

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1993-1994 (*)

21 DÉCEMBRE 1993

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 7, § 1^{er},
2°, du Code des Impôts sur les
Revenus 1992**

(Déposée par M. Grimberghs)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En sa formulation actuelle, l'article 7, § 1^{er}, 2° du Code des Impôts sur les Revenus prévoit que le revenu imposable d'un immeuble consiste :

— dans le revenu cadastral, lorsque le bien, sis en Belgique :

— soit est donné en location à une personne physique qui n'affecte pas l'immeuble à une activité professionnelle, même partiellement,

— soit est donné en location conformément à la législation sur le bail à ferme et est affecté à des fins agricoles ou horticoles;

— dans le montant total des loyers et avantages locatifs dans tous les autres cas.

Par application de cette disposition, chaque fois qu'un bien immobilier sera donné en location à une personne morale, ce sera le loyer réel (et non le revenu cadastral) qui constituera la base imposable. Il s'agit bien entendu là d'une situation fiscalement moins intéressante pour le bailleur qui, très logiquement, en répercutera l'effet en majorant le montant du loyer.

(*) Troisième session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1993-1994 (*)

21 DECEMBER 1993

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 7, § 1, 2°,
van het Wetboek van de
Inkomstenbelastingen 1992**

(Ingediend door de heer Grimberghs)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 7, § 1, 2°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen bepaalt in zijn huidige redactie dat het belastbaar inkomen van een onroerend goed bestaat uit :

— het kadastraal inkomen indien het goed, dat in België is gelegen, :

— hetzij wordt verhuurd aan een natuurlijke persoon, die het goed noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid,

— hetzij overeenkomstig de pachtwetgeving wordt verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw wordt gebruikt;

— het totale bedrag van de huurprijs en de huurvordelen in alle andere gevallen.

Wordt een onroerend goed verhuurd aan een rechtspersoon, dan bestaat de belastbare grondslag ingevolge de toepassing van deze bepaling dus altijd uit de werkelijke huurprijs (en niet uit het kadastraal inkomen). Dat is uit een fiscaal oogpunt minder interessant voor de verhuurders, die logischerwijze het effect van die maatregel doorberekenen en het bedrag van de huurprijs verhogen.

(*) Derde zitting van de 48^e zittingsperiode.

Cette règle ne connaît actuellement pas d'exception. L'application de cette disposition débouche cependant sur des effets tout à fait indésirables lorsque le locataire est une personne morale qui poursuit un but non lucratif. Quelque louable que soit le but poursuivi par le locataire, le propriétaire se verra imposer sur base du loyer réellement payé par celui-ci (cf. Question Parlementaire de M. le Député Breyne, n° 828 du 1^{er} octobre 1991, Bull. Questions et Réponses, 1991-1992). Le propriétaire hésitera dès lors à donner son bien en location à une association sans but lucratif ou majorera ses loyers au vu de l'alourdissement de sa charge fiscale (en ce qui concerne l'intérêt de voir appréhendé de manière spécifique la situation locative des associations, voir la proposition de loi de M. le Député R. Landuyt et consorts du 19 juillet 1993 « relative à la sous-location de logements par des associations », Doc. n° 1138/1 - 92/93).

Cette situation est encore plus choquante lorsqu'une association (personne morale) loue un immeuble en vue de le sous-louer ensuite à des personnes qui en font leur logement principal en vue de faciliter l'accès au logement des plus démunis (cf. « Logement et exclusion sociale — un état des lieux en région wallonne » — Rapport de la Fondation Roi Baudouin, 1993). Le rôle indéniable que les « agences immobilières sociales » sont appelées à remplir dans la lutte contre l'exclusion sociale se trouve en effet entravé par une disposition fiscale qui débouche, *in fine*, sur un alourdissement des dépenses publiques, en particulier une aggravation des charges des CPAS (à propos du rôle des agences immobilières sociales, voir : « Logement et exclusion sociale — un état des lieux en région wallonne », *op. cit.*, p. 79 e.s.).

D'autre part, l'article 12, § 1^{er}, du Code des Impôts sur les Revenus 1992 établit judicieusement un régime fiscal d'exonération en ce qui concerne le revenu cadastral des immeubles qu'« un contribuable affecte, sans but de lucre, à l'exercice d'un culte public, à l'installation d'hôpitaux, d'hospices, de cliniques, de dispensaires, de homes de vacances pour enfants ou personnes pensionnées, ou d'autres œuvres analogues de bienfaisance ».

Il apparaît dès lors opportun de prévoir, au minimum, un régime fiscal aussi favorable que celui s'appliquant à l'égard des locataires personnes physiques lorsque le locataire-personne morale affecte le bien loué à une finalité non lucrative, comme le conçoit déjà l'article 12, § 1^{er}, du Code des Impôts sur les Revenus 1992.

Pareille démarche constituera en outre une indéniable reconnaissance de la valeur des actions menées par les associations du secteur non marchand et réduira un mécanisme qui, actuellement, conduit l'Etat à brider les initiatives de celles-ci.

Op die regel bestaat momenteel geen enkele uitzondering. Een en ander heeft evenwel volstrekt ongewenste gevolgen als de huurder een rechtspersoon is die geen winstoogmerk nastreeft. Hoe lovenswaardig de doelstelling van de huurder ook is, toch wordt de eigenaar belast op grond van de werkelijk door de huurder betaalde huurprijs. (Zie de parlementaire vraag n° 828 van volksvertegenwoordiger Breyne, van 1 oktober 1991, Bulletin van vragen en antwoorden, 1991-1992). De eigenaar zal bijgevolg wel tweemaal nadenken alvorens zijn goed te verhuren aan een vereniging zonder winstoogmerk, of hij zal, rekening houdend met de hogere belasting, de huurprijs opdrijven. (Wat betreft het belang van een specifieke regeling van de huursituatie van de verenigingen, zie het wetsvoorstel van volksvertegenwoordiger R. Landuyt c.s., van 19 juli 1993 « betreffende de onderverhuur van woning door verenigingen », Stuk n° 1138/1 - 92/93).

Dat is des te ergerlijker als een vereniging (een rechtspersoon), met de bedoeling de huisvesting toegankelijker te maken voor kansarmen, een onroerend goed huurt om het vervolgens onder te verhuren aan personen die het tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen (zie « Huisvesting en kansarmoede — een stand van zaken in het Waals gewest » — Rapport van de Koning Boudewijnstichting, 1993). De onmiskenbare rol van de « sociale immobiliënkantoren » in de kansarmoedebestrijding wordt immers gedwarsboord door een fiscale bepaling die uiteindelijk leidt tot een verzwaring van de overheidsuitgaven, en in het bijzonder tot een verzwaring van de lasten van de OCMW's (in verband met de rol van de sociale immobiliënkantoren, zie : « Huisvesting en kansarmoede — een stand van zaken in het Waals gewest », *op. cit.*, blz. 79, en volgende).

Anderzijds wordt in artikel 12, § 1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 terecht een stelsel uitgewerkt waardoor vrijstelling van belasting geldt voor het kadastraal inkomen van onroerende goederen die « een belastingplichtige zonder winstoogmerken heeft bestemd voor het uitoefenen van een openbare eredienst, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, godshuizen, klinieken, dispensaria, vakantiehuisen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen ».

Bijgevolg zou een minstens even gunstige belastingregeling moeten gelden wanneer de huurder een rechtspersoon is die het gehuurde goed aanwendt voor een bestemming zonder winstoogmerk, zoals reeds bepaald is in artikel 12, § 1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, als voor de huurder die een natuurlijke persoon is.

Dit zou bovendien een uitdrukkelijke erkenning zijn van het belang van de inspanningen van de verenigingen uit de non profitsector en het zou het mechanisme afzwakken waardoor de Staat momenteel de initiatieven van die verenigingen afremt.

COMMENTAIRE DES ARTICLES**Article 1^{er}**

L'affirmation du principe du calcul de l'impôt sur base du revenu cadastral (et non sur base du revenu réel) doit permettre de réduire le désavantage auquel les propriétaires s'exposent actuellement lorsqu'ils louent leurs biens à des personnes morales poursuivant des buts non lucratifs.

Art. 2

Cette disposition tend à assurer l'entrée en vigueur de la réforme pour le premier exercice fiscal utile.

D. GRIMBERGHS

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

A l'article 7, § 1^{er}, 2^o du Code des impôts sur les revenus 1992, il est inséré un point b)*bis* libellé comme suit :

« b)*bis*) le revenu cadastral, quand il s'agit de biens sis en Belgique donnés en location à une personne morale qui l'affecte à une finalité non lucrative. »

Art. 2

La présente loi entre en vigueur le premier janvier du premier exercice fiscal suivant sa publication au *Moniteur belge*.

24 novembre 1993.

D. GRIMBERGHS
P. BREYNE

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN**Artikel 1**

Dankzij de bevestiging van het principe dat de belasting berekend wordt op grond van het kadastraal inkomen (en niet op grond van het werkelijke inkomen) kan het nadeel worden weggewerkt dat de eigenaars momenteel ondervinden wanneer zij hun goederen verhuren aan rechtspersonen die geen winstoogmerk nastreven.

Art. 2

Volgens deze bepaling treedt de hervorming in werking vanaf het eerste dienstige aanslagjaar.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

In artikel 7, § 1, 2^o, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, wordt een b)*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« b)*bis*) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen en worden verhuurd aan een rechtspersoon die de goederen aanwendt zonder winstoogmerk. »

Art. 2

Deze wet treedt in werking op 1 januari van het eerste aanslagjaar nadat ze in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

24 november 1993.