Depuis l'instauration de ce régime optionnel applicable aux contribuables étrangers, de nombreux Néerlandais ont émigré en Belgique tout en continuant à travailler aux Pays-Bas. Cette modification de la législation fiscale néerlandaise a donc encore renforcé l'engouement des Néerlandais pour les habitations situées en Flandre. Il est notoire que les Pays-Bas souffrent d'une pénurie chronique de logements. Les prix des terrains et des maisons en Belgique sont en outre nettement inférieurs à ceux pratiqués aux Pays-Bas. Enfin, il existe dans notre pays une plus grande liberté en matière de construction de logements.

Dans les nouveaux lotissements situés dans la zone frontalière belge, la moitié, voire les deux tiers des nouveaux lots iraient à des Néerlandais. C'est ainsi qu'au cours du premier trimestre de l'année 2001, 12 000 Néerlandais auraient déjà acheté un logement dans notre pays. Les terrains à bâtir deviennent inabornables dans la zone frontalière, du fait de la forte demande émanant de promoteurs néerlandais qui entendent tirer un bénéfice substantiel des possibilités inattendues que leur a offertes le législateur néerlandais. Les nouveaux émigrés ne sont plus de riches entrepreneurs néerlandais qui entendent préserver des pensions et des actions de leur société du fisc néerlandais, mais de simples salariés qui cherchent à se loger en Belgique par suite de la désorganisation du marché du logement aux Pays-Bas. Dans leur chasse aux logements, ils concurrencent sans le savoir la catégorie la plus vulnérable de la population flamande : la classe moyenne inférieure. Cette catégorie de la population voit donc s'amenuiser ses chances d'occuper à terme un logement plus vaste ou de construire elle-même son logement. Les banques belges financent maximum 90% de la valeur en vente forcée d'un logement et le reste, y compris les droits d'enregistrement et les frais de notaire, est supporté par l'acheteur même.

De hypothecaire intrest is in België maar beperkt aftrekbaar, de *bijkomende* intrestaftrek voor nieuwbouw even terzijde gelaten. De *gewone* intrestaftrek heeft voor gezinnen, die alleen de eigen woning als onroerend goed bezitten, maar één fiscaal voordeel : een deel van de onroerende voorheffing kan met de personenbelasting worden verrekend. In Nederland, daarentegen, is de hypotheekrente voor het woonhuis onbeperkt aftrekbaar van het belastbaar inkomen. Nederland kent wel geen belastingvermindering voor de kapitaalaflossingen. Met de aftrek van kapitaalaflossingen -in feite de mogelijkheid tot afschrijving van een niet beroepsmatig aangewende woning- bekleedt België overigens een vrij unieke positie in het fiscaal landschap.

De Belgische aftrekregeling in verband met de eigen woning is dus tegelijk enger en ruimer dan de Nederlandse variant. Enerzijds is de hypothecaire intrest voor de eigen woning in Nederland onbeperkt aftrekbaar van het inkomen, maar anderzijds is het niet mogelijk om daarnaast nog kapitaalaflossingen in rekening te brengen. Voor een bepaalde leningformule echter is de fiscale tegemoetkoming in Nederland veel ruimer, met name indien de hypotheeknemer kiest voor een formule die niet in een terugbetaling van kapitaal voorziet tijdens de looptijd van het contract. Er bestaan dus types van leningen die onder de Belgische belastingregeling fors worden benadeeld. In Nederland worden namelijk geregeld aflossingsvrije hypotheekleningen afgesloten. Men 'koopt' een woning en betaalt dan enkel de intrest op de hypotheeklening. Net zoals bij een annuïteitenlening, een spaarhypotheek of een beleggingshypotheek is in Nederland de intrest op een aflossingsvrije hypothecaire lening voor de eigen woning aftrekbaar. Op het einde van de looptijd vernieuwt de Nederlander de hypotheek of verkoopt het huis en strijkt als gevolg van de explosieve stijging van de woningprijzen meestal ook een meerwaarde op. Op die manier kan in Nederland maximum 75 procent van de executiewaarde –of ongeveer 50 procent van de vrije verkoopwaarde- van de woning worden geleend.

Het overgrote deel van de Belgische banken prijzen dergelijke aflossingsvrije hypothecaire leningen nog niet aan, onder meer omwille van het onaantrekkelijk fiscaal statuut van de betaalde intresten. Maar Belgische inwoners zouden dergelijke lening evengoed kunnen aangaan bij een Nederlandse bank. Bij welke financiële instelling de aflossingsvrije lening ook wordt aangegaan, in ieder geval ontstaat er een ongelijke fiscale behandeling tussen Belgen en Nederlanders die in België hetzelfde perceel grond of dezelfde woning wensen aan te kopen: de Nederlander die in Nederland blijft

En Belgique, abstraction faite de la déduction d'intérêts complémentaire applicable en cas de construction, la déduction des intérêts hypothécaires est plafonnée. Pour les ménages dont l'habitation constitue la seule propriété immobilière, la déduction d'intérêts *ordinaire* ne présente qu'un seul avantage fiscal : une partie du précompte immobilier peut être imputée sur l'impôt des personnes physiques. Aux Pays-Bas, en revanche, les intérêts hypothécaires afférents à l'habitation sont déductibles sans limite du revenu imposable. Les Pays-Bas n'appliquent toutefois pas de réduction d'impôt pour le remboursement du capital. En autorisant la déduction des remboursements de capital – ce qui revient à autoriser l'amortissement d'une habitation non affectée à des fins professionnelles – la Belgique se singularise du reste sensiblement dans le paysage fiscal.

Le régime belge de déduction concernant l'habitation du propriétaire est donc à la fois plus restrictif et plus large que son pendant néerlandais. Si, aux Pays-Bas, la déduction des intérêts hypothécaires du revenu est illimitée, en revanche, il n'est pas possible d'imputer en plus les remboursements de capital. Il y a cependant une formule d'emprunt précise pour laquelle l'intervention fiscale est nettement plus avantageuse aux Pays-Bas, à savoir la formule dans laquelle l'emprunteur choisit de ne pas rembourser de capital pendant la durée du contrat. Certains types d'emprunts sont nettement désavantagés par le régime fiscal belge. Aux Pays-Bas, la conclusion d'emprunts hypothécaires à terme fixe sans remboursement est en effet courante. On « achète » une habitation et on se borne à payer les intérêts de l'emprunt hypothécaire. Tout comme dans le cas d'un emprunt remboursable en annuités, d'une hypothèque-épargne ou d'une hypothèque-placement, aux Pays-Bas, les intérêts d'un emprunt hypothécaire à terme fixe sans remboursement pour une habitation sont déductibles. À l'échéance, le Néerlandais renouvelle l'hypothèque ou vend la maison en engrangeant généralement une plus-value par suite de l'explosion des prix des logements. Aux Pays-Bas, l'on peut ainsi emprunter 75% maximum de la valeur en vente forcée – ou quelque 50% de la valeur marchande en vente libre – de l'habitation.

La grande majorité des banques belges ne recommandent pas encore ces emprunts hypothécaires à terme fixe sans remboursement notamment en raison du statut fiscal peu avantageux concernant les intérêts. Les citoyens belges pourraient cependant tout aussi bien contracter un tel emprunt auprès d'une banque néerlandaise. Quelle que soit l'institution financière auprès de laquelle l'emprunt à terme fixe sans remboursement est contracté, un Belge et un Néerlandais qui souhaitent acheter la même parcelle de terrain ou la même maison ne bénéficieront pas d'un traitement

werken, kan aldaar de integrale intrest over zijn in België gelegen woonhuis van zijn belastbaar inkomen in mindering brengen, terwijl wie in België belasting betaalt enkel de verrekening van de onroerende voorheffing geniet.

Dit wetsvoorstel wil daarom naast de bestaande aftrekmogelijkheden (intrest en kapitaal), in een alternatieve fiscale aftrek voorzien voor Belgische belastingplichtigen die zouden opteren voor de aflossingsvrije hypotheeklening, in welk geval zij een vergelijkbaar fiscaal voordeel als de Nederlanders die in België onroerend goed verwerven, kunnen genieten. Het is de bedoeling om de mogelijkheid te creëren dat ook Belgen kunnen kiezen voor de «Nederlandse» formule, inclusief een meer uitgebreide aftrek van hypotheecaire intrest.

Hiertoe wordt binnen het huidige regime van de bijkomende intrestaftrek, een aftrekbare besteding geregeld door de artikelen 104, 115 en 116 van het WIB1992, een alternatieve aftrekmogelijkheid gecreëerd naast de aftrek van intresten in het kader van (ver)nieuwbouw en verbouwing van de enige woning. De voorgestelde aftrek staat enkel open voor aflossingsvrije hypotheecaire leningen die worden aangegaan om een enige woning in België te verwerven -het moet dus niet gaan om nieuwbouw!-, met uitsluiting van de hypotheecaire lening gewaarborgd door een verzekering bij leven en overlijden (de zgn. gemengde levensverzekering) waarvan de premies onder het huidige regime reeds recht geven op een belastingvermindering bouwsparen. Deze optie is onherroepelijk. Voor dezelfde lening kan voor latere jaren geen aanspraak worden gemaakt op de belastingvermindering kapitaalaflossingen.

Hoe is de bijkomende intrestaftrek momenteel in de praktijk geregeld? De bijkomende intrestaftrek laat de kredietnemer toe om ook de intrestbetalingen, die overblijven na de gewone intrestaftrek van het onroerend inkomen, in mindering te brengen van het gezamenlijk belastbaar inkomen. Kortom, als de betaalde intresten hoger zijn van het kadastraal inkomen van de woning is een bijkomende intrestaftrek mogelijk. Net zoals bij de kapitaalaflossingen heeft deze aftrek voor het jaar 2001 enkel betrekking op de eerste schijf van 2.302.601 frank (57.080 euro). Dit is het plafond voor een echtpaar zonder kinderen. Met kinderen wordt het plafond verhoogd: tot 2.417.570 frank (59.930 euro) voor een gezin met één kind en tot 2.919.000 frank (74.200 euro) voor een gezin met minstens vier kinderen. Bovendien kan de aftrek slechts gedurende maximum 12 jaar worden toegepast volgens een degressief percentage (80%

fiscal égal : le Néerlandais continuant à travailler aux Pays-Bas pourra y déduire l'intégralité des intérêts qu'il paie pour son habitation située en Belgique, alors que le contribuable belge ne pourra bénéficier que de l'imputation du précompte immobilier.

La présente proposition de loi vise donc à prévoir, en plus des possibilités de déduction existantes (intérêts et capital), une déduction fiscale alternative en faveur des contribuables belges qui opteraient pour un emprunt hypothécaire à terme fixe sans remboursement, auquel cas ils pourraient bénéficier d'un avantage fiscal comparable à celui qui est accordé aux Néerlandais qui acquièrent un bien immobilier situé en Belgique. L'objectif est de faire en sorte que les Belges puissent également opter pour la formule « néerlandaise », assortie d'une déduction plus étendue des intérêts hypothécaires.

À cet effet, nous entendons créer, dans le cadre du régime actuel de la déduction d'intérêts complémentaire (dépense déductible prévue aux articles 104, 115 et 116 du CIR 1992), une possibilité alternative de déduction en sus de la déduction des intérêts concernant la construction ou la rénovation de la seule habitation du propriétaire. La déduction proposée n'est applicable que pour les emprunts hypothécaire à terme fixe sans remboursement contractés en vue de l'acquisition d'une habitation située en Belgique constituant la seule habitation en propriété - il ne doit donc pas s'agir d'une construction -, à l'exclusion de l'emprunt hypothécaire garanti par une assurance en cas de vie et de décès (une assurance dite vie mixte) dont les primes donnent déjà droit, sous le régime actuel, à une réduction d'impôt dans le cadre de l'épargne-logement. Cette option est irréversible. Il ne peut être question, au cours des années suivantes, de prétendre pour le même emprunt, à une réduction d'impôt pour remboursements de capital.

Quelles sont actuellement, dans la pratique, les modalités d'octroi de la déduction d'intérêts complémentaire ? Cette déduction permet à l'emprunteur de déduire également du revenu imposable globalement les paiements d'intérêts qui subsistent après application de la déduction d'intérêts ordinaire du revenu immobilier. En résumé, si les intérêts payés sont supérieurs au revenu cadastral de l'habitation, une déduction d'intérêts complémentaire peut être accordée. À l'instar de ce qui est prévu pour les amortissements de capital, cette déduction ne se rapporte, pour l'année 2001, qu'à la première tranche de 2 302 601 francs (57 080 euros). C'est là le plafond pour un couple sans enfants. Ce plafond est relevé s'il y a des enfants, et ce, à concurrence de 2 417 570 francs (59 930 euros) pour un ménage ayant un enfant et à concurrence de 2 919 000 francs (74 200 euros) pour un ménage ayant

voor de eerste 5 jaren, 70% voor 6^{de}, 60% het 7^{de}, ... en 10% voor het 12^{de} jaar).

In het wetsvoorstel zijn deze twee beperkingen niet van toepassing voor de bijkomende intrestaftrek in het kader van een aflossingsvrije lening. Bij een aflossingsvrije lening wordt gedurende de looptijd per definitie geen kapitaal afgelost, zodat geen mogelijkheid bestaat om een belastingvermindering bouwsparen te genieten. Daartegenover staat wel dat de intrest altijd wordt berekend op het volledige kapitaal zodat de maandelijkse intrestlast niet daalt. Deze twee overwegingen rechtvaardigen een volledige aftrek gedurende de volledige looptijd van de lening. Deze aftrek blijft omwille van sociale overwegingen weliswaar beperkt tot een maximaal bedrag van de lening dat voor aftrek in aanmerking komt. Het is immers niet de bedoeling meer dan modale villa's aanzienlijk uit de publieke middelen te laten meefinancieren. Voorgesteld wordt om de intrest aftrekbaar te maken voor zover die betrekking heeft op een leningsbedrag van maximaal 4.033.990 frank (100.000 euro). Dit is een iets hoger plafond dan onder de bestaande regeling, maar dit is verantwoord, ten eerste omwille van de steeds stijgende woningprijzen in de grensstreek en ten tweede omdat dit wetsvoorstel er net toe strekt om de ongelijkheid tussen de Nederlandse en Belgische wetgeving deels te neutraliseren.

Een voorbeeld.

Stel, een gezin met één kind sluit tijdens de eerste maand van het jaar 2001 een hypothecaire lening af ten belope van 4 miljoen frank (99.157,41 euro) met een looptijd van 20 jaar tegen een maandelijkse intrestvoet van 0,51% voor de aankoop of bouw van een woonhuis met een geïndexeerd KI van 50.000 frank (1.239,47 euro).

– In het kader van een gewone lineaire annuïteitenhypotheek bedraagt de maandelijkse terugbetaling 28.935 frank (717,28 euro). De eerste aflossing bevat 20.400 frank (505,70 euro) intrest en 8.535 frank (211,58 euro) aflossing van kapitaal. Over het eerste jaar zijn volgende bedragen fiscaal in te brengen: 221.923 frank (5.501,33 euro) intrest en 105.342 frank (2.611,36 euro) aflossing van kapitaal. De belastingwetgeving voorziet in volgende tegemoetkomingen:

– de gewone intrestaftrek bedraagt 50.000 (1.239,47 euro) en geeft recht op verrekening onroerende voor-

au moins quatre enfants. Cette déduction ne peut en outre être appliquée que 12 ans au maximum suivant un taux dégressif (80% pour les cinq premières années, 70% pour la sixième, 60% pour la septième, ... et 10% pour la douzième année.

Nous n'appliquons pas ces deux restrictions à la déduction d'intérêts complémentaire accordée dans le cadre d'un emprunt à terme fixe sans remboursement. Dans le cas d'un emprunt de ce type, aucun capital n'est, par définition, amorti pendant la durée de l'emprunt, de sorte qu'il n'est pas possible de bénéficier d'une réduction d'impôt pour épargne-logement. Les intérêts sont par contre toujours calculés sur l'ensemble du capital, de sorte que la charge mensuelle d'intérêts ne diminue pas. Ces deux considérations justifient l'octroi d'une déduction intégrale pendant toute la durée de l'emprunt. En raison de considérations sociales, cette déduction demeure certes limitée à un montant maximal emprunté susceptible d'être déduit. L'objectif n'est en effet pas d'assurer dans une large mesure le cofinancement de villas supérieures à la moyenne au moyen des deniers publics. Nous proposons de permettre la déduction des intérêts dans la mesure où ils se rapportent à un montant emprunté de 4 033 990 francs (100 000 euros) maximum. C'est là un plafond légèrement plus élevé que celui prévu dans le cadre du régime existant, mais ce relèvement se justifie, compte tenu de l'augmentation constante des prix des logements dans la zone frontalière et du fait que nous entendons précisément remédier en partie à cette inégalité entre les législations néerlandaise et belge.

Un exemple

Imaginons qu'un ménage avec un enfant contracte, en janvier 2001, un emprunt hypothécaire de 4 millions de francs (99 157,41 euros) pour une durée de vingt ans au taux mensuel de 0,51% pour l'achat ou la construction d'une habitation dont le revenu cadastral indexé s'élève à 50 000 francs (1 239,47 euros).

– Dans le cadre d'une hypothèque linéaire normale avec remboursement par annuités, les mensualités s'élèvent à 28 935 francs (717,28 euros). La première mensualité comprend 20 400 francs (505,70 euros) d'intérêts et 8 535 francs (211,58 euros) de remboursement de capital. Au cours de la première année, les montants suivants peuvent être pris en considération sous l'angle fiscal : 221 923 francs (5 501,33 euros) d'intérêts et 105 342 francs (2 611,36 euros) de remboursement de capital.

– la déduction d'intérêts ordinaire s'élève à 50 000 francs (1 239,47 euros) et donne droit à l'impu-

heffing ten belope van 12,5% van het geïndexeerde KI, dit is 6.250 frank (154,93 euro);

– de bijkomende intrestaf trek – enkel indien het gaat om (ver)nieuwbouw!- bedraagt 83.127 frank (2.060,66 euro) en wordt als volgt berekend. Van het totale intrestbedrag van 221.923 frank (5.501,33 euro) wordt eerst het bedrag van de gewone intrestaf trek, hetzij 50.000 frank (1.239,47 euro), in mindering gebracht, hetgeen in 171.923 frank (4.261,86 euro) resulteert. Dan volgt de dubbele beperking: een eerste in functie van het grensbedrag van de lening door middel van de breuk $2.417.570/4.000.000$ (of $59.930,00/99.157,41$) en tenslotte een beperking volgens een degressief percentage (eerste jaar, dus 80%).

Het aftrekbaar bedrag daalt jaarlijks wegens afnemende intrest en omwille van feit dat de procentuele begrenzing zakt van 80% naar 10% over een periode van 12 jaar. Na 12 jaar is sowieso geen bijkomende aftrek meer mogelijk.

– de belastingvermindering voor kapitaalaflossingen. Tijdens het eerste jaar wordt een bedrag van 105.342 frank (2.611,36 euro) aan kapitaal afgelost. Dit bedrag wordt dan opnieuw beperkt in functie van het grensbedrag van de lening : $2.417.570/4.000.000$ (of $59.930,00/99.157,41$). Dit resulteert in een potentiële belastingvermindering voor een bedrag van 63.668 frank (1.578,29 euro), in voorkomend geval te optimaliseren over man en vrouw.

Naarmate de lening loopt, neemt het kapitaal dat wordt afgelost en dus ook de mogelijkheid tot belastingvermindering toe (tenzij het gaat om een lening met vaste kapitaaldelgingen).

– Stel dat het gaat om een aflossingsvrije hypotheek voor eenzelfde bedrag en aan dezelfde intrestvoet (normaliter ligt de financieringslast wel iets hoger dan bij de formule met maandelijkse kapitaalaflossing). Maandelijks moet dan een bedrag van 20.400 frank (505,70 euro) aan intrest worden betaald en dit gedurende de hele looptijd. Het eerste jaar wordt in totaal 244.800 frank (6.068,43 euro) intresten gestort. Op basis van de huidige wetgeving geniet het betreffende gezin enkel de gewone intrestaf trek (en eventueel de begrensde bijkomende intrestaf trek ingeval van (ver)nieuwbouw).

tation du précompte immobilier à hauteur de 12,5% du revenu cadastral indexé, soit 6 250 francs (154,93 euros).

– la déduction d'intérêts complémentaire – applicable uniquement s'il s'agit d'une construction ou d'une rénovation – s'élève à 83 127 francs (2 060,66 euros) et se calcule comme suit. Le montant total de 221 923 francs (5 501,33 euros) d'intérêts est tout d'abord diminué du montant de la déduction d'intérêts ordinaire, à savoir 50 000 francs (1 239,47 euros), ce qui donne un montant de 171 923 francs (4 261,86 euros). C'est ensuite qu'est appliquée la double restriction : une première en fonction du plafond de l'emprunt par l'application de la fraction $2\,417\,570/4\,000\,000$ (ou $59\,930,00/99\,157,41$) et enfin une restriction selon un pourcentage dégressif (à savoir, la première année, 80%).

Le montant déductible diminue chaque année en raison de la diminution des intérêts payés et de la réduction du plafond de 80% à 10% en l'espace de douze ans. Après douze ans, toute déduction complémentaire est de toute façon exclue.

– la réduction d'impôt pour remboursements de capital. Au cours de la première année, le remboursement de capital représente 105 342 francs (2 611,36 euros). Ce montant est, lui aussi, limité en fonction du plafond de l'emprunt : $2\,417\,570/4\,000\,000$ (ou $59\,930,00/99\,157,41$). Il s'ensuit que la réduction d'impôt potentielle s'élève à 63 668 francs (1 578,29 euros), montant à optimiser le cas échéant entre les époux.

À mesure que le temps passe, les remboursements de capital augmentent, tout comme dès lors la réduction d'impôt potentielle (à moins qu'il ne s'agisse d'un emprunt à remboursements de capital constants).

– Imaginons qu'il s'agisse d'une hypothèque à terme fixe sans remboursement couvrant un même montant et au même taux d'intérêt (normalement, la charge financière est légèrement plus élevée que dans le cadre d'une formule prévoyant un remboursement mensuel de capital). Le montant des intérêts payés chaque mois s'élève alors à 20 400 francs (505,70 euros) tout au long de la durée de l'emprunt. La première année, l'emprunteur verse un total de 244 800 francs (6 068,43 euros). Conformément à la législation actuelle, le ménage concerné bénéficie uniquement de la déduction d'intérêts ordinaire (et éventuellement de la déduction d'intérêts complémentaire plafonnée en cas de construction ou de rénovation).

- De gewone intrestaftrek blijft identiek, de belastingvermindering voor kapitaalaflossingen vindt om evidente redenen geen toepassing;

- De jaarlijkse alternatieve bijkomende intrestaftrek bedraagt 194.800 frank (4.828,97 euro). Het totaal jaarlijks bedrag aan intresten 244.800 (6.068,43 euro) wordt eerst aangewend voor de gewone intrestaftrek ten belope van 50.000 frank (1.239,47 euro). De resterende 194.800 frank (4.828,97 euro) moet niet meer worden beperkt aangezien het leningsbedrag beneden het voorgestelde plafond van 4.033.990 frank (100.000 euro) blijft.

Na 8 jaar, bijvoorbeeld, is, even abstractie gemaakt van de indexerings van het KI, onder de aflossingsvrije lening nog altijd een bedrag van 194.800 frank (4.828,97 euro) als bijkomende aftrek beschikbaar. In het geval van een klassieke annuïteitenlening is de bijkomende intrestaftrek gedaald tot 41.013 frank (1.016,69 euro)!

- La déduction d'intérêts ordinaire demeure inchangée ; pour des raisons évidentes, la réduction d'impôt pour remboursements de capital n'est pas d'application ;

- La déduction d'intérêts complémentaire *alternative* s'élève à 194 800 francs (4 828,97 euros). Au montant annuel total de 244 800 francs (6 068,43 euros) d'intérêts, on applique tout d'abord la déduction d'intérêts ordinaire à hauteur de 50 000 francs (1 239,47 euros). Le solde de 194 800 francs (4 828,97 euros) ne doit plus être limité étant donné que le montant de l'emprunt est inférieur au plafond proposé de 4 033 990 francs (100 000 euros).

Après huit ans, par exemple, dans le régime de l'emprunt à terme fixe sans remboursement, la déduction complémentaire représente toujours - abstraction de l'indexation du revenu cadastral - un montant de 194 800 francs (4 828,97 euros). Dans le cas d'un emprunt classique à remboursement par annuités, la déduction d'intérêts complémentaire n'est plus que de 41 013 francs (1 016,69 euros) !

BIJLAGE

Vergelijkend overzicht van de fiscale voordelen bij aankoop of bouw enige woning naargelang het gaat om een hypothecaire lening met kapitaalaflossingen of een aflossingsvrije lening (regime wetsvoorstel) ¹

ANNEXE

Comparaison des avantages fiscaux liés à l'acquisition ou à la construction d'une habitation constituant la seule habitation en propriété selon qu'il s'agit d'un emprunt hypothécaire avec remboursement de capital ou d'un emprunt à terme fixe sans remboursement (régime prévu par la proposition de loi)¹

	1. Gewone intrestaftrek <i>1. Déduction d'intérêts ordinaire</i>		2. Bijkomende intrestaftrek <i>2. Déduction d'intérêts complémentaire</i>		3. Belastingvermindering kapitaalaflossingen <i>3. Réduction d'impôt remboursements de capital</i>	
	Aflossings- hypotheek <i>Hypothèque avec remboursement</i>	Aflossings- vrije hypo- theek <i>Hypothèque à terme fixe sans rembourse- ment</i>	Aflossings- hypotheek ² <i>Hypothèque avec remboursement²</i>	Aflossings- vrije hypo- theek <i>Hypothèque à terme fixe sans rembourse- ment</i>	Aflossings- hypotheek <i>Hypothèque avec remboursement</i>	Aflossings- vrije hypo- theek <i>Hypothèque à terme fixe sans rembourse- ment</i>
1 ^{ste} jaar / 1 ^{re} année	50.000	50.000	83.127	194.800	63.668	0
8 ^{ste} jaar/ 8 ^e année	50.000	50.000	43.013	194.800	67.610	0
15 ^e jaar/ 15 ^e année	50.000	50.000	0	194.800	125.000 ³	0
20 ^{ste} jaar/ 20 ^e année	11.307	50.000	0	194.800	125.000	0

¹ In franken en abstractie gemaakt van de premies van een schuld-saldooverzekering die het regime van de kapitaalaflossingen volgen. Er wordt geen rekening gehouden met de indexering van fiscale barema's (bedragen inkomstenjaar 2001).

² Enkel indien het gaat om (ver)nieuwbouw!

³ Bedrag berekend in functie van de beroepsinkomsten van elke van de echtgenoten met een max. van 69.788 frank voor het jaar 2001. We gaan er voor de vergelijking vanuit dat de ene echtgenoot het maximumbedrag van 69.788 frank bereikt (vanaf een netto beroepsinkomen van 1.140.560 frank) en dat de andere echtgenoot recht heeft op een belastingvermindering ten belope van 55.212 frank (wat overeenkomt met een netto beroepsinkomen van 883.050 frank). Samen hebben ze dus recht op een belastingvermindering van 125.000 frank.

¹ En francs et abstraction faite des primes de l'assurance solde restant dû découlant du régime des remboursements de capital. Il n'est pas tenu compte de l'indexation des barèmes fiscaux (montants année de revenus 2001).

² Uniquement en cas de construction ou de rénovation !

³ Montant calculé en fonction des revenus professionnels de chacun des conjoints, le maximum étant de 69 788 francs pour l'année 2001. Pour la comparaison, nous supposons que l'un des conjoints atteint le plafond de 69 788 francs (à partir d'un revenu professionnel net de 1 140 560 francs) et que l'autre conjoint a droit à une réduction d'impôt à hauteur de 55 212 francs (ce qui correspond à un revenu professionnel net de 883 050 francs). La réduction d'impôt dont ils peuvent bénéficier conjointement s'élève donc à 125 000 francs.

1. Indien het de enige woning betreft, heeft de gewone intrestaftrek enkel als voordeel dat een deel van de betaalde onroerende voorheffing kan worden gerecupereerd, en dit tot maximum 12,5% van het kadastraal inkomen. In de tabel wordt uitgegaan van een kadastraal inkomen van 50.000 frank zodat het fiscaal voordeel 6.250 frank bedraagt. Indien er gedurende het jaar te weinig intrest wordt betaald om het volledige kadastraal inkomen op te sloppen, dan gebeurt dit proportioneel. Zo zal bij de aflossingshypothek voor het 20^{ste} jaar slechts 1.413 frank (nl. $11.307 \times 12,5\%$) aan onroerende voorheffing worden gerecupereerd.

2. De invoering van een specifieke bijkomende intrestaftrek voor aflossingsvrije hypotheek is het opzet van het wetsvoorstel. Vermits tijdens de looptijd geen kapitaal wordt afgelost blijft het aftrekbaar gedeelte van de intrest constant. Deze intresten zijn aftrekbaar van het gezamenlijk belastbaar inkomen. Vanaf een belastbaar inkomen van 500.000 frank wordt reeds 50% (incl. gemeentebelasting) fiscaal gerecupereerd.

De bestaande bijkomende intrestaftrek voor (ver)nieuwbouw geeft ook aanleiding tot een aftrek van het inkomen, maar dit slechts gedurende 12 jaren. Bovendien spelen er diverse begrenzings.

3. Om evidente redenen is geen belastingvermindering wegens kapitaalaflossingen mogelijk in het kader van een aflossingsvrije hypothek. De belastingvermindering voor aflossingen in het kader van een klassieke hypotheeklening, daarentegen, geven een voordeel tegen het hoogste tarief waaraan je inkomen wordt belast, zonder dat het tarief minder dan 30% kan bedragen.

Peter VANVELTHOVEN (SP)

1. S'il s'agit de la seule habitation en propriété, le seul avantage de la déduction d'intérêts ordinaire est la possibilité de récupérer une partie du précompte immobilier à hauteur de maximum 12,5% du revenu cadastral. Dans le tableau, le revenu cadastral a été fixé à 50 000 francs de sorte que l'avantage fiscal se chiffre à 6 250 francs. Si les intérêts payés au cours de l'année sont insuffisants pour absorber l'intégralité du revenu cadastral, le montant récupérable sera proportionnel aux intérêts payés. Ainsi, dans le cas de l'hypothèque avec remboursement, au cours de la 20^e année, le précompte immobilier récupéré ne s'élèvera qu'à 1 413 francs (c'est-à-dire $11\,307 \times 12,5\%$).

2. La présente proposition de loi vise à introduire une déduction d'intérêts complémentaire spécifique pour les hypothèques à terme fixe sans remboursement. Dès lors qu'il n'y a pas de remboursement de capital tout au long de la durée de l'emprunt, le montant d'intérêts déductible demeure constant. Dès que le revenu imposable atteint 500 000 francs, les intérêts peuvent être récupérés fiscalement (y compris la taxe communale) à concurrence de 50%.

La déduction d'intérêts complémentaire existante afférente à la construction ou à la rénovation donne déjà droit à une déduction du montant des revenus, mais cette possibilité n'est applicable que pendant douze ans et est soumise à diverses restrictions.

3. Pour des raisons évidentes, toute réduction d'impôt pour remboursements de capital est exclue dans le cadre d'une hypothèque à terme fixe sans remboursement. En revanche, dans le cadre d'un emprunt hypothécaire classique, la réduction d'impôt pour remboursements donne droit à un avantage au taux d'imposition marginal applicable au revenu, sans que ce taux puisse être inférieur à 30%.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 115 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wordt aangevuld met een tweede lid, dat luidt als volgt :

«Deze voorwaarden zijn niet van toepassing in het geval van een aflossingsvrije hypothecaire lening die door belastingplichtige is aangegaan om in België zijn enige woning te verwerven op voorwaarde dat deze lening niet is gewaarborgd door een verzekering bij leven en overlijden. ».

Art. 3

Artikel 116 van hetzelfde wetboek wordt aangevuld met het volgende lid:

«De intrest van een in artikel 115, tweede lid, bedoelde aflossingsvrije lening die overblijft na toepassing van de in artikel 14 vermelde aftrek is gedurende de volledige looptijd aftrekbaar in zoverre hij betrekking heeft op de eerste 100.000 euro van het aanvangsbedrag van de lening.».

31 mei 2001

Peter VANVELTHOVEN (SP)

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

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

Art. 2

L'article 115 du Code des impôts sur les revenus 1992 est complété par un alinéa 2, libellé comme suit :

« Ces conditions ne sont pas d'application dans le cas d'un emprunt hypothécaire à terme fixe sans remboursement afférent à une habitation sise en Belgique constituant la seule habitation en propriété et contracté par le contribuable en vue d'acquérir cette habitation, à condition que cet emprunt ne soit pas garanti par une assurance vie mixte. » .

Art. 3

L'article 116 du même Code est complété par l'alinéa suivant :

« Les intérêts d'un emprunt à terme fixe sans remboursement visé à l'article 115, alinéa 2, qui subsistent après application de la déduction visée à l'article 14, sont déductibles pendant toute la durée de l'emprunt dans la mesure où ils se rapportent à la première tranche de 100 000 euros du montant initial de l'emprunt. »

31 mai 2001