

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 2 JUILLET 1925.

**Proposition de loi encourageant la construction de nouvelles habitations
par la remise temporaire de la contribution foncière.**

DÉVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

Les arrêtés royaux des 12, 13 et 14 février 1924, qui s'inspirent des desiderata émis dans la dernière discussion parlementaire sur la crise du logement, améliorent sensiblement le régime des primes allouées aux particuliers en vue de la construction ou de l'acquisition d'habitations. Ils en élargissent la base, ils l'adaptent mieux aux besoins professionnels et ils l'appliquent aux maisons construites en vue de la revente par le Comptoir national des matériaux, les communes, les bureaux de bienfaisance, les hospices civils et autres organismes analogues sans but lucratif. Mais ils semblent attacher trop peu d'importance à l'exemption fiscale, qui, associée au crédit, peut devenir le principal, sinon l'unique moyen d'encouragement.

La proposition de loi comble cette lacune en faisant la remise, pendant dix ans, de la contribution foncière de 10 % sur le revenu cadastral, lorsque l'habitation est construite avant le 1^{er} janvier 1928 et lorsque son revenu cadastral, ou loyer, ne dépasse pas 2,500 francs.

Ce mode d'intervention n'a rien de nouveau; il est à la base du plan, conçu par le Gouvernement italien pour la lutte contre la crise; et il fut appliqué longtemps en Belgique, avec d'autres conditions, pour encourager le défrichement des terres incultes et la construction de maisons.

Il présente l'avantage d'être efficace, tout en étant peu onéreux pour le Trésor Public.

Son utilité réside moins dans l'importance financière de la faveur fiscale que dans la simplicité et la facilité de son application.

La contribution foncière, remise pendant dix ans, ne correspond qu'à une année de revenu cadastral. Un revenu cadastral de 2,500 francs paie actuellement la taxe

de 10 %, soit 250 francs ; la proposition de loi, qui en fait la remise pendant dix ans, donnerait ainsi une prime indirecte de 2,500 francs. Pour un revenu cadastral de 1,000 francs, la prime indirecte serait de 1,000 francs, et ainsi de suite.

Le Gouvernement pourrait la combiner avec la prime fixe qu'accordent les arrêtés royaux ; il pourrait l'en déduire en la capitalisant. Les intéressés seraient assurés d'obtenir, comme minimum d'encouragement, la remise temporaire de la contribution, et cette certitude suffirait pour les engager à réaliser sans retard leur projet de bâtir ; ils pourraient se mettre à l'œuvre sans attendre les avantages complémentaires dérivant de l'octroi de la prime actuelle, qui dépend de conditions complexes. Peut-être l'expérience démontrera-t-elle que l'exemption fiscale, par la sécurité qu'elle donne, présente une telle supériorité sur le système compliqué de primes directes qu'elle peut en justifier la suppression.

Elle s'applique automatiquement par la seule fixation du revenu cadastral, qui dépend de l'administration des contributions. Les particuliers, les sociétés, les communes, les bureaux de bienfaisance, les hospices civils, les sociétés d'habitations ou autres organismes sans but lucratif connaîtraient d'avance l'exemption dont jouiraient les maisons à construire. Ils les bâtiraient en pleine liberté, sans subir les exigences d'administrations ou d'organismes, à tendances centralisatrices, exposés à méconnaître les besoins locaux ou régionaux et à fausser le milieu économique par des conditions trop uniformes.

Ils n'auraient à s'attarder à aucune formalité, ni à s'adresser à aucun intermédiaire.

Quel soulagement, si on compare le système proposé à celui qui est en vigueur !

Actuellement, pour jouir de la prime, il faut en faire la demande par lettre recommandée, produire un extrait du plan cadastral, dresser un plan de la construction, s'expliquer éventuellement devant le Comité de patronage des habitations à bon marché, envoyer au Ministre la copie du contrat de prêt si le bailleur n'est pas une société affiliée, remplir un formulaire, auquel doivent être joints des documents divers : certificats de nationalité, de bonnes vie et mœurs, une déclaration du contrôleur des contributions indiquant la composition de la famille et l'impôt sur le revenu, une déclaration certifiée exacte par l'administration communale concernant la composition du ménage, tous autres documents jugés nécessaires pour apprécier si l'intéressé réunit les conditions requises pour le bénéfice de la prime.

La complexité de pareil régime peut se mesurer à la longueur même des arrêtés royaux, qui l'organisent et qui ne comportent pas moins de douze pages du *Moniteur*.

Personne ne contestera le mérite juridique de la réglementation, qui a été élaborée par une administration vigilante, mais qui effraie le public intéressé, composé de travailleurs peu habitués à l'étude de mesures administratives compliquées et à la rédaction de documents. Les solliciteurs sont troublés, parce qu'ils ne sauraient traverser cette procédure sans le concours d'autorités et d'intermédiaires nombreux : secrétaires communaux, contrôleurs des contributions, architectes, comités de patronage. Ces collaborations, même si elles sont accor-

dées avec compétence et complaisance n'en exigent pas moins des démarches multiples et beaucoup de temps.

La proposition de loi, à l'exemple du régime fiscal créé jadis en faveur des terres défrichées et des nouvelles habitations, écarte tous ces inconvénients en attachant la remise fiscale à la nature même de l'habitation, qui seule est prise en considération. Le but qu'elle vise est de pousser à la multiplication des habitations, qui est l'unique remède à la crise. Qu'importe-t-il dès lors de s'attarder à discuter la situation personnelle du constructeur? Ne rend-il pas le service désiré? Ne soulage-t-il pas la détresse des travailleurs en multipliant le nombre des logements mis à leur disposition? N'aide-t-il pas les pouvoirs publics dans la lutte onéreuse qu'ils doivent mener contre un mal social redoutable?

Si on faisait dépendre l'attribution du bénéfice fiscal de conditions subjectives exigées du constructeur, on devrait rentrer dans le formalisme décourageant du système actuel, et on repousserait le concours des entrepreneurs qui ont pour spécialité de placer leurs capitaux dans la bâtisse. Pourquoi les écarter? C'est leur concours qui, en temps normal, donne satisfaction aux besoins du logement et prévient les crises; et c'est, parce que, inquiétés par le trouble économique, ils ont arrêté leur activité, que la crise a pu gagner l'intensité d'un mal social.

S'ils se remettaient au travail, s'ils affectaient leurs capitaux à la construction d'habitations destinées aux classes peu aisées, ils rempliraient une mission sociale de premier ordre.

Le bénéfice en reviendrait à la fois aux ouvriers, qui trouveraient plus de facilité pour se loger, et à l'État, qui verrait approcher la fin d'une intervention financière ruineuse.

Le sacrifice de l'État est réduit au minimum. Il ne doit faire aucun décaissement; il n'abandonne momentanément que l'impôt cédulaire sur un revenu qui, sans cet encouragement, ne serait pas né, qui est atteint par la supertaxe et qui, après dix ans, supportera aussi l'impôt cédulaire normal.

Il importe en effet de remarquer que la proposition de loi limite la faveur fiscale à la remise temporaire de la contribution foncière de 10 %; elle ne se sert pas du mot exemption, qui impliquerait l'inexistence de l'impôt avec toutes ses conséquences. Elle ne s'étend pas aux additionnels des provinces et des communes, qui doivent garder le plus possible leur autonomie financière et qui jugeront mieux que le législateur de l'opportunité d'accorder la remise de leurs impôts.

Sa portée est d'ailleurs restrictive. Il ne faut pas, par exemple, qu'un entrepreneur, construisant une série de maisons et créant ainsi une source importante de revenus, les fasse échapper à la supertaxe, c'est-à-dire à l'impôt sur le revenu global. Il ne faut pas non plus que le bénéficiaire de la remise temporaire prétende avoir droit aux avantages indirects, qui sont accordés aux contribuables payant les basses cotisations, tels l'octroi de sursis en matière de milice, l'allocation des pensions de vieillesse, les allocations sur les fonds des mieux doués, etc.

Il y aurait intérêt à réaliser au plus tôt la réforme proposée; car, la crise du logement est loin de toucher à sa fin. Si, au cours de récentes discussions parlementaires, M. le Ministre de l'Industrie et du Travail a pu dire que, à Bruxelles, la construction suit déjà l'augmentation annuelle du nombre des ménages et si, probablement, il en est encore ainsi dans d'autres centres industriels, sur

lesquels la Société Nationale des habitations à bon marché a porté son principal effort, il n'en est pas de même pour l'ensemble du pays, qui exige normalement la création de vingt mille logements par an; et il faudra un grand effort supplémentaire pour combler le déficit, qui a été occasionné par la guerre et qui en 1920 était évalué à cent mille habitations.

La campagne est restée en arrière; et la crise, qui s'y manifeste sous d'autres formes, y fait sentir ses effets, non seulement au point de vue social, mais aussi au point de vue économique.

D'une part, l'exode rural, qui s'accroît dans de nombreux villages, constitue lui-même l'une des causes de la crise du logement dans les villes où les nouveaux ménages cherchent leur refuge. D'autre part, le recul, observé dans la population rurale, retentit sur la production agricole, qui est un des facteurs principaux du redressement économique du pays, et, qui perd de son intensité par suite du manque de bras; il compromet aussi la force expansive du pays, qui, pour soutenir l'accroissement de la population, doit pouvoir développer le nombre des familles agricoles, lui apportant le concours de leur fécondité et de leur robustesse.

ÉM. TIBBAUT.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 2 JULI 1928.

**Wetsvoorstel tot bevordering van het bouwen van nieuwe woningen
door tijdelijke kwijtschelding van de grondbelasting.**

TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

Bij de Koninklijke besluiten van 12, 13 en 14 Februari 1924, welke uitgaan van de wenschen uitgebracht tijdens het jongste parlementair debat over de woningcrisis, worden merkelijke verbeteringen aangebracht in het stelsel der premien die aan de particulieren worden toegekend met het oog op het bouwen of aankopen van woningen. Daardoor worden de grondslagen ruimer gemaakt, beter aangepast aan de beroepsnoodwendigheden en van toepassing gemaakt op de huizen gebouwd om voortverkocht te worden door het Nationaal Materiaalkantoor, door de gemeenten, de weldadigheidsbureelen, de burgerlijke godshuizen en andere gelijkaardige inrichtingen zonder wintsgevend doel. Doch daarbij wordt, naar het schijnt, te weinig belang gehecht aan de fiskale vrijstelling welke, gepaard aan het crediet, het voornaamste, zoo niet het eenige middel tot aanmoediging kan worden.

Het wetsvoorstel vult deze leemte aan met de vrijstelling toe te staan, gedurende tien jaar, van de grondbelasting 10 l. h. op het kadastraal inkomen, wanneer de woning gebouwd is vóór 1 Januari 1928 en wanneer haar kadastraal inkomen, of hare huur, niet 2,500 frank overschrijdt.

Deze wijze van tegemoetkoming is niet nieuw; zij ligt ten grondslag aan het plan, door de Italiaansche Regeering opgevat om de crisis te bestrijden; ook werd het langen tijd in België toegepast, onder andere voorwaarden, om de ontginning der onbebouwde gronden en den aanbouw van huizen te bevorderen.

Zij heeft het voordeel van afdoende te zijn en niet bezwaarlijk voor de Staatskas.

Haar nut ligt minder in de financiële belangrijkheid van de fiscale bevoordeeling dan in de eenvoudigheid en de gemakkelijheid van hare toepassing.

De gedurende tien jaren kwijtgescholden grondbelasting komt slechts overeen met één jaar kadastraal inkomen. Een kadastraal inkomen of eene huur van

2,500 frank betaalt tegenwoordig de taxe van 10 t. h. of 250 frank; het wetsvoorstel waarbij de kwijtschelding er van gedurende tien jaar wordt verleend, zou aldus eene onrechtstreeksche premie van 2,500 frank schenken. Voor een kadastraal inkomen van 1,000 frank, zou de onrechtstreeksche premie 1,000 frank bedragen, en zoo voort.

De Regeering zou haar kunnen laten samengaan met de vaste premie door de Koninklijke besluiten verleend; zij zou dezelve er kunnen van aftrekken met zee te kapitaliseeren. De belanghebbenden zouden verzekerd zijn, als minimum van aanmoediging, de tijdelijke kwijtschelding van de belasting te bekomen en deze zekerheid zou volstaan om hen aan te zetten onverwijld hun bouwplan uit te voeren; zij zouden zich kunnen aan 't werk stellen zonder de bijkomende voordeelen af te wachten voortvloeiende uit het verleenen der huidige premie, welke van ingewikkelde voorwaarden afhangt. Wellicht zal de ervaring bewijzen dat de fiskale vrijstelling, door de zekerheid die zij geeft, zulk een overwicht heeft op het ingewikkeld stelsel der rechtstreeksche premiën, dat zij de afschaffing er van kan billijken.

Zij wordt automatisch toegepast door de eenvoudige vaststelling van het kadastraal inkomen, welke afhangt van het bestuur der belastingen. De particulieren, de maatschappijen, de gemeenten, de weldadigheidsbureelen, de burgerlijke godshuizen, de maatschappijen voor woningbouw en andere inrichtingen zonder winstgevend doel zouden vooraf de vrijstelling kennen waarvan de te bouwen huizen zouden genieten. Zij zouden dezelve in volle vrijheid oprichten, zonder de eischen te ondergaan van besturen of inrichtingen met centraliserende strekking, blootgesteld om de plaatselijke of gewestelijke behoeften te miskennen en het economisch midden te ontreddeeren door al te eenzijdige vereischen. Zij zouden zich bij geene formaliteiten moeten ophouden, noch tot geen tusschenpersoon zich moeten wenden.

Welk een ontlasting, zoo men het voorgestelde stelsel vergelijkt aan datgene dat thans van kracht is!

Om thans de premie te genieten, moet men dezelve aanvragen per aangetekenden brief, een uittreksel overleggen van het kadastraal plan, een plan van den bouw opmaken, eventueel uitleggingen komen verstrekken aan het Beschermingscomiteit der goedkoope woningen, aan den Minister afschrift zenden van het leeningscontract, indien de geldschieter niet een aangesloten maatschappij is, een formulier invullen waaraan onderscheidene documenten moeten toegevoegd worden: bewijzen van nationaliteit, van goed en zedelijk gedrag, eene verklaring van den controleur der belastingen, aangevende de samenstelling van het gezin en de belasting op het inkomen, eene door het gemeentebestuur voor echt verklaarde aangifte betreffende de samenstelling van het gezin, alle andere dienstig geoordeelde stukken om uit te maken of de betrokkene al de vereischte voorwaarden vervult om de premie te genieten.

De ingewikkeldheid van dergelijk stelsel kan gemeten worden op de lengte zelf van de Koninklijke besluiten waarbij het wordt ingericht en die niet minder dan twaalf bladzijden van het *Staatsblad* beslaan.

Niemand zal de rechtskundige waarde betwisten van de regeling die werd

getroffen door een waakzaam bestuur, doch die het belanghebbende publiek vrees aanjaagt, dat bestaat uit arbeiders die weinig vertrouwd zijn met het bestudeeren van ingewikkelde bestuursmaatregelen en het opstellen van documenten. De aanzoekers zijn in vertwijfeling, omdat zij die rechtspleging niet kunnen doormaken zonder behulp van talrijke overheidspersonen en tusschenpersonen : gemeente-secretarissen, controleurs der belastingen, architecten, beschermingscomiteiten.

Deze medewerking, zelfs wanneer zij op oordeelkundige wijze en met bereidwilligheid wordt verleend, vereischt niettemin talrijke voetstappen en veel tijd.

Naar het voorbeeld van de fiskale regeling welke eertijds werd genomen betreffende de in ontginning genomen gronden en de nieuwe woningen, worden door het wetsvoorstel al de bezwaren geweerd met fiskale kwijtschelding te verleen en aan den aard zelf van de woning, welke alleen in aanmerking wordt genomen. Het beoogde doel is den woningbouw te bevorderen, die het eenige redmiddel is in de crisis. Waartoe dient het dan stil te blijven bij den persoonlijken toestand van den bouwer? Wordt de gewenschte dienst niet bewezen? Wordt de toestand der arbeiders niet bevorderd door de vermeerdering van het getal woonstgelegenheden? Vinden de openbare machten er geene hulp bij, in den zwaren strijd tegen deze geduchte maatschappelijke kwaal?

Moet het fiskale voordeel afhankelijk worden gesteld van persoonlijke eischen vanwege den bouwer, dan moet men terugkeeren tot het ontmoedigende formalisme van het bestaande stelsel en de medewerking afwijzen van de ondernemers die liefst hunne kapitalen in bouwwerken beleggen. Waarom ze afwijzen? Onder normale omstandigheden volstaat hunne medewerking om in de woningbehoefte te voorzien en de crisis te voorkomen; en juist, omdat zij door de economische verwarring werden verontrust, hebben zij hunne bedrijvigheid gestaakt, en heeft de crisis den omvang van eene maatschappelijke kwaal gekregen.

Indien zij zich terug aan den arbeid zetten, hunne kapitalen beleggen in het bouwen van woningen ten behoeve der weinig gegoede standen, dan zullen zij eene sociale zending van eersten rang vervullen.

Dit zou ten goede komen aan de arbeiders die gemakkelijker huisvesting zouden vinden, en ook aan den Staat die ten slotte eene drukkende financieele tussekomst zou kunnen staken.

De Staatstussekomst wordt op het minimum gebracht. Hij moet geene gelduitkeeringen doen; hij ziet eenvoudig af van de cedulaire belasting op het inkomen, belasting die zonder deze aanmoediging feitelijk niet zou bestaan, die door de supertaxe wordt getroffen en, na tien jaren insgelijks de cedulaire belasting zal ondergaan.

Men dient inderdaad op te merken, dat het wetsvoorstel het fiskale voordeel beperkt bij de tijdelijke kwijtschelding van de grondbelasting 10 t. h.; het gewaagt niet van ontheffing dat feitelijk beteekenen zou, dat de belasting met al hare gevolgen niet bestaat. Het wetsvoorstel strekt zich ook niet uit tot de opcentiemen der provinciën en der gemeenten, welke zooveel mogelijk hunne financieele zelfstandigheid moeten behouden en beter dan de wetgever geschikt zijn om te oordeelen over de gepastheid van al dan niet de kwijtschelding hunner belastingen te verleen.

De draagwijdte van het voorstel is trouwens beperkend. Een aannemer die eene reeks huizen bouwt en zich aldus eene belangrijke bron van inkomsten verschaft, mag deze niet doen ontsnappen aan de supertaxe, dit is aan de belasting op de globale inkomsten. Het mag ook niet gebeuren dat degenen die de tijdelijke kwijtschelding hebben bekomen, beweren recht te hebben op de onrechtstreeksche voordeelen die verleend worden aan de belastingplichtigen die een lagen omslag te betalen, zooals het verlenen van uitstel in militiezaken, het toekennen van ouderdomspensioenen, de tegemoetkomingen van het Fonds der meest begaafden, enz.

Deze nieuwe regeling diende zoodra mogelijk te worden ingevoerd; immers de woningcrisis is op verre na niet opgelost. Kon de Minister van Nijverheid en Arbeid, tijdens de jongste parlementaire behandelingen, zeggen, dat te Brussel de woningbouw opnieuw gelijken tred houdt met de vermeerdering van het getal huishoudens, en is dit waarschijnlijk ook alzoo in andere industrieele agglomeratie's, waarop de Nationaale Maatschappij voor goedkoope woningen hare voornaamste inspanning heeft gesteld, ten aanzien van geheel het land is dit niet de waarheid, vermits wij jaarlijks 20,000 nieuwe woongelegenheden noodig hebben. Eene groote krachtingspanning zal moeten gedaan worden om het tekort aan te vullen, tekort dat door den oorlog werd veroorzaakt en in 1920 nog op 100,000 woningen werd geraamd.

De plattelandsche gemeenten zijn ten achteren gebleven; de crisis, die er onder andere vormen voorkomt, dreigt niet enkel op sociaal gebied, doch ook op economisch gebied.

Eensdeels neemt de uitwijking op den buiten toe, en wordt daardoor zelf eene der oorzaken van de woningcrisis in de steden waar de nieuwe huishoudens aanlanden. Anderdeels heeft de vermindering der landelijke bevolking weerslag op de landbouwvoortbrengst die een der voornaamste factoren van 's lands herstel is en er daalt bij gebrek aan handenarbeid; daardoor wordt insgelijks 's lands uitbreidingsvermogen in gevaar gebracht; dit vermogen moet, om het stijgen der bevolking te steunen, het getal der landbouwersgezinnen kunnen bevorderen, die aan het land den steun hunner vruchtbaarheid en hunner kracht brengen.

EM. TIBBAUT.
