

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1994-1995 (*)

9 FEBRUARI 1995

WETSVOORSTEL

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

AMENDEMENTEN

**N° 1 VAN DE HEREN GRIMBERGHS EN
BREYNE**

Artikel 1

Het voorgestelde punt b)bis, vervangen als volgt :

« b)bis het kadastraal inkomen verhoogd met 25 %, wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op de onderverhuuring ervan aan een of meer natuurlijke personen om uitsluitend als woning te worden gebruikt. »

**N° 2 VAN DE HEREN GRIMBERGHS EN
BREYNE**

Art. 2

Dit artikel vervangen als volgt :

« Art. 2. — Deze wet treedt in werking met ingang van het aanslagjaar 1996. »

Zie :

- 1269 - 93 / 94 :

— N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Grimberghs.

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

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1994-1995 (*)

9 FÉVRIER 1995

PROPOSITION DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 1 DE MM. GRIMBERGHS ET BREYNE

Article 1^{er}

Remplacer le point b)bis proposé par ce qui suit :

« b)bis le revenu cadastral majoré de 25 % quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société en vue de les sous-louer à une ou plusieurs personnes physiques exclusivement à des fins d'habitation. »

N° 2 DE MM. GRIMBERGHS ET BREYNE

Art. 2

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 2. — La présente loi entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 1996. »

Voir :

- 1269 - 93 / 94 :

— N° 1 : Proposition de loi de M. Grimberghs.

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

VERANTWOORDING

Wanneer een privaot- of publiekrechtelijke rechtspersoon een goed huurt van een belastingplichtige natuurlijke persoon, wordt deze laatste altijd belast op grond van de werkelijke huurprijs verminderd met een forfaitair bedrag voor onderhouds- en herstellingskosten. Het absolute karakter van die regel vormt een groot nadeel wanneer een vzw voor sociale huisvesting bij particulieren woningen huurt voor de onderverhuur ervan aan kansarmen of aan mensen met een bescheiden inkomen. Wanneer de overeenkomst rechtstreeks tussen particulieren zou worden gesloten, zou de eigenaar immers alleen worden belast op het geïndexeerde KI vermenigvuldigd met 1,25, terwijl de bemiddeling van de vzw maakt dat de eigenaar wordt belast op grond van de werkelijke huurprijs. Deze tekst moet een einde maken aan die ongerijmde toestand.

Voorts moet uit belastingtechnisch oogpunt worden opgemerkt dat :

1° de maatregel niet van toepassing is op huurders die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting;

2° de huurder die onderworpen is aan de rechtspersonenbelasting en die het goed onderverhuurt aan een prijs die hoger ligt dan de huur die hij betaalt, overeenkomstig artikel 221, 2°, belast wordt over het verschil.

JUSTIFICATION

Actuellement, lorsqu'un bien est pris en location par une personne morale de droit privé ou de droit public auprès d'un contribuable personne physique, ce dernier est toujours imposable sur base des loyers réels après déduction du forfait pour frais d'entretien et de réparation. Le caractère absolu de ladite règle présente un inconvénient majeur lorsqu'une asbl de logement social prend en location des immeubles résidentiels auprès de particuliers afin de les sous-louer à des personnes démunies ou à revenus modestes. En effet, si la convention avait été nouée directement entre particuliers, le propriétaire aurait été imposé uniquement sur base du RC indexé x 1,25 alors que l'intermédiation de l'asbl rend ce dernier imposable sur base des loyers réels. Le présent texte permet de remédier à cette anomalie.

Il y a lieu par ailleurs d'observer d'un point de vue de technique fiscale que :

1° la mesure n'est pas applicable aux preneurs soumis à l'I/Soc;

2° le preneur imposable à l'IPM et qui sous-loue à un prix supérieur aux loyers qu'il supporte est imposé sur la différence conformément à l'article 221, 2°.

D. GRIMBERGHS
P. BREYNE