

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

9 december 2008

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Wetboek van de
inkomstenbelastingen 1992 met betrekking
tot de aftrek voor de enige en eigen woning**

AMENDEMENTEN

Nr. 1 **VAN DE REGERING**

Art. 2

Dit artikel vervangen als volgt:

«Art. 2. Artikel 115, § 1, van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de programmawet van 27 december 2004 en gewijzigd bij de wetten van 27 december 2005 en 25 april 2007, wordt aangevuld met een lid dat luidt als volgt:

«Wanneer de aftrek bij toepassing van het vorige lid, 2°, gedurende één of meer belastbare tijdperken niet is toegestaan en de belastingplichtige de in artikel 104, 9°, bedoelde woning zelf betreft op 31 december van het belastbaar tijdperk waarin de in het tweede lid, 3°, bedoelde belemmeringen zijn weggefallen, wordt de aftrek opnieuw toegestaan vanaf dit belastbaar tijdperk.».

Voorgaande documenten:

Doc 52 **0555/ (2007/2008):**

001: Wetsvoorstel van de heer *Devlies* c.s.
002 en 003: Addenda.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

9 décembre 2008

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code des impôts sur les revenus
1992 en ce qui concerne la déduction pour
habitation propre et unique**

AMENDEMENTS

N° 1 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 2

Remplacer cet article par la disposition suivante:

«Art. 2. L'article 115, § 1^{er}, du même Code, remplacé par la loi-programme du 27 décembre 2004 et modifié par les lois des 27 décembre 2005 et 25 avril 2007, est complété par un alinéa rédigé comme suit:

«Lorsqu'en application de l'alinéa précédent, 2°, la déduction n'est pas admise pendant une ou plusieurs périodes imposables et que le contribuable occupe personnellement l'habitation visée à l'article 104, 9° au 31 décembre de la période imposable pendant laquelle les entraves visées à l'alinéa 2, 3°, disparaissent, la déduction est à nouveau admise à partir de cette période imposable.».

Documents précédents:

Doc 52 **0555/ (2007/2008):**

001: Proposition de loi de M. *Devlies* et consorts.
002 et 003: Addenda.

VERANTWOORDING

Artikel 115, § 1, derde lid, 2°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB 92) bepaalt dat de aftrek voor enige woning niet meer wordt toegestaan vanaf het tweede jaar dat volgt op het jaar waarin het leningcontract is afgesloten als de belastingplichtige de woning waarvoor hij de lening heeft aangegaan niet zelf betreft op 31 december van datzelfde jaar. Belastingplichtigen die een lening aangaan om een nieuwe woning te bouwen of te kopen of om een woning grondig te renoveren, krijgen op die manier iets meer dan twee jaar vanaf het aangaan van de lening de tijd om die woning zelf te betrekken. De regering is er zich van bewust dat die termijn van twee jaar in bepaalde gevallen te kort kan blijken. Bovendien kan hier daadwerkelijk sprake zijn van een situatie van overmacht in hoofde van de belastingplichtige, bv. in geval van het faillissement van een aannemer. De regering is dan ook niet gekant tegen een wetswijziging die maakt dat het verlies van het voordeel van de aftrek voor enige woning in de voormelde gevallen niet langer definitief zou zijn.

De regering vindt het echter niet opportuun om een onderdeel van het WIB 92 dat veel belastingplichtigen aanbelangt die niet beroepshalve met fiscaliteit bezig zijn, nogmaals ingrijpend te wijzigen, zoals de indieners van het voorstel doen. Bovendien zou het stelsel van de aftrek voor enige woning zoals het door het wetsvoorstel wordt gewijzigd, nog complexer worden en dit terwijl het stelsel precies met het oog op de vereenvoudiging van de woonfiscaliteit werd ingevoerd (Gedr. St. DOC 51 1437/001 blz. 240 - 241). De aangebrachte wijzigingen zijn ook niet neutraal, in die zin dat een aantal belastingplichtigen die onder de huidige regeling recht hebben op de aftrek voor enige woning, niet meer voor de aftrek in aanmerking zouden komen op basis van de voorgestelde tekst. Om deze belastingplichtigen niet te benadelen, zou opnieuw een overgangsbepaling moeten worden ingevoegd. Bovendien gunt het wetsvoorstel de belastingplichtige heel lang het voordeel van de twijfel inzake zowel het enig als het eigen karakter van de woning waarvoor de lening wordt aangegaan, wat de mogelijkheid tot misbruik van de maatregel verhoogt.

Dit amendement strekt er dan ook toe om, zonder het stelsel van de aftrek voor enige woning grondig te wijzigen, toch een oplossing te bieden aan de belastingplichtigen die door overmacht hun enige woning binnen de in artikel 115, § 1, derde lid, 2°, gestelde termijn van twee jaar niet zelf kunnen betrekken en bijgevolg het recht op de aftrek voor enige woning verliezen.

Dit amendement vult artikel 115, § 1, WIB 92 aan met een nieuw lid dat bepaalt dat de voormelde belastingplichtigen opnieuw in het stelsel van de aftrek voor enige woning stappen vanaf het belastbaar tijdperk waarin ze de woning waarvoor de lening werd aangegaan op 31 december daadwerkelijk zelf betrekken. Vermits het stelsel van de aftrek voor enige woning werd ingevoerd om het verwerven van de eigen woning te stimuleren (Gedr. St. DOC 51 1437/001 blz. 240 - 241), wordt die herinstap wel verbonden aan de voorwaarde dat de belastingplichtige zijn intrek neemt in de woning van zodra dat mogelijk is. Derhalve wordt vereist dat de belastingplichtige de woning betreft uiterlijk op 31 december van het belastbaar tijdperk

JUSTIFICATION

L'article 115, § 1^{er}, alinéa 3, 2°, Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92) dispose que la déduction pour habitation unique n'est plus admise à partir de la deuxième année qui suit celle de la conclusion de l'emprunt lorsque le contribuable n'occupe pas personnellement l'habitation, pour laquelle l'emprunt a été conclu, au 31 décembre de cette même année. Les contribuables qui concluent un emprunt afin de construire ou d'acheter une nouvelle habitation ou de rénover profondément une habitation, bénéficient de cette manière d'un délai supérieur à deux ans à partir de la conclusion de l'emprunt pour occuper personnellement cette habitation. Le gouvernement est conscient que ce délai de deux ans peut, dans certains cas, paraître trop court. En outre, il peut y avoir ici effectivement des cas de force majeure dans le chef du contribuable, par exemple en cas de faillite d'un entrepreneur. Le gouvernement n'est donc pas contre une modification de la loi qui ferait en sorte que la perte de l'avantage de la déduction pour habitation unique ne soit pas définitive dans certains cas.

Le gouvernement ne trouve pas réellement opportun de modifier à nouveau profondément une partie du CIR 92, qui concerne beaucoup de contribuables qui ne sont pas professionnellement occupés par la fiscalité, comme le font les dépositaires de la proposition de loi. En outre, le régime de la déduction pour habitation unique, tel qu'il est modifié par la proposition de loi, serait encore plus complexe et ceci alors que le régime a précisément été introduit en vue de la simplification de la fiscalité de l'habitation (Doc. Parl. DOC 51 1437/001 p. 240 - 241). Les modifications apportées ne sont pas non plus neutres, en ce sens que sur base du texte proposé, un certain nombre de contribuables qui ont droit à la déduction pour habitation unique selon la réglementation actuelle, ne rentreraient plus en considération pour la déduction. Afin de ne pas défavoriser ces contribuables, une disposition transitoire devrait à nouveau être introduite. De plus, la proposition de loi accorde au contribuable un large bénéfice du doute tant pour le caractère unique que pour le caractère propre de l'habitation pour laquelle l'emprunt est conclu, ce qui augmente la possibilité d'abus de la mesure.

Sans modifier profondément le régime de la déduction pour habitation unique, cet amendement s'attache donc aussi à offrir tout de même une solution, et par conséquent à ne pas faire perdre le droit à la déduction pour habitation unique aux contribuables qui dans des cas de force majeure ne peuvent pas occuper personnellement leur habitation unique dans le délai de deux ans visé à l'article 115, § 1^{er}, alinéa 3, 2°.

Cet amendement complète l'article 115, § 1^{er}, CIR 92 par un nouvel alinéa qui dispose que les contribuables mentionnés entrent à nouveau dans le régime de la déduction pour habitation unique à partir de la période imposable où ils occupent, au 31 décembre, personnellement et effectivement l'habitation pour laquelle l'emprunt a été conclu. Etant donné que le régime de la déduction pour habitation unique a été introduit afin de stimuler l'acquisition de l'habitation unique (Doc. Parl. DOC 51 1437/001 p. 240 - 241), cet aspect est lié à la condition selon laquelle le contribuable entre dans l'habitation dès que possible. Par conséquent, il est exigé que le contribuable occupe l'habitation au plus tard le 31 décembre de la période imposable

waarin de contractuele belemmeringen zijn weggevallen of de bouwwerken of verbouwingswerkzaamheden zijn beëindigd.

Belastingplichtigen die de woning die ze op 31 december van het jaar van de lening te koop hebben aangeboden, niet verkocht hebben tegen uiterlijk 31 december van het jaar daarop, verliezen het recht op de aftrek voor enige woning vanaf dat tweede jaar. De indieners van het voorstel willen ook een oplossing bieden voor de belastingplichtigen die reeds eigenaar zijn van gezinswoning en «die in een slabakkende vastgoedmarkt genoodzaakt zijn om binnen een jaar hun woning te verkopen» (Gedr. St. DOC 52 0555/001 blz. 5). Uit cijfers die onlangs werden bekendgemaakt door ERA Belgium, een samenwerkingsverband van makelaars, blijkt echter dat een woning in 2007 gemiddeld 94 dagen te koop stond. De regering is dan ook van oordeel dat de bestaande regeling waarbij een belastingplichtige beschikt over minstens vier keer dit gemiddelde om zijn woning te verkopen, niet moet worden aangepast.

Nr. 2 VAN DE REGERING

Art. 3

Dit artikel vervangen als volgt:

«Art. 3. Deze wet treedt in werking vanaf aanslagjaar 2009.»

VERANTWOORDING

Het stelsel van de aftrek voor enige woning (artikel 104, 9°, WIB 92) is van toepassing op de leningen die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2005 (aanslagjaar 2006). Aanslagjaar 2008 was het eerste aanslagjaar waarin de aftrek voor enige woning aan een aantal belastingplichtigen niet meer werd toegestaan omdat ze de woning waarvoor de lening werd aangegaan niet uiterlijk op het einde van het tweede jaar na het jaar waarin de lening werd aangegaan zelf betrokken.

Voorbeeld

Een belastingplichtige heeft in 2005 een lening aangegaan om de bouw van een nieuwe, enige woning te financieren. Gelet op de stand van de bouwwerkzaamheden kon hij die nieuwe woning niet betrekken op 31 december 2005. Voor inkomstenjaar 2005, aanslagjaar 2006, had de belastingplichtige wel recht op de aftrek voor enige woning, gelet op artikel 115, § 1, tweede lid, 3°, tweede streepje, WIB 92.

Ook voor inkomstenjaar 2006, aanslagjaar 2007, had de belastingplichtige recht op de aftrek voor enige woning, ook al woonde hij op 31 december 2006 nog steeds niet.

où soit les entraves contractuelles disparaissent soit les travaux de construction ou de transformation sont terminés.

Les contribuables qui mettent en vente l'habitation au 31 décembre de l'année de l'emprunt et ne l'ont pas vendue au 31 décembre de l'année suivante, perdent le droit à la déduction pour habitation unique à partir de cette deuxième année. Les dépositaires de la proposition de loi veulent aussi offrir une solution aux contribuables qui sont déjà propriétaires de la maison familiale et «qui, dans un marché immobilier déprimé, sont contraintes de vendre leur habitation dans un délai d'un an» (Doc. Parl. DOC 52 055/001 p. 5). Il semble, d'après des chiffres fournis par ERA Belgium, une association de courtiers, qu'il faut en moyenne 94 jours pour la vente réelle d'une habitation. Le gouvernement est donc d'avis que la disposition actuelle où un contribuable dispose d'au moins quatre fois cette moyenne pour vendre son habitation ne doit pas être adaptée.

N° 2 DU GOUVERNEMENT

Art. 3

Remplacer cet article par la disposition suivante:

«Art. 3. La présente loi entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2009.»

JUSTIFICATION

Le régime de la déduction pour habitation unique (article 104, 9°, CIR 92) est applicable aux emprunts conclus à partir du 1^{er} janvier 2005 (exercice d'imposition 2006). L'exercice d'imposition 2008 était le premier exercice d'imposition où la déduction pour habitation unique n'était plus accordée à un certain nombre de contribuables parce qu'ils n'occupent pas personnellement l'habitation, pour laquelle l'emprunt a été conclu, à la fin de la deuxième année qui suit celle de la conclusion de l'emprunt.

Exemple

Un contribuable a conclu un emprunt en 2005 afin de financer la construction d'une nouvelle habitation unique. Vu l'état d'avancement des travaux de construction, il n'a pas pu occuper cette nouvelle habitation au 31 décembre 2005. Pour l'année des revenus 2005, exercice d'imposition 2006, le contribuable avait bien droit à la déduction pour habitation unique, au vu de l'article 115, § 1^{er}, alinéa 2, 3°, deuxième tiret, CIR 92.

Le contribuable avait également droit à la déduction pour habitation unique pour l'année des revenus 2006, exercice d'imposition 2007, même s'il n'y habitait toujours pas au 31 décembre 2006.

Op 31 december 2007 (het einde van het tweede jaar na het aangaan van de lening) was de woning nog steeds niet klaar en kon de belastingplichtige ze dus niet zelf betrekken. Vanaf inkomstenjaar 2007, aanslagjaar 2008, heeft de belastingplichtige dus voor het eerst geen recht op de aftrek voor enige woning (toepassing artikel 115, § 1, derde lid, 2°, WIB 92).

De belastingplichtige krijgt nu de mogelijkheid om vanaf het eerstvolgende aanslagjaar (inkomstenjaar 2008, aanslagjaar 2009) opnieuw in het stelsel van de aftrek voor enige woning te stappen.

Deze inwerkingtreding benadeelt dus geen enkele belastingplichtige.

Nr. 3 VAN DE REGERING

Art. 4

Dit artikel doen vervallen.

Nr. 4 VAN DE REGERING

Art. 5

Dit artikel doen vervallen.

VERANTWOORDING

Gelet op de wijzigingen aan de artikelen 2 en 3, vervallen deze artikelen.

*De minister van Financiën
en Institutionele Hervormingen,*

Didier REYNDEERS

Au 31 décembre 2007 (la fin de la deuxième année suivant la conclusion de l'emprunt), l'habitation n'était toujours pas prête et le contribuable n'a donc pas pu l'occuper personnellement. A partir de l'année des revenus 2007, l'exercice d'imposition 2008, le contribuable n'a, pour la première fois, pas droit à la déduction pour habitation unique (application de l'article 115, § 1^{er}, alinéa 3, 2°, CIR 92).

Le contribuable reçoit maintenant la possibilité de bénéficier à nouveau du régime de la déduction pour habitation unique à partir du premier exercice d'imposition suivant (année des revenus 2008, exercice d'imposition 2009).

Cette entrée en vigueur ne désavantage donc à aucun contribuable.

N° 3 DU GOUVERNEMENT

Art. 4

Supprimer cet article.

N° 4 DU GOUVERNEMENT

Art. 5

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Vu les modifications aux articles 2 à 3, ces articles sont devenus caducs.

*Le ministre des Finances
et des Réformes institutionnelles,*

Didier REYNDEERS