

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

10 février 2021

PROJET DE LOI**portant modification du Code
des impôts sur les revenus 1992
sur le plan des biens immobiliers
sis à l'étranger****RAPPORT**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES ET DU BUDGET
PAR
MM. **Steven MATHEÏ** ET **Dieter VANBESIEN****SOMMAIRE**

Pages

I. Exposé introductif.....	3
II. Discussion générale.....	6
III. Discussion des articles et votes.....	23

*Voir:*Doc 55 **1762/ (2020/2021)**:
001: Projet de loi.**Voir aussi:**

003: Texte adopté par la commission.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

10 februari 2021

WETSONTWERP**houdende wijziging van het Wetboek
van de inkomstenbelastingen 1992
op het vlak van de in het buitenland
gelegen onroerende goederen****VERSLAG**NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN EN DE BEGROTING
UITGEBRACHT DOOR
DE HEREN **Steven MATHEÏ** EN **Dieter VANBESIEN****INHOUD**

Blz.

I. Inleidende uiteenzetting	3
II. Algemene bespreking.....	6
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	23

*Zie:*Doc 55 **1762/ (2020/2021)**:
001: Wetsontwerp.**Zie ook:**

003: Tekst aangenomen door de commissie.

04055

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Marie-Christine Marghem

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Joy Donné, Sander Loones, Wim Van der Donckt
Ecolo-Groen	Cécile Cornet, Dieter Vanbesien, Gilles Vanden Burre
PS	Hugues Bayet, Malik Ben Achour, Ahmed Laaouej
VB	Kurt Ravyts, Wouter Vermeersch
MR	Marie-Christine Marghem, Benoît Piedboeuf
CD&V	Steven Matheï
PVDA-PTB	Marco Van Hees
Open Vld	Christian Leysen
sp.a	Joris Vandenbroucke

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Peter Buysrogge, Kathleen Depoorter, Michael Freilich, Tomas Roggeman
Kristof Calvo, Marie-Colline Leroy, Stefaan Van Hecke, Albert Vicaire
Mélissa Hanus, Christophe Lacroix, Patrick Prévot, Sophie Thémont
Steven Creyelman, Erik Gilissen, Reccino Van Lommel
Nathalie Gilson, Florence Reuter, Vincent Scourneau
Hendrik Bogaert, Leen Dierick
Steven De Vuyst, Peter Mertens
Egbert Lachaert, Jasper Pillen
Melissa Depraetere, Vicky Reynaert

C. — Membre sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigd lid:

cdH	Vanessa Matz
-----	--------------

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de numerering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigegekleurd papier)

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné le projet de loi à l'examen au cours de sa réunion du mercredi 3 février 2021.

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF

M. Vincent Van Peteghem, vice-premier ministre et ministre des Finances, chargé de la Coordination de la lutte contre la fraude, retrace avant tout l'historique du dossier à l'examen.

Dès 2007, la Commission européenne a signalé à la Belgique qu'en ce qui concerne des revenus immobiliers à l'étranger, elle utilise une base imposable différente de celle appliquée dans des situations purement internes.

Le fait que notre pays utilise une base imposable différente a pour conséquence, selon la Commission européenne, qu'une valeur plus élevée est prise en compte comme assiette fiscale ou, au moins, comme référence lors de la détermination du taux d'imposition.

Par conséquent, la Commission a demandé à la Belgique de prendre les mesures nécessaires pour y remédier.

Le 11 septembre 2014, la Cour européenne de justice a statué dans un litige individuel que l'utilisation d'une méthode de calcul différente en ce qui concerne l'imposition des revenus immobiliers étrangers pouvait constituer une violation de la libre circulation. Cependant, il a été laissé à la juridiction nationale d'évaluer cela dans le cadre du litige en cours.

En parallèle, la Cour de justice européenne s'est à nouveau prononcée à ce sujet dans un arrêt du 12 avril 2018.

Le 21 novembre 2019, la Commission européenne a dès lors engagé une procédure devant la Cour de justice de l'UE, la Belgique n'ayant pas mis ses dispositions légales en conformité avec le droit de l'UE à la suite de l'arrêt du 12 avril 2018, dans lequel la Cour a jugé que les dispositions belges relatives aux revenus locatifs étaient contraires au droit de l'UE.

Le 12 novembre 2020, la Cour de justice de l'Union européenne a condamné la Belgique à payer à la Commission européenne une somme forfaitaire de 2 000 000 euros et une astreinte de 7 500 euros par jour

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft het voorliggende wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van woensdag 3 februari 2021.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING

De heer Vincent Van Peteghem, vice-eersteminister en minister van Financiën, belast met de Coördinatie van de fraudebestrijding, gaat vooreerst in op de historiek van dit dossier.

Reeds in 2007 wees de Europese Commissie België erop dat het met betrekking tot de inkomsten uit buitenlandse onroerende goederen een andere belastbare basis hanteert dan de methode die in louter interne situaties wordt toegepast.

Het feit dat België een andere belastbare basis gebruikt, heeft volgens de Europese Commissie tot gevolg dat een hogere waarde in aanmerking wordt genomen als belastbare grondslag, of minstens als referentie bij de vaststelling van het belastingtarief.

Ten gevolge daarvan heeft de Europese Commissie België verzocht de nodige maatregelen te nemen om dit te remediëren.

Op 11 september 2014 oordeelde het Europees Hof van Justitie in een individueel geschil dat het gebruiken van een andere berekeningsmethode inzake de belasting op de inkomsten uit buitenlandse onroerende goederen een inbreuk kon vormen op het vrij verkeer. Het werd echter aan de nationale rechter overgelaten dit te beoordelen in het hangende geschil.

Daarnaast heeft het Europees Hof van Justitie bij arrest van 12 april 2018 nogmaals uitspraak gedaan in dit verband.

De Europese Commissie heeft vervolgens op 21 november 2019 een procedure ingeleid voor het Europees Hof van Justitie, omdat België zijn wettelijke voorschriften niet in overeenstemming met het EU-recht heeft gebracht na het arrest van 12 april 2018, waarin het Hof heeft geoordeeld dat de Belgische bepalingen voor huurinkomsten in strijd zijn met het EU-recht.

Op 12 november 2020 heeft het Europees Hof van Justitie België dan veroordeeld tot het betalen van een forfaitair bedrag van 2 000 000 euro en van een dwangsom van 7 500 euro per dag vanaf de dag van het arrest

à compter du prononcé de l'arrêt et jusqu'à ce que la Belgique se soit pleinement conformée à ses obligations.

Par conséquent, des mesures très urgentes doivent être prises pour arrêter l'augmentation des amendes.

Avec le projet de loi à l'examen, la Belgique prend les mesures nécessaires pour se conformer à l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne.

Le vice-premier ministre évoque ensuite les modalités concrètes de la manière dont le gouvernement entend aligner le régime applicable aux revenus des biens immobiliers situés à l'étranger sur l'arrêt de la Cour de justice de l'UE.

Plus précisément, le gouvernement abandonne la valeur locative réelle comme base d'imposition pour les biens immobiliers situés à l'étranger.

Il change cette base imposable en un revenu cadastral équivalent qui sera attribué au bien étranger. Dans ce cas, l'article 7 du Code des impôts sur les revenus sera modifié de manière à ce que la base de calcul du revenu imposable des biens immobiliers étrangers soit le revenu cadastral, lorsque c'est le cas pour les biens immobiliers bâtis et non bâtis situés en Belgique.

Comme le revenu cadastral correspond au revenu annuel moyen net, il va de soi que ni les impôts nationaux ni les impôts étrangers sur ces revenus ne peuvent être déduits de ces revenus.

Pour déterminer le revenu cadastral, le Code prévoit aujourd'hui plusieurs méthodes de détermination des revenus cadastraux des biens bâtis, qui sont appliquées dans l'ordre suivant.

La première méthode se base sur les valeurs locatives à l'époque de référence. C'était la méthode appliquée essentiellement lors de la dernière péréquation cadastrale.

La deuxième méthode consiste à comparer le bien évalué à des biens similaires dont le revenu cadastral est définitif. C'est la méthode la plus utilisée actuellement pour les biens ordinaires pour lesquels l'offre est suffisamment étoffée de sorte que des points de comparaison puissent être trouvés.

La troisième méthode se base sur les valeurs vénales à l'époque de référence (1975) sur lesquelles on applique un taux (de capitalisation) de 5,3 %. Cette méthode est appliquée lorsqu'on ne trouve pas de points de

totdat België zijn verplichtingen volledig is nagekomen aan de Europese Commissie.

Er moeten bijgevolg dus zeer dringend maatregelen worden genomen om de oplopende boetes te stoppen.

Met dit wetsontwerp wil de regering dan ook de nodige maatregelen nemen, om gevolg te geven aan het arrest van het Europees Hof van Justitie.

De vice-eersteminister zal nu ingaan op de concrete nadere regels van hoe de regering de regeling voor de inkomsten uit in het buitenland gelegen onroerende goederen wil afstemmen op het dictum van het Europees Hof van Justitie.

Concreet stapt de regering af van de werkelijke huurwaarde als belastbare basis voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen.

De regering verandert die belastbare basis in een equivalent kadastraal inkomen dat zal worden toegekend aan het buitenlands onroerend goed. In dat geval zal artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen worden aangepast, zodat de berekeningsbasis van het belastbaar inkomen van buitenlandse onroerende goederen het kadastraal inkomen zal zijn, wanneer dat ook voor de in België gelegen ongebouwde en gebouwde onroerende goederen het geval is.

Aangezien het kadastraal inkomen overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen spreekt het voor zich dat van die inkomsten noch binnenlandse, noch buitenlandse belastingen van die inkomsten mogen worden afgetrokken.

Om het kadastraal inkomen vast te stellen, voorziet het Wetboek vandaag in verschillende methodes om de kadastrale inkomens van gebouwde goederen vast te stellen, die in de volgende volgorde worden toegepast.

De eerste methode is gebaseerd op de huurwaarden op het referentietijdstip. Dit is de methode die voornamelijk werd gebruikt bij de laatste péréquation.

De tweede methode bestaat erin het te schatten goed te vergelijken met gelijkaardige goederen waarvan het kadastraal inkomen definitief is. Dit is vandaag de meest gebruikte methode voor gewone goederen waarvan het aanbod ruim genoeg is, zodat er vergelijkingspunten kunnen worden gevonden.

De derde methode baseert zich op de verkoopwaarden op het referentietijdstip (1975) waarop men een (kapitalisatie)tarief van 5,3 pct. toepast. Deze methode wordt gebruikt wanneer men geen vergelijkingspunten vindt

comparaison (par exemple pour des biens exceptionnels ou industriels). La difficulté de cette méthode est de trouver les valeurs vénales de 1975.

L'objectif du présent projet est d'introduire une quatrième méthode qui est basée sur la troisième et qui consiste en une technique indiscutable permettant de reconstituer la valeur vénale de 1975 sur base de la valeur actuelle.

En effet, il est difficile pour le contribuable d'imaginer la valeur vénale de son bien en 1975. Par contre, il connaît en général sa valeur actuelle (soit parce qu'il vient de l'acquérir, soit car il peut le comparer avec des prix actuels). La question est de savoir comment convertir cette valeur actuelle en valeur de 1975.

Le gouvernement propose de définir de manière objective une technique par l'application d'un facteur de correction unique établi annuellement.

L'idée est de déterminer quel montant il fallait investir en 1975 pour obtenir un capital équivalent à la valeur vénale actuelle.

Le facteur de correction est fixé sur la base du taux pour les obligations linéaires à 10 ans tel que publié par la Banque nationale de Belgique (BNB).

L'avantage de cette méthode est qu'elle est applicable à des biens pour lesquels il n'y a aucune référence, tels que les biens sis à l'étranger.

Afin de permettre à l'administration de fixer un revenu cadastral pour les biens immobilier étrangers appartenant aux contribuables belges, il est nécessaire que ceux-ci en fassent la déclaration spontanée à l'administration.

En effet, si, en cas de transfert d'un droit réel sur un bien immobilier situé en Belgique, l'administration en est automatiquement informée à la suite de l'enregistrement de l'acte notarié ou de l'acte sous seing privé, ce n'est en revanche pas le cas lors du transfert d'un droit réel sur un bien immobilier situé à l'étranger.

La déclaration de l'aliénation d'un bien immobilier permettra notamment de proratiser le revenu cadastral dans le "wizard" de Tax-on-Web, qui aide le contribuable lors du remplissage de sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.

(bijvoorbeeld voor nijverheidsinrichtingen en uitzonderlijke goederen). De moeilijkheid van deze methode is het vinden van de verkoopwaarden van 1975.

Het doel van huidig wetsontwerp bestaat erin een vierde methode in te voeren die gebaseerd is op de derde en die bestaat uit een onbetwistbare techniek die het mogelijk maakt de verkoopwaarde van 1975 te reconstrueren op basis van de actuele verkoopwaarde.

Voor de belastingplichtige is het immers moeilijk zich de verkoopwaarde van zijn goed in 1975 voor te stellen. Over het algemeen kent hij daarentegen wel de actuele verkoopwaarde van het goed (ofwel omdat hij het pas heeft gekocht, ofwel omdat hij kan vergelijken met actuele prijzen). De vraag is dan hoe deze actuele waarde wordt omgezet naar de waarde in 1975.

De regering stelt voor op objectieve wijze een techniek te definiëren, waarbij een unieke correctiefactor wordt toegepast die jaarlijks wordt vastgesteld.

Het doel is te bepalen welk bedrag men in 1975 moest investeren om een kapitaal te verwerven dat overeenstemt met de huidige verkoopwaarde.

De correctiefactor wordt bepaald aan de hand van de rentevoet voor lineaire obligaties op 10 jaar, zoals gepubliceerd door de Nationale Bank van België (NBB).

Het voordeel van deze methode is dat ze toegepast kan worden op goederen waarvoor er geen enkele referentie voorhanden is, zoals goederen die gelegen zijn in het buitenland.

Om een kadastraal inkomen te kunnen bepalen voor buitenlandse onroerende goederen die toebehoren aan Belgische belastingplichtigen, is het noodzakelijk dat deze belastingplichtigen deze goederen uit eigen beweging aangeven bij de administratie.

Het is immers zo dat in het geval van een overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed dat in België gelegen is, de administratie hiervan automatisch op de hoogte wordt gebracht ten gevolge de registratie van de notariële akte of van de onderhandse akte, wat niet het geval is bij de overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed dat in het buitenland gelegen is.

De aangifte van de vervreemding van een onroerend goed zal het onder meer mogelijk maken het kadastraal inkomen te prorateren in de wizard van Tax-on-Web, die de belastingplichtige helpt bij het invullen van zijn aangifte in de personenbelasting.

La déclaration doit se faire dans les 4 mois de la date du transfert du droit réel.

Les contribuables qui ont déjà acquis un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger avant le 1^{er} janvier 2021 devront également déclarer la possession de ce bien immobilier. Pour cela, ils ont jusqu'au 31 décembre 2021.

L'administration établira en 2021 un relevé des contribuables ayant déclaré des revenus immobiliers à l'étranger pour l'exercice d'imposition 2020 et/ou 2021. Elle les contactera aussi afin de récolter auprès d'eux les informations nécessaires à l'établissement des revenus cadastraux de leurs biens.

Outre les déclarations d'achat ou de vente d'un bien, le contribuable devra déclarer également la date de la première occupation de bâtiments nouvellement construits sur le terrain qu'il possède à l'étranger ainsi que celle de la fin des travaux de transformation de bâtiments existants, comme c'est le cas pour les biens situés en Belgique.

Tout comme pour les biens belges, il faut en effet partir du principe que ces biens ne produisent un revenu qu'à partir de ce jour-là.

L'absence de déclaration spontanée peut avoir non seulement des répercussions importantes sur la fiscalité belge mais aussi créer une discrimination entre les contribuables belges ayant déclaré leur bien à l'étranger et ceux qui ne l'auront pas fait.

Afin de pallier ces risques, il est important de prévoir des amendes dissuasives.

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

A. Questions et observations des membres

M. Joy Donné (N-VA) fait observer que le problème évoqué n'est pas neuf. Il souligne que lors de la précédente législature, une solution similaire avait été mise sur la table du gouvernement. Mais comme les partis de la précédente coalition n'étaient pas tous sur la même longueur d'ondes, aucune solution n'avait pu être trouvée à l'époque.

L'intervenant évoque ensuite la nouvelle méthode de calcul proposée dans le projet de loi à l'examen. Comme

De aangifte moet gebeuren binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum van de overdracht van het zakelijk recht.

De belastingplichtigen die vóór 1 januari 2021 al een zakelijk recht op onroerend goed in het buitenland verworven hebben, zullen eveneens aangifte moeten doen van het bezit van dat onroerend goed. Ze hebben hiervoor de tijd tot 31 december 2021.

De administratie zal in de loop van 2021 tevens een lijst opstellen van belastingplichtigen die voor het aanslagjaar 2020 en/of 2021 inkomsten van buitenlandse onroerende goederen hebben aangegeven. Ze zal de betrokken belastingplichtigen ook contacteren om bij hen de informatie te verzamelen die nodig is om de kadastrale inkomens van hun goederen vast te stellen.

Naast de aangifte van de aan- of verkoop van een onroerend goed zal de belastingplichtige ook aangifte moeten doen van de ingebruikneming van nieuw opgetrokken gebouwen op het terrein dat hij in het buitenland bezit, alsook van de voltooiing van de verbouwingswerkzaamheden, zoals dat het geval is voor in België gelegen onroerend goed.

Net zoals voor de Belgische goederen moet men er immers vanuit gaan dat de goederen pas vanaf die dag een inkomen opleveren.

Het gebrek aan spontane aangifte kan immers niet alleen belangrijke gevolgen hebben voor de Belgische fiscaliteit, maar kan ook een discriminatie teweegbrengen tussen Belgische belastingplichtigen die hun in het buitenland gelegen goed hebben aangegeven en zij die dat niet hebben gedaan.

Om deze risico's te beperken, is het belangrijk in ontradende geldboetes te voorzien.

II. — ALGEMENE BESPREKING

A. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Joy Donné (N-VA) merkt op dat dit euvel niet nieuw is. Hij stipt aan dat er in de vorige regeerperiode een vergelijkbare oplossing op de regeringstafel heeft gelegen. Niet alle toenmalige regeringspartijen stonden toen op dezelfde lijn om op dat ogenblik al een oplossing uit te werken.

Vervolgens gaat de spreker in op de nieuwe berekeningsmethode die in het voorliggende wetsontwerp

il est assez difficile de déterminer la valeur vénale de 1975 de biens immobiliers situés à l'étranger, le gouvernement propose de prendre "la valeur vénale normale actuelle" et de lui appliquer un facteur de correction basé sur les OLO belges.

La valeur vénale normale n'est donc pas nécessairement la valeur à laquelle le bien immobilier est acquis. Toutefois, les autorités fiscales belges ne sont pas compétentes pour évaluer le caractère normal de la valeur vénale actuelle.

En europe, les prix de l'immobilier ont évolué différemment. Dans de nombreux pays, les prix ont augmenté de manière beaucoup plus importante que le taux d'intérêt capitalisé des OLO belges.

Lorsque l'on possède un bien immobilier à l'étranger (par exemple en Turquie, un pays à l'inflation chroniquement élevée et donc aux taux d'intérêt élevés), l'OLO belge n'a rien à voir avec l'évolution locale des prix de vente. En outre, l'intervenant ne comprend pas très bien de quelle manière il faut tenir compte des taux de change.

L'intervenant souligne que, selon le Conseil d'État, il découlerait de la nouvelle méthode de calcul que les biens immobiliers situés à l'étranger seraient ainsi systématiquement soumis de manière indirecte à un taux d'imposition supérieur à celui appliqué aux biens immobiliers situés en Belgique. Tel ne sera pas le cas, assurent tant le délégué que la secrétaire d'État au Budget dans son accord budgétaire. Par contre, l'Inspection des Finances, se fondant sur une étude de cas, estime que tel sera bel et bien le cas (DOC 55 1762/001, p. 39).

Selon le Conseil d'État (DOC 55 1762/001, pp. 39 à 41), la question se pose dès lors de savoir si l'application concrète des méthodes de calcul pour fixer le revenu cadastral n'entraînera pas une discrimination indirecte entre les contribuables, selon qu'on leur applique systématiquement l'une ou l'autre méthode.

Il semble donc important que l'intervenant et les membres de cette commission puissent prendre connaissance de l'avis de l'Inspection des finances.

Selon l'intervenant, ce type de problème est difficile à éviter lorsqu'on essaie de trouver une solution de cette manière pour les biens immobiliers étrangers sur lesquels les autorités nationales n'ont pas de juridiction.

werd opgenomen. Aangezien het nogal moeilijk is de verkoopwaarde in 1975 te bepalen van in het buitenland gelegen onroerende goederen, stelt de regering voor de 'actuele normale verkoopwaarde' te nemen en een correctiefactor toe te passen op basis van de Belgische OLO's.

De normale verkoopwaarde is dus niet noodzakelijk de waarde waaraan het onroerend goed wordt verkregen. De Belgische fiscus heeft echter geen rechtsmacht om het normale karakter van de actuele verkoopwaarde te beoordelen.

Binnen Europa hebben de vastgoedprijzen zich uiteenlopend ontwikkeld. In heel wat landen zijn de prijzen veel sterker gestegen dan de gekapitaliseerde rentevoet van de Belgische OLO's.

Wanneer men een onroerend goed bezit in het buitenland (bijvoorbeeld Turkije, een land met een chronisch hoge inflatie en dus ook hoge rentevoeten) heeft de Belgische OLO niets van doen met de lokale ontwikkeling van de verkoopprijzen. Bovendien is het voor de spreker niet duidelijk hoe rekening moet worden gehouden met wisselkoersen.

De spreker wijst erop dat de nieuwe berekeningsmethode voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen er volgens de Raad van State toe leidt dat de in het buitenland gelegen onroerende goederen daardoor op indirecte wijze systematisch onderworpen zouden worden aan een hoger belastingtarief dan in België gelegen onroerende goederen. Zowel door de gemachtigde als door de staatssecretaris bevoegd voor begroting (in haar begrotingsakkoord) wordt aangevoerd dat dit laatste niet het geval is. De Inspectie van Financiën is echter op basis van een gevalstudie van mening dat dit wel het geval is (DOC 55 1762/001, blz. 39).

Volgens de Raad van State (DOC 55 1762/001, blz. 39 tot 41) rijst dan ook de vraag of de concrete toepassing van de berekeningsmethodes voor de vaststelling van het kadastraal inkomen geen aanleiding zal geven tot een indirecte discriminatie tussen belastingplichtigen, al naargelang voor hen systematisch de ene of de andere methode zal worden toegepast.

Het lijkt dan ook belangrijk dat de spreker en de leden van deze commissie kennis kunnen nemen van het advies van de Inspectie van Financiën.

Dit soort van problemen zijn volgens de spreker moeilijk te voorkomen wanneer men op deze manier tracht tot een oplossing te komen voor buitenlands onroerend goed waarbij de nationale overheid geen rechtsmacht heeft.

Par ailleurs, l'intervenant souligne que des fiscalistes proposent une solution alternative selon laquelle les revenus seraient exonérés fiscalement. Les revenus du bien immobilier étranger sont exonérés. Ils ne sont pris en compte que pour déterminer le taux progressif. Étant donné la progressivité abrupte des tranches de revenus en Belgique, cela n'a que peu d'effet sur le taux marginal. Un ancien membre de la commission de ruling a dit un jour que la plus petite déclaration de régularisation s'élevait à 4 euros. Il s'agissait d'un contribuable qui n'avait pas déclaré les revenus de son bien immobilier étranger et qui avait pris peur il y a environ dix ans lorsque les médias prêtaient beaucoup d'attention aux résidences de vacances non déclarées.

L'intervenant soupçonne qu'avec le temps, la réglementation complexe proposée portera les germes d'une éventuelle discrimination. Il soupçonne que cette réglementation ne pourra donc tenir que temporairement, à moins qu'elle ne soit intégrée dans la réforme à grande échelle annoncée de la législation fiscale belge. Il estime donc que la proposition alternative des fiscalistes devrait être prise en considération.

Enfin, l'intervenant approfondit la norme commune de déclaration (NCD). Lorsque le fisc apprend, par le biais de la NCD, qu'un habitant du Royaume possède un bien immobilier à l'étranger, cela dépasse les frontières de l'Europe. Comment la NCD fonctionne-t-elle pour les pays très représentés dans notre population? L'intervenant songe, à cet égard, à tous les pays du pourtour méditerranéen (Turquie, Israël, Maroc).

La NCD permet néanmoins de brosser un tableau très contrasté (13 octobre 2020): la Turquie et le Pakistan se sont engagés à appliquer la NCD depuis 2018, et l'Équateur depuis 2020. La Jordanie s'est engagée à partir de 2023. D'autres pays avec lesquels l'UE entretient tout de même des contacts étroits, comme le Maroc, la Tunisie et l'Algérie, ne se sont toujours pas engagés. Le vice-premier ministre peut-il clarifier ce point?

M. Wouter Vermeersch (VB) note que le CD&V a dû penser: "Si Moïse ne vient pas à la montagne, alors la montagne viendra à Moïse". Si l'Europe ne veut pas du revenu cadastral belge, le gouvernement belge apportera son revenu cadastral à l'Europe. Et c'est ce qui s'est passé: le revenu cadastral belge est exporté à l'étranger.

Le système belge archaïque basé sur la valeur locative fictive de 1975 est donc encore étendu. Il s'agit d'un processus bureaucratique discutable où il faut en fait avoir un peu de chance lors de la détermination du revenu cadastral. Tous les fiscalistes s'accordent en fait

Daarnaast wijst de spreker erop dat er een alternatieve oplossing naar voren wordt geschoven door fiscalisten, waarbij het inkomen fiscaal vrijgesteld wordt. Het inkomen van het buitenlands onroerend goed is vrijgesteld; het wordt alleen meegerekend voor het vaststellen van het progressieve tarief. Gelet op de steile progressiviteit van de Belgische inkomensschijven, heeft dit weinig invloed op het marginaal tarief. Een gewezen lid van de rulingcommissie vertelde ooit dat de kleinste regularisatieaangifte 4 euro bedroeg. Het was een belastingplichtige die het inkomen uit zijn buitenlands onroerend niet had aangegeven en die schrik had gekregen een jaar of tien geleden toen de media veel aandacht besteedden aan niet-aangegeven buitenlandse vakantieverblijven.

De spreker vermoedt dat de voorgestelde, complexe regeling naar verloop van tijd de kiemen in zich draagt van eventuele discriminaties. Hij vermoedt dat deze regeling dus slechts tijdelijk zal standhouden tenzij zij zal worden ingebed in de aangekondigde, grootschalige hervorming van de Belgische fiscale wetgeving. Hij meent bijgevolg dat het alternatieve voorstel van de fiscalisten best wel in overweging mag worden genomen.

Tot slot gaat de spreker dieper in op de CRS-rapportering (*Common Reporting Standards*). Als de fiscus via de CRS-rapportering verneemt dat een rijksinwoner een onroerend goed heeft in het buitenland, reikt die kennis verder dan de grenzen van Europa. Hoe verloopt de CRS-rapportering met de landen waarvan een belangrijke aanwezigheid is in de bevolking? De spreker denkt hierbij dan aan alle landen rond de Middellandse Zee (Turkije, Israël, Marokko).

De CRS-rapportering geeft toch een zeer uiteenlopend beeld (13 oktober 2020): Turkije en Pakistan hebben zich verbonden tot CRS-rapportering sinds 2018, Ecuador vanaf 2020, Jordanië vanaf 2023. Andere landen waarmee de EU toch nauw contact onderhoudt zoals Marokko, Tunesië en Algerije, hebben zich daar nog steeds niet toe verbonden. Kan de vice-eersteminister hierbij meer toelichting verschaffen?

De heer Wouter Vermeersch (VB) merkt op dat ze bij de CD&V moeten gedacht hebben: "Als Mozes niet naar de berg komt, dan komt de berg wel naar Mozes". Als Europa het Belgisch kadastraal inkomen niet wil, dan brengt de Belgische regering haar kadastraal inkomen wel naar Europa. En zo geschiedde: het Belgische kadastraal inkomen wordt geëxporteerd naar het buitenland.

Het archaïsche Belgische systeem gebaseerd op de fictieve huurwaarde uit 1975 wordt dus nog verder uitgebreid. Een betwistbaar bureaucratisch proces waarbij men eigenlijk een beetje geluk moet hebben bij de bepaling van dat kadastraal inkomen. Alle fiscalisten zijn het er

pour dire qu'il s'agit d'un système caduc qui conduit à des injustices. Un système qui remonte à 1975. 1975, l'année où la guerre du Vietnam a pris fin et où le port de la ceinture de sécurité est devenu obligatoire. L'intervenant n'était même pas encore né.

C'est bien sûr tout sauf la fiscalité moderne, transparente et équitable promise par ce gouvernement. Cette solution est un excellent exemple du surréalisme fiscal à la belge. Mais d'abord la bonne nouvelle: il n'y aura pas de taxe supplémentaire pour les loueurs nationaux de biens immobiliers. Donc pas d'impact sur les revenus locatifs nationaux, et c'est une bonne chose.

Mais le vice-premier ministre a déjà précisé, en réponse à sa question au sein de cette commission, qu'il ne s'agit pas d'une 'avance' sur la réforme fiscale plus large. Il n'y aura donc pas d'impact à court terme pour les revenus locatifs nationaux, mais pour le moyen et le long terme, le vice-premier ministre n'exclut pas une taxe sur les revenus locatifs nationaux. Plus encore: les Verts et les socialistes de ce gouvernement sont déjà impatients de taxer ces revenus locatifs nationaux. Bien sûr, ils oublient que cela déstabilisera le marché locatif et que cela rendra finalement la vie encore plus difficile à de nombreux locataires, qui ont parfois déjà du mal à joindre les deux bouts.

Le fisc devra donc déterminer le revenu cadastral de 150 000 biens immobiliers détenus par des Belges à l'étranger. Ce sera vraiment un défi colossal pour l'Administration Mesures et Évaluations. Le vice-premier ministre va-t-il accorder des moyens humains et financiers supplémentaires à cette administration? Le vice-premier ministre a-t-il procédé à une évaluation de la charge de travail que cette réglementation va engendrer pour l'administration? Dans l'affirmative, quel est le résultat de cette évaluation?

Quelque 150 000 propriétaires vont donc devoir fournir des informations sur les biens qu'ils possèdent: l'adresse du bien, le type (villa, appartement ou maison) et la valeur vénale normale et, si la valeur vénale n'est pas connue, le prix et l'année d'achat suffiront. Les propriétaires concernés pourraient être tentés de faire paraître leur propriété moins chère qu'elle ne l'est en réalité. Comment l'administration fiscale contrôlera-t-elle tous ces éléments? Comment les fraudes éventuelles seront-elles démasquées? Le vice-premier ministre va-t-il croire les propriétaires sur parole?

Un contribuable peut très bien transformer un taudis en villa et garder le silence sur les travaux de rénovation qui ont été effectués. En Belgique, le cadastre peut effectuer un contrôle de temps en autre, mais à l'étranger, c'est bien sûr beaucoup plus difficile. Des

eigenlijk over eens dat dit een kaduuk systeem is dat tot onrechtvaardigheden leidt. Het betreft een systeem uit 1975, het jaar waarin de Vietnamoorlog ten einde kwam en de autogordel verplicht werd. De spreker was alvast nog lang niet geboren.

Dit is natuurlijk allesbehalve de moderne, transparante en eerlijke fiscaliteit die deze regering beloofd heeft. Deze oplossing is Belgisch fiscaal surrealisme ten top. Maar eerst het goede nieuws: er komt geen extra belasting voor binnenlandse verhuurders van vastgoed. Dus geen impact op de binnenlandse huurinkomsten, en dat is een goede zaak.

Maar de vice-eersteminister heeft hier in deze commissie op zijn vraag al duidelijk gesteld dat dit "geen voorafname is op de brede fiscale hervorming". Voor binnenlandse huurinkomsten is er dus op korte termijn geen impact, maar voor de middellange en lange termijn sluit de vice-eersteminister een belasting op binnenlandse huurinkomsten niet uit. Meer nog: de groenen en socialisten in deze regering staan al te trappelen en te watertanden om die binnenlandse huurinkomsten te gaan belasten. Ze vergeten daarbij natuurlijk dat daarmee de huurmarkt ontwricht zal worden en uiteindelijk heel wat huurders, mensen die het soms al wat moeilijker hebben om rond te komen, het nog moeilijker gaan krijgen.

De fiscus zal dus van 150 000 panden van Belgen in het buitenland het kadastraal inkomen moeten bepalen. Dat wordt werkelijk een huzarenstukje voor de Administratie Opmetingen en Waarderingen. Zal de vice-eersteminister in extra mensen en middelen voorzien voor de Administratie Opmetingen en Waarderingen? Heeft de vice-eersteminister een inschatting gemaakt van de werklast die deze regelgeving voor de administratie met zich brengt? Zo ja, wat is hiervan de raming?

150 000 eigenaars zullen dus inlichtingen moeten verschaffen over hun eigendommen: het adres van de woning, het type (villa, appartement of huis) en de normale verkoopwaarde en, indien deze verkoopwaarde niet bekend is, volstaat de prijs en het jaar van de aankoop. De betrokken eigenaars zouden geneigd kunnen zijn hun woning minder duur te laten lijken dan deze in werkelijkheid is. Hoe gaat de fiscale administratie dat allemaal controleren? Hoe zal de eventuele fraude worden opgespoord? Gaat de vice-eersteminister de eigenaars geloven op hun woord?

Iemand kan een krot verbouwen tot een villa en zwijgen over de uitgevoerde renovatiewerken. In eigen land gebeurt dan al eens een controle door het kadaster, maar in het buitenland is dat natuurlijk een pak moeilijker. Wordt in extra mensen en middelen voorzien voor

effectifs et des moyens supplémentaires sont-ils prévus pour effectuer les contrôles à l'étranger? Et le vice-premier ministre aura-t-il recours, par exemple, à des applications numériques telles que "Google Maps" et "Street View" pour mener ces contrôles? Les données difficiles à vérifier ne créeront-elles pas une insécurité juridique dans le chef du contribuable? Ce point n'est pas sans importance compte tenu des amendes salées qui sont à la clé.

L'intervenant se permet d'attirer l'attention du vice-premier ministre sur un lieu où le gouvernement belge devrait certainement effectuer un contrôle, à savoir l'île d'Yeu en France, où un propriétaire belge se fiche éperdument de toutes les prescriptions locales en matière de permis de construire. La maison de vacances rénovée de la famille royale tombera sans doute également dans le champ d'application du projet de loi à l'examen.

Force est de constater que plusieurs pays possèdent, à l'instar de la Belgique, un système de revenu cadastral, comme la France (valeur locative brute) ou l'Espagne (*valor catastral*), comme le décrit la circulaire du 29 juin 2016. L'administration utilisera-t-elle également ces données pour déterminer le revenu cadastral étranger ou pour vérifier les données transmises par le contribuable?

L'intervenant fait également observer que le vice-premier ministre aurait pu épargner à son administration une masse de travail en exonérant tout simplement les biens immobiliers étrangers. Aujourd'hui, toute une machine administrative est mise sur pied et les propriétaires font face à des frais en matière de conseil, alors que le jeu n'en vaut pas la chandelle. N'aurait-il pas été beaucoup plus simple de supprimer purement et simplement l'imposition des biens immobiliers étrangers? Cette option coûterait très peu à l'État et permettrait de mobiliser plus efficacement dans d'autres domaines les moyens humains limités dont disposent les administrations.

Un avocat fiscaliste déclare que le projet de loi à l'examen "ressemble à une subvention accordée aux fiscalistes, car il engendre un surcroît de travail considérable". Le vice-premier ministre crée de l'emploi dans le secteur du conseil fiscal. Le professeur Michel Maus (VUB) indique qu'une discrimination persiste entre les revenus locatifs étrangers et nationaux. Dans le magazine *Trends*, il déclare que s'il applique la méthode à quelques biens étrangers, ceux-ci seront toujours taxés plus lourdement que des biens comparables en Belgique. Il ne fait aucun doute, selon lui, que cela se traduira par une série de procès, jusque devant la Cour européenne. Quelle est la réaction du vice-premier ministre à ce sujet? Comment évalue-t-il la soutenabilité du projet de loi à l'examen?

contrôles in het buitenland? En zal de vice-eersteminister bijvoorbeeld gebruik maken van digitale toepassingen zoals "Google Maps" en "Street View" om controles uit te voeren? Zullen moeilijk controleerbare gegevens niet zorgen voor rechtsonzekerheid bij de belastingplichtige? Niet onbelangrijk, gezien de forse boetes die in uitzicht worden gesteld.

De spreker is zo vrij de vice-eersteminister te attenderen op één plaats waar de Belgische overheid zeker zou moeten controleren, met name op het Franse eiland Île d'Yeu, waar zich namelijk een Belgische eigenaar bevindt die alvast alle lokale bouwvergunningsvoorschriften aan zijn laars lapt. Wellicht zal ook de gerenoveerde vakantiewoning van de koninklijke familie onder het toepassingsgebied van dit wetsontwerp vallen.

Er zijn landen die net zoals België een stelsel van kadastraal inkomen kennen, zoals Frankrijk (*valeur locative brute*) of Spanje (*valor catastral*). Hiernaar wordt verwezen in de circulaire van 29 juni 2016. Zal de administratie ook van deze gegevens gebruik maken bij het vaststellen van het buitenlands kadastraal inkomen of bij de controle van de gegevens die door de belastingplichtige worden overgemaakt?

Daarnaast merkt de spreker op dat de vice-eerste-minister zijn administratie een massa werk had kunnen besparen door buitenlands onroerend goed gewoon vrij te stellen. Nu zet men een hele administratieve machine op poten en worden eigenaars met advieskosten opgezadeld, terwijl het sop de kool niet waard is. Was het niet veel eenvoudiger geweest de belasting op buitenlandse woningen gewoon af te schaffen? Dat zou de overheid weinig kosten en de beperkte beschikbare middelen van de mensen bij de administratie zouden efficiënter op andere terreinen kunnen worden ingezet.

Een fiscaal advocaat stelt dat het voorliggende wetsontwerp: "wel een subsidie lijkt voor fiscalisten, omdat het veel extra werk creëert". De vice-eersteminister creëert extra werkgelegenheid bij de fiscalisten. Professor Michel Maus (VUB) geeft aan dat er nog steeds sprake is van een discriminatie tussen buitenlandse en binnenlandse huurinkomsten. In het magazine *Trends* stelt hij het volgende: "Als ik de methode toepas op enkele buitenlandse woningen, worden die nog altijd hoger belast dan vergelijkbare panden in België. Dat zal ongetwijfeld opnieuw tot een reeks processen leiden, tot in het Europese Hof.". Wat is de reactie van de vice-eersteminister hierop? Hoe schat de vice-eersteminister de houdbaarheid van dit wetsontwerp in?

Le fisc calcule donc le revenu cadastral de ces biens immobiliers étrangers en fonction d'un coefficient annuel adapté. En procédant à une dépréciation fictive similaire et en diminuant ainsi l'assiette fiscale, la discrimination entre les revenus locatifs nationaux et étrangers est éliminée. Quiconque possède un bien immobilier à l'étranger et le loue paiera donc moins cher. Les fiscalistes partent du principe que les propriétaires paieront moins d'impôts à l'avenir. Or, le cabinet du vice-premier ministre part du principe que toute cette opération est neutre sur le plan budgétaire. Le vice-premier ministre pourrait-il clarifier ce point? Les fiscalistes prévoient que les propriétaires paieront moins d'impôts, tandis que le vice-premier ministre prévoit que toutes ces mesures seront neutres au plan budgétaire. Des clarifications sur cette neutralité budgétaire sont dès lors souhaitables. Le vice-premier ministre pourrait-il transmettre aux membres de cette commission la fiche de calcul en la matière?

L'administration est assaillie de travail à cause de ce que le vice-premier ministre lui-même qualifie de simple mesure budgétairement neutre. Une analyse coûts-bénéfices a-t-elle été effectuée?

Car il faut également relativiser en pratique l'effet de la réserve de progressivité sur l'augmentation des impôts. Le contribuable qui possède un logement à l'étranger et se situe dans la tranche d'imposition la plus élevée ne remarquera guère de différence. En effet, dès que le revenu imposable progressif dépasse le seuil d'environ 40 500 euros par an, le taux marginal le plus élevé (50 %) s'applique à chaque euro supplémentaire de revenu imposable. De fait, la réserve de progressivité sur les revenus immobiliers étrangers entraîne une modeste augmentation de l'impôt pour cette catégorie de contribuables. Cette règle ne s'applique toutefois pas à ceux qui se situent dans les tranches d'imposition inférieures, où la différence peut être considérable. Ainsi, les petits retraités devront payer beaucoup plus d'impôts en vertu de la nouvelle base imposable. Mais même ceux qui achètent un taudis, par exemple et n'ont pas de revenu locatif réel pourraient s'exposer à un revenu cadastral plus élevé. Le vice-premier ministre a-t-il une idée de l'impact qu'aura le projet de loi à l'examen individuellement, sur des petits retraités ou des contribuables se situant dans les tranches d'imposition inférieures et qui achèteraient un immeuble à rénover, par exemple?

La Cour de justice de l'Union européenne a donc finalement mis le couteau sous la gorge de la Belgique en lui imposant une astreinte. Le 11 septembre 2014 déjà, un arrêt de Cour de justice de l'Union européenne jugeait que la réglementation belge relative aux revenus locatifs était contraire au droit européen. En avril 2018, la Cour de justice de l'Union européenne condamnait la discrimination existant entre les revenus locatifs

De fiscus berekent dus het kadastraal inkomen voor dat buitenlands vastgoed, volgens een aangepaste jaarcoëfficiënt. Door een gelijkaardige fictieve waardevermindering door te voeren en zo de fiscale grondslag te verlagen, wordt dus de discriminatie tussen binnenlandse en buitenlandse huurinkomsten weggewerkt. Wie vastgoed in het buitenland heeft en dat verhuurt, zal dus minder betalen. Fiscalisten gaan ervan uit dat de eigenaars minder belastingen zullen betalen in de toekomst. Het kabinet van de vice-eersteminister gaat er nochtans van uit dat de hele oefening budgetneutraal is. Kan de vice-eersteminister dat even toelichten? Er wordt verwacht dat eigenaars minder belastingen zullen betalen, terwijl de vice-eersteminister verwacht dat alles budgetneutraal zal zijn. Dus graag duidelijkheid over die budgetneutraliteit. Kan de vice-eersteminister aan de leden van deze commissie de berekeningsfiche daarover bezorgen?

De administratie wordt opgezaald met heel veel werk, voor wat de vice-eersteminister zelf een louter budgetneutrale maatregel noemt. Werd er een kosten-batenanalyse gemaakt?

Want ook het belastingverhogende effect van het progressievoorbehoud moet men in de praktijk relativiseren. Iemand met een woning in het buitenland die zich in de hoogste belastingschijf bevindt, die zal weinig verschil merken. Zodra iemands progressief belastbare inkomsten de grens van ongeveer 40 500 euro per jaar overschrijden, is het hoogste marginale tarief (50 %) van toepassing op iedere bijkomende euro belastbaar inkomen. Feitelijk leidt het progressievoorbehoud op buitenlandse onroerende inkomsten voor deze categorie belastingplichtigen tot een bescheiden belastingverhoging. Dat geldt echter niet voor wie zich in de lagere belastingschijven bevindt, daar kan het verschil aanzienlijk zijn. Bijvoorbeeld kleine gepensioneerden zullen door de nieuwe belastinggrondslag aanzienlijk meer belasting moeten betalen. Maar ook wie bijvoorbeeld een krot opkoopt, heeft geen reële huurinkomsten maar mogelijk wel een hoger kadastraal inkomen. Heeft de vice-eersteminister zicht op de individuele impact van dit wetsontwerp op bijvoorbeeld kleine gepensioneerden of mensen die zich in de lagere belastingschijven bevinden en wie bijvoorbeeld een renovatiepand koopt?

Dit land werd dus door het Europees Hof van Justitie uiteindelijk het mes op de keel gezet met een dwangsom. Al op 11 september 2014 bleek uit een arrest van het Hof van Justitie dat de Belgische regeling inzake huurinkomsten strijdig was met het Europees recht. In april 2018 veroordeelde het Europees Hof van Justitie de discriminatie tussen buitenlandse en binnenlandse huurinkomsten, dus voor de ondertekening van het

perçus à l'étranger et ceux perçus en Belgique. Cette condamnation est donc intervenue avant la signature du pacte de Marrakech, étant donné que la coalition suédoise, dont faisait aussi partie la N-VA, puis le gouvernement Wilmès, n'ont pas réglé ce dossier. Puisque les gouvernements précédents n'ont pas résolu cette question, la Commission européenne a entamé, en juillet de l'année dernière, une deuxième procédure qui a finalement débouché sur une condamnation avec astreinte en novembre 2020. Et le projet de loi à l'examen doit désormais faire avancer ce dossier dès lors qu'en novembre 2020, la Cour européenne a condamné la Belgique à une amende de 2 millions d'euros et à une astreinte journalière de 7 500 euros. Quel est aujourd'hui le montant de cette amende et quel en sera le montant final? Quand le vice-premier ministre estime-t-il qu'il sera en mesure de lever cette astreinte journalière et quel en sera le montant final? Sera-t-elle levée au moment de l'entrée en vigueur de la loi ou bien au moment de sa publication au *Moniteur belge*?

Enfin, l'intervenant aborde plus en détail la question de l'échange d'informations fiscales avec d'autres pays. Même si, en vertu de conventions de double imposition, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays où se situent le bien immobilier et sont donc exonérés d'impôt en Belgique, ils doivent néanmoins être déclarés en Belgique. En effet, ces revenus étrangers servent à déterminer la base imposable et le taux d'imposition. Toutes les conventions préventives de la double imposition comportent une disposition permettant l'échange d'informations en vue de lutter contre la fraude. Cette disposition permet aux États d'échanger des informations sur l'acquisition et la cession de biens immobiliers. Il existe déjà un système d'échange d'informations à propos des biens immobiliers au sein de l'Union européenne, ce qui est évidemment une bonne chose.

Selon une étude menée par la Fondation Roi Baudouin, 60 % des Marocains résidant en Belgique possèdent un bien immobilier au Maroc. La Belgique et le Maroc ont signé une convention préventive de la double imposition qui prévoit l'échange d'informations de nature fiscale. L'intervenant cite une déclaration faite en 2018 par le porte-parole du SPF Finances: "À la demande du ministre belge des Finances, M. Johan Van Overtveldt, l'administration fiscale belge a pris contact avec son homologue marocain afin d'ouvrir des négociations en vue de conclure un accord d'échange automatique d'informations à propos des biens immobiliers. Si un tel accord peut être conclu entre les deux administrations fiscales, il ne nécessite toutefois pas de révision de la convention préventive de la double imposition."

Marrakesh-pact, omdat de Zweedse regering, inclusief de N-VA, en nadien ook de regering-Wilmès, het probleem niet oplosten. Aangezien de vorige regeringen dus niets deden, begon de Europese Commissie een tweede procedure in juli vorig jaar, wat uiteindelijk in november 2020 leidde tot een veroordeling met dwangsom. En het moet nu wel vooruit gaan met dit wetsontwerp, want het Europees Hof veroordeelde België in november 2020 tot een boete van 2 miljoen euro en een dwangsom van 7 500 euro per dag. Hoe hoog is die boete momenteel al opgelopen en hoe hoog zal die uiteindelijk worden? Wanneer denkt de vice-eersteminister deze dagelijkse boete te kunnen stuiten en hoe hoog zal het bedrag dan uiteindelijk al opgelopen zijn? Is dat het moment van inwerkingtreding, of is dat het moment waarop de wet in het *Belgisch Staatsblad* wordt gepubliceerd?

Tot slot gaat de spreker dieper in op de kwestie van de uitwisseling van belastinggegevens met andere landen. Hoewel inkomsten uit onroerende goederen in het buitenland door dubbele belastingverdragen worden belast in het land waar het onroerend goed zich bevindt en dus in België zijn vrijgesteld, moeten ze toch in België worden aangegeven. Deze buitenlandse inkomsten worden gebruikt om de belastbare basis en het belastingtarief te bepalen. Alle dubbelbelastingverdragen bevatten een bepaling die de uitwisseling van informatie mogelijk maakt met het oog op fraudebestrijding. Deze bepaling maakt de uitwisseling van informatie tussen Staten over de verwerving en vervreemding van onroerende goederen mogelijk. Binnen de Europese Unie is er al een uitwisseling van informatie over onroerende goederen. En dat is uiteraard een goede zaak.

Volgens een studie van de Koning Boudewijnstichting blijkt dat 60 % van de Marokkanen die in België verblijven, vastgoed hebben in Marokko. België en Marokko hebben een dubbelbelastingverdrag ondertekend dat voorziet in de uitwisseling van informatie van fiscale aard. Volgens een verklaring van 2018 van de woordvoerder van de FOD Financiën blijkt het volgende: "Op verzoek van de Belgische minister van Financiën, Johan Van Overtveldt, heeft de Belgische belastingadministratie contact opgenomen met haar Marokkaanse partner om onderhandelingen te starten met het oog op het sluiten van een overeenkomst voor de automatische uitwisseling van informatie over onroerend goed. Een dergelijke overeenkomst kan worden gesloten tussen de belastingdiensten, maar vereist geen herziening van het verdrag inzake dubbele belastingheffing."

Le 6 mai 2020, le SPF Finances avait publié sur son site intranet un message indiquant que la Cellule de traitement des informations financières (CTIF) avait publié deux communications sur le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme en lien avec les conséquences de la crise du coronavirus. Ce document indique que: "L'incertitude économique a aussi pour effet de faire baisser les prix de l'immobilier. Cela a pour conséquence que le blanchiment de revenus issus de la vente de drogue au travers de l'achat de biens immobiliers sera plus efficace. Par ailleurs, ce phénomène se produit à la fois au niveau national et international. Les organisations criminelles actives dans le trafic de drogue pourront, plus encore que les autres organisations, disposer de très grandes quantités d'argent liquide. Lorsque la vie économique et sociale reprendra, elles seront prêtes à injecter ces fonds dans le système financier. D'importants versements en espèces sur les comptes de sociétés dont le chiffre d'affaires officiel est limité ou qui sont en proie à des difficultés financières pourraient indiquer un possible lien avec le trafic de drogue. L'investissement de ces fonds dans l'acquisition d'autres commerces où l'argent liquide est très présent ou l'investissement dans le marché immobilier belge ou étranger constitue la dernière phase d'investissement du processus de blanchiment d'argent. L'Espagne, le Maroc, la Turquie et surtout les Émirats Arabes Unis (Dubai) sont des pays où les investissements immobiliers sont fréquents.". En d'autres termes, les investissements immobiliers, tant en Belgique qu'à l'étranger, peuvent être utilisés pour blanchir des revenus illicites provenant de la vente de drogues. Dans le cas présent, le Maroc est même explicitement désigné comme une destination finale des investissements illégaux réalisés en vue de blanchir de l'argent criminel.

Il convient de souligner que, si le Maroc figure sur la liste "grise" des paradis fiscaux de l'Union européenne, ce pays est toutefois considéré comme un pays qui coopère avec l'Union européenne dans le cadre de la mise en œuvre de ses engagements. Compte tenu des observations de la CTIF et de la volonté du Maroc de coopérer en matière fiscale, l'intervenant estime qu'il importe dès lors de relancer les négociations sur l'échange automatique d'informations fiscales avec le Maroc. Quel est l'état d'avancement des négociations sur l'échange d'informations fiscales avec le Maroc? Le ministre des Finances a-t-il l'intention de relancer ces négociations?

M. Marco Van Hees (PVDA-PTB) comprend que le gouvernement a pris l'initiative de déposer le projet de loi à l'examen parce qu'il a été incité à le faire par les astreintes qu'il doit payer tant que ce problème n'est pas résolu.

Op zijn intranetsite heeft de FOD Financiën op 6 mei 2020 een bericht gepubliceerd, waaruit blijkt dat de Cel voor de Financiële Informatieverwerking (de CFI) twee mededelingen doet over het witwassen van geld en de financiering van terrorisme in verband met de gevolgen van de coronacrisis. In dat document wordt het volgende gesteld: "De economische onzekerheid zorgt er verder voor dat de prijzen van vastgoed dalen. Als gevolg hiervan zal het witwassen van drugsinkomsten via de aankoop van vastgoed efficiënter kunnen verlopen. Dit effect speelt bovendien zowel op nationaal als op internationaal vlak. Criminele organisaties die actief zijn in de drugshandel zullen meer nog dan anders kunnen beschikken over zeer grote bedragen in contanten. Bij het hernemen van het economische en sociale leven staan zij klaar om deze fondsen in te brengen in het financieel systeem. Grote stortingen in cash op rekeningen van ondernemingen met beperkte officiële omzet of in financiële problemen kunnen wijzen op een mogelijke band met drugshandel. Het investeren van deze fondsen via de aankoop van andere handelszaken met een cash-intensief karakter of het investeren in vastgoed in België en in het buitenland vormen de finale investeringsfase van het witwasproces. Spanje, Marokko, Turkije en vooral de Verenigde Arabische Emiraten (Dubai) komen frequent terug als investeringslanden voor vastgoed.". Met andere woorden, vastgoedbeleggingen zowel in België als in het buitenland kunnen worden gebruikt voor het witwassen van illegale inkomsten uit de verkoop van drugs. In dit geval wordt Marokko zelfs uitdrukkelijk genoemd als eindbestemming voor illegale investeringen met het oog op het witwassen van crimineel geld.

Er moet op worden gewezen dat Marokko op de "grijze" lijst van belastingparadijzen van de Europese Unie staat, maar dat Marokko wordt beschouwd als een land dat samenwerkt met de Europese Unie bij de uitvoering van zijn verbintenissen. Gezien de opmerkingen van de CFI en de bereidheid van Marokko om op fiscaal gebied samen te werken, vindt de spreker het dan ook belangrijk de onderhandelingen over de automatische uitwisseling van fiscale informatie met Marokko nieuw leven in te blazen. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de onderhandelingen over de uitwisseling van belastinggegevens met Marokko? Is de minister van Financiën van plan deze onderhandelingen nieuw leven in te blazen?

De heer Marco Van Hees (PVDA-PTB) begrijpt dat de regering het initiatief genomen heeft om het voorliggend wetsontwerp in te dienen, aangezien zij hiertoe aangezet wordt door de dwangsommen die zij moet betalen zolang het euvel niet is opgelost.

En outre, l'intervenant souligne que la Cour de justice de l'Union européenne ne se préoccupe pas tant de l'existence d'une éventuelle discrimination entre les biens immobiliers situés sur le territoire national et ceux situés à l'étranger que d'une violation de la libre circulation des capitaux.

L'intervenant souligne que le projet de loi à l'examen vise 150 000 propriétaires. Le vice-premier ministre peut-il fournir une ventilation de ces propriétaires par décile? S'agit-il principalement de propriétaires aux revenus modestes, ou s'agit-il uniquement de catégories à hauts revenus?

L'intervenant souligne aussi que, globalement, deux options s'offraient à nous pour trancher cette question: soit le traitement fiscal des biens immobiliers situés à l'étranger en appliquant le système existant basé sur le revenu cadastral, soit le traitement fiscal des biens immobiliers situés en Belgique en se basant sur les revenus locatifs réels. Le gouvernement a choisi d'élaborer une proposition de compromis qui n'augmente pas la pression fiscale sur les biens immobiliers situés sur le territoire national.

L'intervenant estime que le projet de loi à l'examen est dès lors l'occasion de réfléchir au traitement fiscal des biens immobiliers. La future réforme fiscale constituera à cet égard le moment idéal pour réformer en profondeur le système existant basé sur le revenu cadastral. Ce système est caractérisé par une série de manquements. L'intervenant signale ainsi que la Belgique est le seul pays qui impose les biens immobiliers sur la base d'un revenu cadastral. La Belgique est en outre le seul pays en Europe qui n'impose pas les biens immobiliers loués sur la base des revenus locatifs réels.

L'intervenant souligne qui plus est que le précompte immobilier par le biais du revenu cadastral s'applique tant aux propriétaires d'une habitation unique qu'aux propriétaires qui donnent une ou plusieurs habitations en location. Il est frappant que les propriétaires n'ayant pas de revenus, en dehors du fait qu'ils ne doivent pas payer de loyer mensuel, sont traités de la même manière que les propriétaires qui donnent une ou plusieurs habitations en location.

Le troisième problème concernant le système actuel est que la péréquation du revenu cadastral qui est d'application date de 1975. Cette péréquation dépassée crée une inégalité, c'est-à-dire que la différence entre la valeur réelle établie en 1975 et la valeur actuelle est beaucoup plus grande dans les quartiers plus riches que

Daarnaast stipt de spreker aan dat het Europees Hof van Justitie niet zozeer struikelt over een mogelijke discriminatoire behandeling tussen binnenlandse en buitenlandse onroerende goederen dan wel over een schending van het vrij verkeer van kapitaal.

De spreker merkt op dat het voorliggende wetsontwerp betrekking heeft op 150 000 eigenaars. Kan de vice-eersteminister de verdeling van deze eigenaars per deciel geven? Gaat het in hoofdzaak om eigenaars met een bescheiden inkomen of gaat het louter om hoge inkomensgroepen?

Daarnaast stipt de spreker aan dat er *grosso modo* twee opties waren om de kwestie te beslechten: enerzijds de fiscale behandeling van de buitenlandse onroerende goederen door de toepassing van het bestaande systeem op basis van het kadastraal inkomen, ofwel de fiscale behandeling van de binnenlandse onroerende goederen op basis van de reële huurinkomsten. De regering heeft ervoor geopteerd een compromisvoorstel uit te werken waarbij de belastingdruk op de binnenlandse onroerende goederen niet is toegenomen.

De bespreking van het voorliggende wetsontwerp vormt voor de spreker dan ook de gelegenheid om na te denken over de fiscale behandeling van onroerende goederen. De toekomstige fiscale hervorming zal daarbij het uitgelezen ogenblik vormen om het bestaande systeem, gebaseerd op het kadastraal inkomen, grondig te hervormen. Het huidige systeem dat gebaseerd is op het kadastraal inkomen wordt gekenmerkt door een aantal tekortkomingen. Zo wijst de spreker erop dat België het enige land is dat de onroerende goederen belast op basis van een kadastraal inkomen. Daarenboven is België het enige land in Europa dat de onroerende goederen die verhuurd worden, niet belast op basis van de reële huurinkomsten.

Daarnaast stipt de spreker aan dat de onroerende voorheffing via het kadastraal inkomen zowel van toepassing is op huiseigenaars die een enige woning bezitten als op huiseigenaars die één of meerdere woningen verhuren. Het is opvallend dat huiseigenaars die geen inkomsten hebben, behalve dan het niet moeten betalen van de maandelijkse huur, op dezelfde wijze behandeld worden als eigenaars die één of meerdere woningen verhuren.

Het derde probleem ten aanzien van het huidige systeem is dat de perequatie van het kadastraal inkomen dat van toepassing is, dateert van 1975. Deze gedateerde perequatie creëert een ongelijkheid, met name dat het verschil tussen de reële waarde vastgesteld in 1975 en de huidige waarde veel groter is in de rijkere wijken

dans les quartiers d'habitation plus pauvres. Cette inégalité due à la péréquation dépassée s'ajoute à une autre inégalité, à savoir que le taux du précompte immobilier est systématiquement supérieur dans les communes plus pauvres que dans les communes plus aisées car la base imposable fondée sur le revenu cadastral est beaucoup moins élevée.

L'intervenant souligne en outre que la globalisation/uniformisation du traitement fiscal des revenus résultera en une baisse de l'impôt des personnes physiques car la base imposable est étendue à d'autres revenus que ceux du travail simplement. En d'autres termes, les revenus des biens immobiliers seront imposés plus correctement. Cela ne peut toutefois pas avoir pour effet une hausse de la pression fiscale sur les groupes dont les revenus sont faibles et moyens.

Enfin, l'intervenant souligne que la fiscalité en matière de biens immobiliers est fragmentée entre l'autorité fédérale, qui se charge de l'évaluation du bien via le système du revenu cadastral, et les Régions, qui déterminent le mode de calcul du précompte immobilier et qui perçoivent ce précompte. En raison de cette fragmentation, le ministre fédéral des Finances n'a aucun intérêt direct à actualiser la péréquation du revenu cadastral, qui date actuellement de 1975. L'intervenant observe dès lors que le traitement fiscal actuel des biens immobiliers est particulièrement avantageux pour les groupes de revenus aisés et riches. Il espère que cette considération sera prise en compte dans le cadre de la grande réforme fiscale à venir. Les taxes sur les comptes-titres 2.0 qui a été élaborée par ce gouvernement est de mauvais augure concernant le degré de justice fiscale de la future réforme fiscale car cette taxe ne touche pas les plus grosses fortunes de ce pays dès lors que ni les actions nominatives, ni les biens immobiliers, et les revenus qui en découlent, ne sont soumis à cette taxe.

M. Ahmed Laaouej (PS) fait observer que la fiscalité sur les biens immobiliers dans notre pays est complexe voire parfois paradoxale également.

Depuis 1972, notre fiscalité vise non seulement à générer des revenus grâce à l'impôt des personnes physiques, mais aussi à encourager les citoyens à acquérir des biens immobiliers avec leurs économies. En plus de la fiscalité relative au logement qui a été transférée aux Régions depuis la sixième réforme de l'État, un système fiscal visant à encourager les particuliers à investir dans l'immobilier en vue de le donner en location a été mis en place. Une réduction d'impôt est ainsi prévue pour l'acquisition d'un deuxième ou troisième bien immobilier en tant qu'investissement en vue de sa location. Tout

dan in de armere woonwijken. Deze ongelijkheid door de gedateerde perequatie komt op haar beurt dan weer bovenop een andere ongelijkheid, met name dat het tarief van de onroerende voorheffing systematisch groter is in de armere gemeenten dan in de meer welgestelde gemeenten, omdat de belastbare basis gebaseerd op het kadastraal inkomen veel kleiner is.

Daarnaast stipt de spreker aan dat de globalisering/uniformisering van de fiscale behandeling van de inkomsten zal leiden tot een daling van de personenbelasting, omdat de belastbare basis wordt uitgebreid naar andere inkomsten dan louter inkomsten uit arbeid. Dit betekent dat de inkomsten uit onroerende goederen op een meer correcte wijze belast zullen worden. Dit mag er echter niet toe leiden dat de belastingdruk op de lage en middeninkomensgroepen zal toenemen.

Tot slot stipt de spreker aan dat de fiscaliteit inzake onroerende goederen versnipperd is tussen de federale overheid, die instaat voor de waardering van het goed via het systeem van het kadastraal inkomen, en de gewesten, die de berekeningswijze van de onroerende voorheffing vastleggen en de voorheffing innen. Deze versnippering leidt ertoe dat de federale minister van Financiën er geen direct belang bij heeft werk te maken van een actualisering van de perequatie van het kadastraal inkomen dat thans dateert van 1975. Bijgevolg stelt de spreker vast dat de huidige fiscale behandeling van onroerende goederen bijzonder voordelig is voor welgestelde tot rijke inkomensgroepen. Hij hoopt dat deze overweging meegenomen zal worden in het kader van de grote, toekomstige fiscale hervorming. De effectentaks 2.0 die door de huidige regering werd ontworpen, is een veeg teken voor de mate van fiscale rechtvaardigheid van de toekomstige fiscale hervorming, daar deze taks de grootste vermogenden van dit land niet raakt: noch de aandelen op naam, noch de vastgoedbezittingen en de daaraan verbonden inkomsten zijn onderworpen aan deze taks.

De heer Ahmed Laaouej (PS) merkt op dat de fiscaliteit op onroerende goederen in ons land complex is en soms zelfs ook paradoxaal.

Sinds 1972 beoogt onze fiscaliteit niet alleen opbrengsten te genereren uit inkomsten in het kader van de personenbelasting, maar ook de burgers ertoe aan te zetten met hun spaargeld onroerende goederen te verwerven. Naast de woonfiscaliteit die sinds de Zesde Staatshervorming is overgeheveld naar de gewesten, is er ook een fiscaal systeem opgezet om mensen aan te moedigen te investeren in vastgoed met het oog op de verhuur ervan. Zo wordt er voorzien in een belastingvermindering voor de verwerving van een tweede of derde onroerend goed als investering met het oog

cela rend la fiscalité des biens immobiliers incohérente et complexe.

Depuis longtemps, le problème est de savoir comment traiter fiscalement les revenus provenant de biens immobiliers situés à l'étranger. Il faut distinguer à cet égard les biens immobiliers dans les pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition et ceux situés dans les pays où ce n'est pas le cas. Dans le cas des pays avec lesquels une convention de double imposition a été conclue, le principe général est que les revenus provenant de biens immobiliers situés dans ces pays y sont également imposés. Le fisc belge s'est toutefois toujours basé sur le principe de la capacité contributive globale du contribuable. Les revenus immobiliers étrangers sont pris en compte pour établir la base imposable du contribuable et pour fixer le taux d'imposition moyen appliqué aux revenus d'origine belge, à savoir tous les revenus autres que ces revenus immobiliers exonérés, ce qui est appelé la réserve de progressivité.

Il existe à cet égard une difficulté opérationnelle, à savoir déterminer la valeur locative d'un bien immobilier situé à l'étranger qui est exonéré d'impôts en Belgique. En outre, il n'y a guère d'échanges d'informations à ce sujet entre les administrations fiscales de la Belgique et des pays concernés. Récemment, la Cour de justice de l'Union européenne a jugé que le système fiscal belge existant viole la libre circulation des capitaux car les revenus provenant de biens immobiliers situés en Belgique sont traités différemment sur le plan fiscal par rapport aux revenus provenant de biens immobiliers situés à l'étranger.

Le projet de loi à l'examen offre une solution équitable afin de répondre à l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne. L'intervenant considère qu'il est parfaitement défendable que la valeur fiscale du bien immobilier soit fixée de manière forfaitaire. La législation fiscale belge prévoit à plusieurs reprises que la valeur fiscale est fixée de manière forfaitaire. L'intervenant considère comme infondé l'argument invoqué par certains et selon lequel la nouvelle réglementation prévue dans le projet de loi peut dissuader les résidents belges de faire des investissements immobiliers dans des États membres autres que la Belgique et conduire ainsi à une discrimination indirecte entre les contribuables, discrimination qui est également signalée par le Conseil d'État (DOC 55 1762/001, page 40). L'intervenant est convaincu que la nouvelle réglementation résistera au test du principe d'égalité.

M. Benoît Piedboeuf (MR) se rallie à l'intervenant précédent. Il souligne que la Belgique a été condamnée

op verhuur. Dit alles maakt de fiscaliteit op onroerende goederen weinig coherent en complex.

Sinds lang rijst de vraag hoe inkomsten van onroerende goederen die in het buitenland zijn gelegen, fiscaal moeten worden behandeld. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de onroerende goederen in landen waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft afgesloten en roerende goederen in landen waar dat niet het geval is. In het geval van landen waarmee een dubbelbelastingverdrag is gesloten, geldt het algemeen principe dat inkomsten uit onroerende goederen die in die landen zijn gelegen, ook in die landen worden belast. De Belgische fiscus is evenwel steeds uitgegaan van de totale bijdragecapaciteit van de belastingplichtige. De buitenlandse onroerende inkomsten komen immers in aanmerking voor de bepaling van de belastbare grondslag van de belastingplichtige en voor de vaststelling van de gemiddelde aanslagvoet die wordt toegepast op de inkomsten van Belgische oorsprong, met name alle andere inkomsten dan deze vrijgestelde onroerende inkomsten. Dit wordt progressievoorbehoud genoemd.

Daarbij rijst een probleem op operationeel vlak, namelijk het bepalen van de huurwaarde van een in het buitenland gelegen onroerend goed dat in België vrijgesteld is van belastingen. Bovendien is er daarover weinig gegevensuitwisseling tussen de fiscale administraties van België en de betrokken landen. Recent heeft het Europees Hof van Justitie geoordeeld dat het bestaande Belgische fiscaal systeem het vrij verkeer van kapitaal schendt omdat inkomsten uit onroerende goederen gelegen in België fiscaal anders worden behandeld dan inkomsten uit onroerende goederen gelegen in het buitenland.

Om tegemoet te komen aan het arrest van het Europees Hof van Justitie biedt het voorliggende wetsontwerp een billijke oplossing. Het feit dat de fiscale waarde van het onroerend goed op forfaitaire wijze wordt vastgelegd, is volgens de spreker perfect verdedigbaar. Op meerdere plaatsen in de Belgische fiscale wetgeving wordt de fiscale waarde forfaitair bepaald. Ook het argument van sommigen dat de nieuwe regeling in het wetsontwerp Belgische ingezetenen kan ontmoedigen om in andere lidstaten dan België investeringen in onroerend goed te doen en zodoende aanleiding zou kunnen geven tot indirecte discriminatie tussen belastingplichtigen, waarop ook de Raad van State wijst (DOC 55 1762/001, blz. 40), is volgens de spreker ongegrond. De spreker is ervan overtuigd dat de nieuwe regeling de toetsing aan het gelijkheidsbeginsel zal doorstaan.

Benoît Piedboeuf (MR) sluit zich aan bij de vorige spreker. Hij wijst erop dat België door het Europees

par la Cour de justice de l'Union européenne pour ne pas avoir mis ses dispositions juridiques en conformité avec le droit communautaire. Ce projet de loi y remédie et empêche que l'astreinte imposée n'augmente encore. L'intervenant soutiendra donc le projet de loi à l'examen.

Le projet de loi à l'examen doit être considéré comme une solution temporaire en attendant la grande réforme fiscale que ce gouvernement entreprendra et dont fera également partie la fiscalité locative.

M. Steven Matheï (CD&V) fait observer que le projet de loi à l'examen met fin à l'inégalité de traitement fiscal entre les biens immobiliers situés à l'étranger et les biens immobiliers situés en Belgique. Il s'agit d'une problématique qui remonte déjà à 2007 et qui a connu un point final en novembre 2020 avec la condamnation de notre pays à une astreinte.

Cette problématique porte essentiellement sur le revenu cadastral, à savoir le revenu net moyen estimé que rapporterait une location sur un an. Il s'agit du fondement de notre fiscalité en matière de biens immobiliers. Plutôt que de se baser sur la valeur locative réelle, le projet de loi se base également sur le revenu cadastral pour les biens immobiliers situés à l'étranger. Il est vrai que le projet de loi prévoit une nouvelle quatrième méthode pour déterminer ce revenu cadastral. Après treize années de querelles de procédure, ce projet de loi réussit à apporter une solution claire et uniforme en appliquant également aux biens immobiliers situés à l'étranger le système de revenu cadastral qui s'applique actuellement aux biens immobiliers situés en Belgique. Le Conseil d'État indique également que le projet de loi constitue une solution équitable pour répondre aux préoccupations européennes. L'intervenant soutiendra dès lors le projet de loi.

Enfin, M. Matheï souligne que la révision du revenu cadastral fera partie de la grande réforme fiscale que ce gouvernement compte entreprendre dans les années à venir.

M. Christian Leysen (Open Vld) est, lui aussi, d'avis que le projet de loi constitue une solution équitable qui résout à court terme un problème qui est déjà ancien. En tout cas, le projet de loi empêchera que l'astreinte journalière de 7 500 euros qui a été infligée n'augmente encore.

L'intervenant souligne que ce projet de loi doit être considéré comme un régime transitoire dans l'attente d'une grande réforme fiscale. Comme le Conseil n'émet aucune objection majeure, son groupe approuvera donc le projet de loi.

Hof van Justitie is veroordeeld wegens het feit dat ons land zijn wettelijke voorschriften niet in overeenstemming heeft gebracht met het EU-recht. Dit wetsontwerp komt daaraan tegemoet en voorkomt dat de opgelegde dwangsom verder oploopt. Daarom zal de spreker dit wetsontwerp steunen.

Dit wetsontwerp moet worden gezien als een voorlopige oplossing in afwachting van de grote fiscale hervorming die deze regering zal ondernemen en waarvan ook de huurfiscaliteit deel zal uitmaken.

De heer Steven Matheï (CD&V) merkt op dat dit wetsontwerp een einde maakt aan de verschillende fiscale behandeling tussen onroerende goederen gelegen in het binnenland en gelegen in het buitenland. Het gaat om een problematiek die reeds dateert uit 2007 en die in november 2020 een eindpunt kende met de veroordeling van ons land tot een dwangsom.

Alles draait rond het kadastraal inkomen, het geschatte jaarlijkse gemiddelde netto-inkomen wat huur betreft. Het vormt de sokkel waarop onze fiscaliteit inzake onroerende goederen is gebouwd. In plaats van voor de werkelijke huurwaarde wordt in het wetsontwerp voor onroerende goederen gelegen in het buitenland ook gekozen voor het kadastraal inkomen. Weliswaar voorziet het wetsontwerp in een nieuwe vierde methode om dat kadastraal inkomen vast te stellen. Na 13 jaar procedureel getouwtrek slaagt dit wetsontwerp erin een duidelijke en rechtlijnige oplossing aan te reiken, door het bestaande systeem van het kadastraal inkomen dat toepasselijk is voor onroerende goederen in België, ook te gaan toepassen voor onroerende goederen gelegen in het buitenland. Ook de Raad van State geeft aan dat het wetsontwerp een billijke oplossing is om tegemoet te komen aan de Europese verzuchtingen. De spreker zal het wetsontwerp dan ook steunen.

Tot slot wijst de heer Matheï erop dat de herziening van het kadastraal inkomen deel zal uitmaken van de grote fiscale hervorming die deze regering in de komende jaren zal ondernemen.

De heer Christian Leysen (Open Vld) is eveneens van mening dat het wetsontwerp een billijke oplossing is die op korte termijn een oplossing biedt voor een problematiek die reeds lang aansleept. Alleszins zal het wetsontwerp voorkomen dat de opgelegde dwangsom van 7 500 euro per dag verder oploopt.

De spreker wijst erop dat dit wetsontwerp gezien moet worden als een overgangsregeling, in afwachting van een grote fiscale hervorming. Aangezien de Raad van State geen fundamentele bezwaren heeft, zal zijn fractie dit wetsontwerp dan ook goedkeuren.

B. Réponse du vice-premier ministre

M. Vincent Van Peteghem, vice-premier ministre et ministre des Finances, chargé de la Coordination de la lutte contre la fraude, répond, à propos de la question de M. Donné sur la nouvelle méthode de calcul, que le principe consiste à savoir quel capital devait être investi en 1975 pour obtenir la valeur actuelle du bien immobilier. Si toutefois, le contribuable déclare la valeur locative ou la valeur marchande de son bien en 1975, il est évident que l'une des méthodes autres que cette "quatrième méthode" sera utilisée en premier lieu.

Dans l'ensemble, l'application au revenu actuel montre une différence de seulement 1 % par rapport au revenu cadastral moyen (même lorsqu'il y a des différences par zone ou par région).

Le vice-premier ministre répond à MM. Donné et Vermeersch que la proposition alternative d'exonérer les revenus étrangers est une solution de facilité qui n'est ni équilibrée ni équitable. Elle n'offre aucune solution pour les pays avec lesquels la Belgique n'a pas conclu de convention préventive de la double imposition car, dans ces derniers cas, il n'y a pas que la neutralisation de la réserve de progressivité qui est concernée.

Le vice-premier ministre a essayé de trouver une solution qui ne résout pas un problème qui touche un petit groupe de contribuables par une mesure qui touche un grand groupe de contribuables.

Le fait que l'administration fiscale évalue l'impact budgétaire de cette mesure pour mémoire par rapport au rendement actuel, prouve que ce projet de loi propose une solution équilibrée.

En ce qui concerne les rapports CRS, le vice-premier ministre répond qu'aucun test n'a pu encore être effectué concernant les informations provenant de cette zone.

Le vice-premier ministre répond à M. Vermeersch que le projet de loi a pour but de supprimer la différence actuelle entre les biens immobiliers situés en Belgique et les biens immobiliers situés à l'étranger. Une réforme en profondeur n'est toutefois pas possible à court terme.

Il faudra du temps pour déterminer le revenu cadastral. Le vice-premier ministre estime qu'une cellule de quinze personnes (principalement des contrats Rosetta) suffira. Les services en ligne devront permettre d'automatiser le traitement des données. Ainsi, il devrait être possible

B. Antwoorden van de vice-eersteminister

De heer Vincent Van Peteghem, vice-eersteminister en minister van Financiën, belast met de Coördinatie van de fraudebestrijding, antwoordt met betrekking tot de vraag van de heer Donné over de nieuwe berekeningsmethode dat het principe erin bestaat te weten welk kapitaal in 1975 moest worden geïnvesteerd om de waarde van het onroerend goed vandaag te verkrijgen. Indien de belastingplichtige echter de huur- of marktwaarde van zijn eigendom in 1975 opgeeft, zal uiteraard in de eerste plaats een van de andere methoden worden gebruikt dan de zogenaamde vierde methode.

Over het geheel genomen vertoont de toepassing op het huidige inkomen een verschil van slechts 1 % ten opzichte van het gemiddelde kadastrale inkomen (ook wanneer er verschillen zijn per zone of regio).

Aan de heren Donné en Vermeersch antwoordt de vice-eersteminister dat het alternatief voorstel om de buitenlandse inkomsten vrij te stellen, een gemakkelijksoplossing is die evenwichtig noch rechtvaardig is. Het biedt geen oplossing voor de landen waarmee België geen dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, want in die laatste gevallen gaat het natuurlijk om meer dan de neutralisatie van het progressievoorbehoud.

De vice-eersteminister heeft gepoogd een oplossing uit te werken waardoor een probleem met betrekking tot een kleine groep belastingplichtigen niet wordt opgelost met een maatregel die een grote groep belastingplichtigen treft.

Het feit dat de fiscale administratie de budgettaire impact van deze maatregel pro memoria inschat ten aanzien van de huidige opbrengst, bewijst dat een evenwichtige oplossing voorligt in dit wetsontwerp.

Betreffende de CRS-rapportering antwoordt de vice-eersteminister dat er nog geen tests konden worden uitgevoerd met betrekking tot de informatie uit die zone.

Aan de heer Vermeersch antwoordt de vice-eersteminister dat dit wetontwerp beoogt het huidige verschil tussen onroerende goederen in België en onroerende goederen in het buitenland te doorbreken. Een grondige hervorming is op korte termijn echter niet mogelijk.

Het zal tijd vragen om het kadastraal inkomen vast te stellen. De vice-eersteminister schat dat een cel van 15 personen (voornamelijk Rosetta-contracten) voldoende zal zijn. Onlinediensten zullen de automatisering van de gegevensverwerking mogelijk moeten maken. Op die

de déterminer le revenu cadastral des 150 000 biens à court terme et avec une charge de travail limitée.

Le fait que le revenu cadastral soit basé sur des valeurs actuelles rend possible un certain contrôle (communication de certaines données dans le cadre de la coopération, notification par le contribuable de son achat, sites internet pour la location/vente à l'étranger, etc.).

Les informations provenant d'autres pays qui disposent d'un système d'évaluation similaire peuvent être utilisées comme moyen de contrôle. Le vice-premier ministre souligne l'importance d'appliquer un principe unique à tous les biens, quel que soit le pays concerné.

Supprimer l'impôt coûterait non seulement 20 à 25 millions d'euros au Trésor, mais créerait également une inégalité entre les biens immobiliers situés en Belgique et ceux situés à l'étranger. Cette inégalité ne résisterait pas au contrôle du principe de l'égalité fiscale qui est garanti par la Constitution.

La nouvelle méthode sera également appliquée aux biens situés en Belgique s'il n'y a pas de référence à la période de 1975. Comme par exemple pour le cas d'un bien immobilier exceptionnel ou d'une nouvelle construction dans une région, pour lesquels aucun point de comparaison ne peut être trouvé.

Il n'est pas question de discrimination: les quatre méthodes sont appliquées successivement, aux biens immobiliers situés à l'étranger comme aux biens immobiliers situés en Belgique.

En outre, des études réalisées par l'administration montrent que l'application de la nouvelle méthode à des biens situés en Belgique donne un revenu cadastral moyen comparable à celui obtenu à l'aide des méthodes appliquées jusqu'à présent.

Le fait que l'exercice est neutre sur le plan budgétaire doit être considéré comme une affirmation. Si la Cour a estimé que prendre une valeur actuelle est en défaveur du contribuable, le fait de prendre la valeur de 1975 devrait rétablir la situation. En théorie, quiconque détient des biens immobiliers à l'étranger devrait effectivement être servi par le projet de loi à l'examen.

Cependant, à la suite de la jurisprudence de la Cour européenne de justice, l'administration a publié précédemment une circulaire prévoyant d'autres méthodes

manier moet het mogelijk zijn op korte termijn en met een beperkte werklast het kadastraal inkomen voor de 150 000 panden vast te stellen.

Het feit dat het kadastraal inkomen op actuele waarden wordt gebaseerd, maakt een zekere controle mogelijk (mededeling van bepaalde gegevens in het kader van de samenwerking, mededeling door de belastingplichtige van zijn aankoop, internetsites voor verhuur/verkoop in het buitenland enzovoort).

De informatie van andere landen die een gelijkaardig waarderingssysteem hebben, kan als controlemiddel worden gebruikt. De vice-eersteminister benadrukt dat het belangrijk is één enkel principe te hebben voor alle goederen, ongeacht het betrokken land.

De belasting afschaffen zou niet alleen 20 tot 25 miljoen euro kosten aan de Schatkist, maar zou ook een onrechtvaardige situatie creëren tussen in België gelegen onroerende goederen en in het buitenland gelegen onroerende goederen. Die ongelijkheid zou de toetsing aan het grondwettelijk gewaarborgd fiscaal gelijkheidsbeginsel niet doorstaan.

De nieuwe methode zal ook worden toegepast voor goederen in België, indien er geen referentie is naar de periode van 1975. Bijvoorbeeld in de gevallen waarin geen vergelijkingspunt kan worden gevonden, zoals voor een uitzonderlijk goed of een nieuwbouw in een gebied.

Er is geen sprake van discriminatie: de vier methoden worden opeenvolgend toegepast op zowel de in het buitenland gelegen onroerende goederen als de in België gelegen onroerende goederen.

Voorts blijkt uit analyses van de administratie dat de toepassing van de nieuwe methode op in België gelegen onroerende goederen tot een gemiddeld kadastraal inkomen leidt dat vergelijkbaar is met het gemiddelde kadastraal inkomen op basis van de thans toegepaste methodes.

Het feit dat de oefening budgettair neutraal is, moet worden beschouwd als een verklaring. Indien het Hof van oordeel was dat het hanteren van de actuele waarde in het nadeel van de belastingplichtige is, zou het hanteren van de waarde van 1975 de situatie moeten herstellen. In theorie zou iedereen met in het buitenland gelegen onroerende goederen inderdaad baat moeten hebben bij het voorliggende wetsontwerp.

Ingevolge de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie heeft de administratie evenwel eerder een circulaire gepubliceerd met alternatieve methoden voor

permettant de fixer la base imposable dans divers pays où l'on sait que des Belges détiennent des biens immobiliers.

Ces méthodes alternatives sont dans un grand nombre de cas plus avantageuses pour les contribuables, parce qu'elles permettent de déduire l'équivalent étranger du précompte immobilier belge.

Dans le projet de loi à l'examen, cette distinction entre biens immobiliers situés à l'étranger et biens immobiliers situés en Belgique est supprimée.

L'impôt étranger n'est plus déductible, ce qui se traduit dans certains cas par une base imposable plus élevée.

À la question relative à l'analyse coûts-bénéfices, le vice-premier ministre répond qu'avec une automatisation maximale de la gestion de ce système, la balance est certainement positive, surtout lorsqu'on songe que la nouvelle méthode facilitera la fixation du revenu cadastral en Belgique, ce qui dans certains cas est difficile à l'heure actuelle.

Le vice-premier ministre indique qu'il ne dispose pas d'analyses ou de chiffres relatifs à l'impact individuel sur des groupes cibles spécifiques.

En ce qui concerne l'amende infligée, le vice-premier ministre répond que notre pays a été condamné par l'arrêt de la Cour européenne de justice du 12 novembre 2020 au paiement d'une somme forfaitaire de 2 millions d'euros à la Commission européenne et au paiement d'une astreinte de 7 500 euros par jour à cette même Commission, à compter de la date de l'arrêt précité jusqu'à la date de l'exécution de l'arrêt du 12 avril 2018 de la même Cour. Le mois dernier, l'administration a déjà payé la somme forfaitaire de 2 millions d'euros. Le 12 mai 2021, donc six mois après l'arrêt du 12 novembre 2020, notre pays s'attend à recevoir une demande de paiement de l'astreinte de 7 500 euros par jour. Le 12 mai 2021, cette astreinte devrait s'élever à environ 1 350 000 euros (7 500 euros x 180 jours).

Concernant la question de M. Van Hees sur la distribution par décile de revenus parmi les personnes concernées (155 000 familles) le vice premier ministre répond qu'il n'a pas d'analyse ni de chiffres relatifs à cette question à ce moment.

L'urgence ne permet pas de remettre en question le système des revenus cadastraux en Belgique.

de vaststelling van de belastbare grondslag in diverse bekende landen waar Belgen buitenlandse onroerende goederen aanhouden.

Die alternatieve methoden vallen in een groot aantal gevallen voordeliger uit voor de belastingplichtigen omdat die het mogelijk maken het buitenlands equivalent van de Belgische onroerende voorheffing in aftrek te brengen.

In het voorliggende wetsontwerp wordt dat onderscheid tussen in het buitenland gelegen onroerende goederen en in België gelegen onroerende goederen weggewerkt.

De buitenlandse belasting is niet langer aftrekbaar, wat in een aantal gevallen tot een hogere belastinggrondslag leidt.

Op de vraag over de kostenbatenanalyse antwoordt de vice-eersteminister dat de balans met een maximale automatisering van het beheer van dit systeem zeker positief zal zijn, vooral als men bedenkt dat de nieuwe methode de vaststelling van het kadastraal inkomen in België zal vereenvoudigen, hetgeen in sommige gevallen momenteel moeilijk blijkt te zijn.

De vice-eersteminister geeft aan dat hij niet beschikt over analyses of cijfers met betrekking tot de individuele impact op specifieke doelgroepen.

Wat de opgelegde boete betreft, antwoordt de vice-eersteminister dat ons land bij arrest van het Europees Hof van Justitie van 12 november 2020 is veroordeeld tot betaling van een forfaitaire som van 2 miljoen euro aan de Europese Commissie en tot betaling van een dwangsom van 7 500 euro per dag aan de Europese Commissie, te rekenen vanaf de datum van het voormelde arrest tot de datum van uitvoering van het arrest van 12 april 2018 van datzelfde Hof. Vorige maand heeft de administratie de forfaitaire som van 2 miljoen euro reeds betaald. Op 12 mei 2021, dus 6 maanden na het arrest van 12 november 2020, verwacht ons land een verzoek tot betaling van de dwangsom van 7 500 euro/dag. Op 12 mei 2021 zou die dwangsom zijn opgelopen tot circa 1 350 000 euro (7 500 euro x 180 dagen).

De vice-eersteminister antwoordt op de vraag van de heer Van Hees over de inkomstenverdeling per deciel over de betrokkenen (155 000 gezinnen) dat hij thans niet beschikt over een analyse of over cijfers hieromtrent.

De hoogdringendheid mag geen voorwendsel zijn om het systeem van de kadastrale inkomens in België ter discussie te stellen.

Le but de ce projet de loi n'est pas de remettre en question la taxation des revenus immobiliers en Belgique mais de résoudre la discrimination sur les revenus à l'étranger.

Concernant la question sur la péréquation de 1975 le vice premier ministre répond qu'une péréquation générale n'est pas au programme du gouvernement.

Le vice premier ministre indique que ce ne sont pas toujours les communes les plus pauvres qui ont les taux les plus élevés. Les taux de précompte immobilier sont déterminés principalement par les communes en fonction de leurs besoins. Cela fait partie de l'autonomie des communes.

Il est de la compétence des Régions de choisir une autre base pour le précompte immobilier.

La détermination des revenus immobiliers imposables (et donc pas seulement du revenu cadastral) est une compétence fédérale.

Concernant la question de M. Laaouej relative à la difficulté opérationnelle de l'appréhension du revenu locatif étranger, en particulier en cas d'absence d'échange d'info le vice premier ministre répond que l'administration se basera en premier lieu sur la déclaration du contribuable mais que des mesures de contrôle seront possibles. Le fait de prévoir des amendes doit avoir un effet dissuasif et rendre le système opérationnel.

Le vice-premier ministre conclut que le projet de loi offre une solution au problème qui se posait depuis déjà de nombreuses années. Il offre une solution équitable pour répondre aux préoccupations européennes et permet d'éviter que l'astreinte infligée augmente davantage.

C. Répliques des membres et réponses supplémentaires du vice-premier ministre

M. Joy Donné (N-VA) indique être satisfait que le projet de loi n'ait pas d'impact sur l'immobilier en Belgique. Il s'agit d'une solution temporaire en attendant une révision complète de la fiscalité locative dans le cadre de la réforme fiscale globale.

L'intervenant répète que selon le Conseil d'État, la nouvelle méthode de calcul pour les biens immobiliers sis à l'étranger fait que ceux-ci seront systématiquement soumis de manière indirecte à un taux d'imposition plus élevée que les biens immobiliers sis en Belgique. Tant le délégué que la secrétaire d'État en charge du budget dans son accord budgétaire indiquent que ce n'est pas

Dit wetsvoorstel strekt er niet toe de belastingheffing op de inkomsten uit onroerende goederen in België ter discussie te stellen, maar wel de ongelijke behandeling van de buitenlandse inkomsten aan te pakken.

Op de vraag over de perequatie van 1975 antwoordt de vice-eersteminister dat de regering geen algemene perequatie in uitzicht stelt.

De vice-eersteminister wijst erop dat de armste gemeenten niet altijd de hoogste tarieven hanteren. De tarieven van de onroerende voorheffing worden door de gemeenten voornamelijk bepaald op grond van hun behoeften. Dat valt onder de autonomie van de gemeenten.

Het komt de gewesten toe voor een andere grondslag voor de onroerende voorheffing te opteren.

De vaststelling van de belastbare onroerende inkomsten (en dus niet alleen het kadastraal inkomen) is een federale bevoegdheid.

Op de vraag van de heer Laaouej over de operationele problemen om de huurinkomsten van een in het buitenland gelegen onroerend goed te achterhalen, inzonderheid wanneer de respectieve fiscale administraties geen gegevens uitwisselen, antwoordt de vice-eersteminister dat de Belgische administratie zich in eerste instantie op de aangifte van de belastingplichtige zal baseren, maar dat er controles zullen kunnen worden uitgevoerd. De geldboetes waarin wordt voorzien, moeten ontradend werken en het systeem werkbaar maken.

De vice-eersteminister besluit dat het wetsontwerp een oplossing aanreikt voor een probleem dat al vele jaren aan de orde was. Het wetsontwerp biedt een billijke oplossing voor de Europese bekommernissen en zorgt ervoor dat opgelegde dwangsom niet verder zal oplopen.

C. Replieken van de leden en bijkomende antwoorden van de vice-eersteminister

De heer Joy Donné (N-VA) geeft aan tevreden te zijn dat het wetsontwerp geen impact heeft op het vastgoed in België. Het gaat om een voorlopige oplossing in afwachting van een volledige herziening van de huurfiscaliteit in het kader van een alomvattende fiscale hervorming.

De spreker herhaalt dat de nieuwe berekeningsmethode voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen er volgens de Raad van State toe leidt dat de in het buitenland gelegen onroerende goederen daardoor op indirecte wijze systematisch onderworpen zouden worden aan een hoger belastingtarief dan in België gelegen onroerende goederen. Zowel door de

le cas. L'Inspection des Finances estime cependant, sur la base d'une étude de cas, que telle est pourtant la réalité (DOC 55 1762/001, p. 39). Le vice-premier ministre pourrait-il transmettre ce rapport de l'Inspection des Finances à la commission?

M. Wouter Vermeersch (VB) souhaite plus de précisions sur le calcul de l'astreinte infligée. Est-on certain que cette astreinte s'élèvera à 1 350 000 euros?

L'intervenant revient par ailleurs sur sa question concernant l'échange de données entre l'administration fiscale belge et son homologue marocaine concernant les biens immobiliers sis au Maroc. Cela a été un point épineux sous le gouvernement de la Suédoise. Le vice-premier ministre peut-il indiquer ce qu'il en est à présent?

M. Marco Van Hees (PVDA-PTB) continue à considérer que les communes les plus pauvres sont souvent celles qui prélèvent les additionnels communaux les plus élevés sur le précompte immobilier. Le même phénomène se manifeste d'ailleurs pour la taxe additionnelle à l'impôt des personnes physiques. Une commune plus pauvre comptant un nombre relativement élevé de maisons ayant un faible revenu cadastral doit logiquement prélever plus de centimes additionnels sur le précompte immobilier que les communes plus riches comptant des maisons avec un revenu cadastral plus élevé pour arriver aux mêmes recettes.

M. Benoît Piedboeuf (MR) réplique qu'il est bourgmestre d'une commune où les centimes additionnels sur le précompte immobilier sont presque les plus bas de toute la Région wallonne. Il y a aussi des communes riches qui prélèvent des centimes additionnels élevés. Les additionnels communaux sont principalement déterminés par la politique menée dans les communes et non sur la base du niveau du revenu cadastral.

Le vice-premier ministre répond que l'astreinte de 7 500 euros par jour doit être payée à la Commission européenne, à compter de la date de l'arrêt précité de la Cour européenne de justice (12 novembre 2020) jusqu'à la date d'exécution de l'arrêt du 12 avril 2018 de la même Cour.

gemachtigde als door de staatssecretaris bevoegd voor begroting in haar begrotingsakkoord wordt aangevoerd dat dit laatste niet het geval is. De Inspectie van Financiën is echter op basis van een gevalstudie van mening dat dit wel het geval is (DOC 55 1762/001, blz. 39). Kan de vice-eersteminister dit verslag van de Inspectie van Financiën aan de commissie bezorgen?

De heer Wouter Vermeersch (VB) wenst meer duidelijkheid over de berekening van de opgelegde dwangsom. Is het zeker dat de dwangsom 1 350 000 euro zal bedragen?

Voorts komt de spreker terug op zijn vraag over de gegevensuitwisseling tussen de Belgische en de Marokkaanse belastingadministratie over onroerende goederen gelegen in Marokko. Dit bleek een heikel punt te zijn tijdens de Zweedse regering. Kan de vice-eersteminister aangeven hoe het daar nu mee gesteld is?

De heer Marco Van Hees (PVDA-PTB) blijft bij zijn standpunt dat de armste gemeenten vaak de hoogste gemeentelijke opcentiemen heffen op de onroerende voorheffing. Hetzelfde fenomeen doet zich overigens ook voor bij de aanvullende personenbelasting. Een armere gemeente met relatief veel huizen met een laag kadastraal inkomen moet logischerwijze hogere opcentiemen op de onroerende voorheffing heffen dan rijkere gemeenten met huizen met een hoger kadastraal inkomen om aan dezelfde inkomsten te komen.

De heer Benoît Piedboeuf (MR) repliceert dat hij burgemeester is van een gemeente waar de opcentiemen op de onroerende voorheffing bijna de laagste zijn in heel het Waals Gewest. Er zijn ook rijke gemeenten die hoge opcentiemen heffen. De gemeentelijke opcentiemen worden voornamelijk bepaald door het gevoerde beleid in de gemeenten, en niet op basis van de hoogte van het kadastraal inkomen.

De vice-eersteminister antwoordt dat de dwangsom van 7 500 euro per dag aan de Europese Commissie moet worden betaald, te rekenen vanaf de datum van het voormelde arrest van het Europees Hof van Justitie (12 november 2020) tot de datum van uitvoering van het arrest van 12 april 2018 van datzelfde Hof.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

TITRE 1^{ER}

Disposition générale

Article 1^{er}

Cet article fixe le fondement constitutionnel de la compétence et ne donne lieu à aucune observation.

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

TITRE 2

Modifications en matière d'impôt des personnes physiques

Art. 2 à 6

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Les articles 2 à 6 sont successivement adoptés par 9 voix et 6 abstentions.

TITRE 3

Modifications en matière du revenu castral

CHAPITRE 1^{ER}

Sanctions administratives

Art. 7

M. Wouter Vermeersch (VB) fait observer que cet article fixe les limites de l'imposition d'amendes administratives en cas de non-respect des formalités de déclaration pour le contribuable. Ces dispositions seront précisées ultérieurement par arrêté royal ou ministériel. Pourquoi prévoir un barème d'amendes plus élevé pour la non-déclaration de biens immobiliers étrangers? La non-déclaration de biens immobiliers étrangers est rendue considérablement plus coûteuse que la non-déclaration de biens immobiliers nationaux. Ne s'agit-il pas d'un cas de discrimination? Comment le vice-premier ministre peut-il expliquer cette différence?

Le vice-premier ministre répond que l'augmentation du barème d'amendes vise à faire en sorte que les biens

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

TITEL 1

Algemene bepaling

Artikel 1

Dit artikel bevat de grondwettelijke grondslag van het wetsontwerp en geeft geen aanleiding tot verdere opmerkingen.

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

TITEL 2

Wijzigingen inzake de personenbelasting

Art. 2 tot 6

Deze artikelen geven geen aanleiding tot verdere opmerkingen.

Artikelen 2 tot 6 worden achtereenvolgens aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

TITEL 3

Wijzigingen inzake het kadastraal inkomen

HOOFDSTUK 1

Administratieve sancties

Art. 7

De heer Wouter Vermeersch (VB) merkt op dat artikel de grenzen bepaalt voor het opleggen van administratieve boetes bij de niet-naleving van de aangifteformaliteiten voor de belastingplichtige. Een verdere precisering zal volgen bij koninklijk of ministerieel besluit. Waarom wordt voor de niet-aangifte van buitenlandse onroerende goederen in een verhoogde boeteschaal voorzien? Niet-aangifte van buitenlandse onroerende goederen wordt aanzienlijk duurder gemaakt dan niet-aangifte van binnenlandse onroerende goederen. Is hier geen sprake van discriminatie? Hoe kan de vice-eersteminister dit verschil verklaren?

De vice-eersteminister antwoordt dat de verhoogde boeteschaal ervoor moet zorgen dat de aangifte van

immobiliers étrangers soient effectivement déclarés. Cette disposition sert donc de moyen de pression. Les amendes doivent avoir un effet stimulant suffisant pour inciter les contribuables à déclarer les données relatives à des biens immobiliers étrangers.

Il ne peut être question de discrimination dans la mesure où les situations sont différentes. Pour les biens immobiliers situés sur le territoire national, les données sont connues, ce qui n'est pas le cas des biens immobiliers étrangers.

*
* *

L'article 7 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

CHAPITRE 2

Définition du revenu cadastral

Art. 8

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 8 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

CHAPITRE 3

Détermination du revenu cadastral

Art. 8

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 9 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

Art. 10

M. Wouter Vermeersch (VB) constate qu'aux termes de l'article 10, les contribuables qui possédaient déjà des biens immobiliers à l'étranger seront contactés par l'administration fiscale au moyen d'un questionnaire. Comment s'assurer que toutes les personnes concernées peuvent effectivement être atteintes?

Le vice-premier ministre répond qu'il s'agit d'informations qui doivent figurer sur la déclaration fiscale. Les données extraites des déclarations fiscales seront complétées par des informations provenant des CRS

buitenlandse onroerende goederen effectief gebeurt. Een en ander dient dus als stok achter de deur. De boetes moeten een voldoende stimulerend effect hebben om de gegevens inzake buitenlandse onroerende goederen te melden.

Er kan geen sprake zijn van discriminatie omdat het gaat om verschillende situaties. Voor binnenlandse onroerende goederen zijn de gegevens bekend, wat niet het geval is voor buitenlandse onroerende goederen.

*
* *

Artikel 7 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

HOOFDSTUK 2

Bepaling van het kadastraal inkomen

Art. 8

Er worden geen opmerkingen gemaakt bij dit artikel.

Artikel 8 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

HOOFDSTUK 3

Vaststelling van het kadastraal inkomen

Art. 9

Er worden geen opmerkingen gemaakt bij dit artikel.

Artikel 9 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Art. 10

De heer Wouter Vermeersch (VB) merkt op dat artikel 10 bepaalt dat belastingplichtigen die reeds voordien onroerende goederen bezaten in het buitenland door de belastingadministratie zullen worden aangeschreven met een vragenlijst. Hoe kan worden gewaarborgd dat effectief alle betrokken personen kunnen worden bereikt?

De vice-eersteminister antwoordt dat het gaat om informatie die moet worden opgenomen in de belastingaangifte. De informatie uit belastingaangiften zal worden aangevuld met informatie afkomstig uit CRS (*Common*

(*Common Reporting Standards*). Les personnes concernées seront contactées sur la base de ces informations. La communication avec l'administration fiscale se fera principalement par le biais de Myminfin.

M. Wouter Vermeersch (VB) revient sur l'échange de données avec le fisc marocain. Selon une étude de la Fondation Roi Baudouin, 60 % des Marocains résidant en Belgique possèdent un bien immobilier au Maroc. Le fisc belge n'a toutefois aucune vue d'ensemble sur ces données. L'intervenant invite le vice-premier ministre à optimiser cet échange de données, qui laisse nettement à désirer aujourd'hui.

Le vice-premier ministre répond que l'administration s'emploie à améliorer l'échange de données sur la base du CRS. La difficulté réside dans le fait que, dans certains pays, les données cadastrales n'existent pas sous forme électronique, ce qui complique leur échange automatique. Le ministre réfléchira aux possibilités d'amélioration de l'échange automatique de données.

*
* *

L'article 10 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

Art. 11

M. Wouter Vermeersch (VB) indique que l'article à l'examen ajoute une quatrième méthode de détermination du revenu cadastral. Il s'agit de la valeur vénale actuelle à laquelle est ensuite appliqué un facteur de correction. Ce facteur de correction s'applique à tous les pays sans distinction et aucune distinction n'est faite entre les différentes régions d'un pays, de sorte que ce facteur ne reflète pas exactement la réalité économique. Pourquoi n'établit-on pas de distinction entre les pays et les différentes régions des pays? Ne s'agit-il pas d'un cas de discrimination?

Le vice-premier ministre répond qu'il est matériellement impossible de fixer des facteurs de correction pays par pays, étant donné la variété des situations, parfois au sein d'un même pays. Le facteur utilisé indique quel capital était nécessaire en 1975 pour acquérir le bien en question. La détermination de la valeur est simplifiée par l'utilisation d'une référence unique correspondant aux échelles minimales du revenu cadastral du terrain en

Reporting Standards). Op basis van deze informatie zullen de betrokken personen worden aangeschreven. De communicatie met de belastingadministratie zal voornamelijk verlopen via Myminfin.

De heer Wouter Vermeersch (VB) komt terug op de gegevensuitwisseling met de Marokkaanse fiscus. Volgens een studie van de Koning Boudewijnstichting blijkt dat 60 % van de Marokkanen in België vastgoed heeft in Marokko. De Belgische fiscus heeft daar echter geen zicht op. De spreker roept de vice-eersteminister ertoe op werk te maken van deze gegevensuitwisseling, die vandaag toch veel te wensen overlaat.

De vice-eersteminister antwoordt dat eraan wordt gewerkt de gegevensuitwisseling op basis van CRS te verbeteren. Het probleem bestaat erin dat kadastrale gegevens in sommige landen niet elektronisch aanwezig zijn, wat de automatische gegevensuitwisseling bemoeilijkt. Er zal worden bekeken hoe de automatische gegevensuitwisseling kan worden verbeterd.

*
* *

Artikel 10 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Art. 11

De heer Wouter Vermeersch (VB) geeft aan dat dit artikel een vierde methode toevoegt om het kadastraal inkomen te bepalen. Het gaat om de actuele verkoopwaarde, waarop dan een correctiefactor wordt toegepast. Deze correctiefactor geldt voor alle landen zonder onderscheid en er wordt ook geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende regio's van een land, waardoor deze factor geen correcte weergave is van de economische realiteit. Waarom wordt er geen onderscheid gemaakt tussen landen en verschillende regio's in landen? Is hier geen sprake van discriminatie?

De vice-eersteminister antwoordt dat het materieel onmogelijk is om correctiefactoren per land vast te stellen, gezien de verscheidenheid van situaties, soms binnen hetzelfde land. De gebruikte factor geeft aan welk kapitaal er in 1975 noodzakelijk was om het betrokken onroerend goed te verwerven. De waardebepaling wordt vereenvoudigd door één enkele schakel te gebruiken die overeenkomt met de minimumschalen van het kadastraal

Belgique. Cette méthode est également explicitement admise par le Conseil d'État.

*
* *

L'article 11 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

Art. 12

M. Wouter Vermeersch (VB) formule la même remarque en ce qui concerne le taux forfaitaire de 2 euros par hectare pour les biens immeubles non bâtis à l'étranger. Cette méthode ne correspond pas exactement à ce qui s'applique en Belgique. Pour la Belgique, en principe, la valeur locative au 1^{er} janvier 1975 s'applique, ou le revenu cadastral est déterminé par comparaison. La règle des 2 euros ne s'applique que si aucune autre donnée n'est disponible. Cette exception devient désormais la règle pour les biens immobiliers étrangers. Le Conseil d'État constate que cette règle ne résistera sans doute pas à l'épreuve de la Cour de justice européenne. Cette règle n'est-elle pas potentiellement discriminatoire?

Le vice-premier ministre répond que la Belgique est un pays très urbanisé. C'est pour des raisons pragmatiques que le taux forfaitaire a été retenu pour les biens immobiliers étrangers non bâtis.

*
* *

L'article 12 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

Art. 13

M. Wouter Vermeersch (VB) fait observer que l'article 13 prévoit que le revenu cadastral de l'outillage sis à l'étranger sera calculé de la même manière que celui de l'outillage situé en Belgique. Selon le Conseil d'État, cette disposition est superflue (DOC 55 1762/001, p. 42). Pourquoi, dès lors, a-t-elle quand même été maintenue?

Le vice-premier ministre répond que l'article 13 a été maintenu afin de garantir l'égalité de traitement.

*
* *

L'article 13 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

inkomen van de grond in België. Deze werkwijze wordt ook uitdrukkelijk door de Raad van State aanvaard.

*
* *

Artikel 11 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Art. 12

De heer Wouter Vermeersch (VB) maakt dezelfde opmerking met betrekking tot het forfaitair tarief van 2 euro per hectare voor onbebouwde onroerende goederen in het buitenland. Deze methode komt niet exact overeen met wat in België van toepassing is. Voor België geldt in principe de huurwaarde van 1 januari 1975 of wordt het kadastraal inkomen door vergelijking vastgesteld. De regeling van 2 euro geldt enkel als er geen andere gegevens beschikbaar zijn. Deze uitzondering wordt nu de regel voor buitenlandse onroerende goederen. De Raad van State merkt op dat deze regeling mogelijks de toets van het Europees Hof van Justitie niet zal doorstaan. Kan dit geen discriminatie inhouden?

De vice-eersteminister antwoordt dat België een dichtbebouwd land is. Uit pragmatische overwegingen is voor een forfaitair tarief gekozen voor onbebouwde onroerende goederen in het buitenland.

*
* *

Artikel 12 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Art. 13

De heer Wouter Vermeersch (VB) merkt op dat artikel 13 bepaalt dat het kadastraal inkomen van in het buitenland gelegen outillage op dezelfde manier berekend wordt als in België gelegen outillage. Volgens de Raad van State is deze bepaling overbodig (DOC 55 762/001, blz. 42). Waarom werd deze bepaling dan toch behouden?

De vice-eersteminister antwoordt dat artikel 13 werd behouden om de gelijke behandeling te waarborgen.

*
* *

Artikel 13 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Art. 14

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 14 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

TITRE 4

*Dérogations aux délais de déclaration
visés à l'article 473 du Code des impôts
sur les revenus 1992*

Art. 15

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 15 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

TITRE 5

Entrée en vigueur

Art. 16

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 16 est adopté par 9 voix et 6 abstentions.

*
* *

L'ensemble du projet de loi est, moyennant quelques corrections d'ordre légistique, adopté par vote nominatif, par 9 voix et 6 abstentions.

Le résultat du vote nominatif est le suivant:

Ont voté pour:

Ecolo-Groen: Cécile Cornet, Dieter Vanbesien

PS: Hugues Bayet, Malik Ben Achour, Ahmed Laaouej

MR: Benoît Piedboeuf

CD&V: Steven Matheï

Open Vld: Christian Leysen

Art. 14

Er worden geen opmerkingen geformuleerd bij dit artikel.

Artikel 14 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

TITEL 4

*Afwijkingen op de in artikel 473 van het Wetboek
van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde
aangiftetermijnen*

Art. 15

Er worden geen opmerkingen geformuleerd bij dit artikel.

Artikel 15 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

TITEL 5

Inwerkingtreding

Art. 16

Er worden geen opmerkingen geformuleerd bij dit artikel.

Artikel 16 wordt aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

*
* *

Het gehele wetsontwerp wordt, met inbegrip van enkele wetgevingstechnische correcties, bij naamstemming aangenomen met 9 stemmen en 6 onthoudingen.

Resultaat van de naamstemming:

Hebben voorgestemd:

Ecolo-Groen: Cecile Cornet, Dieter Vanbesien

PS: Hugues Bayet, Malik Ben Achour, Ahmed Laaouej

MR: Benoît Piedboeuf

CD&V: Steven Matheï

Open Vld: Christian Leysen

sp.a: Joris Vandenbroucke

Se sont abstenus:

N-VA: Joy Donné, Sander Loones, Wim Van der Donckt

VB: Kurt Ravyts, Wouter Vermeersch

PVDA-PTB: Marco Van Hees

Les rapporteurs,

La présidente,

Steven MATHEÏ,
Dieter VANBESIEN

Marie-Christine MARGHEM

sp.a: Joris Vandenbroucke

Hebben zich onthouden:

N-VA: Joy Donné, Sander Loones, Wim Van der Donckt

VB: Kurt Ravyts, Wouter Vermeersch

PVDA-PTB: Marco Van Hees

De rapporteurs,

De voorzitter,

Steven MATHEÏ,
Dieter VANBESIEN

Marie-Christine MARGHEM