

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1994-1995

14 MAART 1995

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de ordonnantie
van 23 juli 1992
betreffende de onroerende voorheffing

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor Financiën, Begroting, Openbaar Ambt,
Externe betrekkingen en Algemene Zaken,

door de heer Serge de PATOUL (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden: de heer Edouard Poulet, Voorzitter, de heren Alain Adriaens, Marc Cools, Philippe Debry, Serge de Patoul, mevr. Brigitte Grouwels, de heren Marc Hermans, Victor Rens, Walter Vandenbossche, mevr. Magdeleine Willame-Boonen.

2. Plaatsvervangende leden: mevrouwen Christine Blanchez, Sylvie Foucart, de heer Christian-Guy Smal.

Zie:

Stuk van de Raad:

A-319/1 – 94/95: Ontwerp van ordonnantie.

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1994-1995

14 MARS 1995

PROJET D'ORDONNANCE

modifiant l'ordonnance
du 23 juillet 1992
relative au précompte immobilier

RAPPORT

fait au nom de la Commission
des Finances, du Budget, de la Fonction publique,
des Relations extérieures et des Affaires générales

par M. Serge de Patoul (F)

Ont participé aux travaux de la Commission:

1. Membres effectifs: M. Edouard Poulet, Président, MM. Alain Adriaens, Marc Cools, Philippe Debry, Serge de Patoul, Mme Brigitte Grouwels, MM. Marc Hermans, Victor Rens, Walter Vandenbossche, Mme Magdeleine Willame-Boonen.

2. Membres suppléants: Mmes Christine Blanchez, Sylvie Foucart, M. Christian-Guy Smal.

Voir:

Document du Conseil:

A-319/1 – 94/95: Projet d'ordonnance.

Inhoudstafel

I. Inleidende uiteenzetting van de Minister belast met Huisvesting	3
II. Algemene bespreking	7
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	9
IV. Tekst aangenomen door de Commissie	15
V. Bijlagen	17

Sommaire

I. Exposé introductif du Ministre du Logement	3
II. Discussion générale	7
III. Discussion des articles et votes	9
IV. Texte adopté par la Commission	15
V. Annexes	17

I. Inleidende uiteenzetting van de Minister belast met Huisvesting

Dames en Heren,

Het ontwerp van ordonnantie dat wordt voorgelegd is belangrijk in twee opzichten, enerzijds is het ontwerp een verstandige toepassing van de gewestelijke fiscale bevoegdheden en anderzijds tracht het een antwoord te geven op het woonprobleem, waarmee het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te kampen heeft.

Om aan dit probleem te verhelpen moet het ontwerp van ordonnantie worden beschouwd als een middel, dat wordt uitgewerkt om een doelstelling te bereiken, die bij de laatste grondwetsherziening werd ingevoerd, met name het recht op een gepaste woning.

1. Overzicht van het probleem

Sinds enkele jaren lijkt de immobiliënmarkt niet meer juist geregulariseerd door het principe van vraag en aanbod. In de loop der jaren, heeft de speculatie inzake immobiliën zich ingewerkt in ons grondgebied met nefaste gevolgen voor de inwoners, zoals onder andere de verhoging van de huurprijzen, de verkrotting en de leegstand van woningen. Daarom verlaten veel door deze onvriendelijke omgeving ontmoedigde Brusselaars hun Gewest om dan in Vlaanderen of Wallonië het nodig comfort te vinden.

De gemeenten trachten tevergeefs aan deze toestand te verhelpen. De recente verklaringen in de pers bewijzen voldoende het gebrek aan doeltreffendheid van deze maatregelen. De voorgestelde maatregelen zijn het gevolg van een verschillende aanpak ten opzichte van de huidige bepalingen. Er wordt inderdaad niet meer beoogd om de leegstaande en verlaten gebouwen te belasten maar om het fiscaal voordeel dat aan de belastingplichtige (eigenaars, vruchtgebruikers of erfpachters) van deze gebouwen wordt toegekend, af te schaffen. De uitvoering van deze maatregelen gebeurt bovendien naar het voorbeeld van de procedure inzake de inning van de belasting waarvoor de Administratie der Direkte belastingen instaat. Bijgevolg staat deze samensmelting borg voor het welslagen, wat betreft de snelle toepassing van deze maatregelen.

2. Gewestelijke fiscale bevoegdheid

Krachtens artikel 257, 4° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (afgekort W.I.B. 1992) kan de belastingplichtige, die eigenaar is van een gebouwd onroerend goed, een vermindering of kwijtschelding van het bedrag van de onroerende voorheffing (afgekort O.V.) bekomen wanneer zijn niet-gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste negentig dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht. Deze vermindering of deze

I. Exposé introductif du Ministre du Logement

Mesdames, Messieurs,

Le Projet d'ordonnance qui vous est proposé revêt une double importance car, d'une part, il est l'expression d'une judicieuse application des compétences régionales en matière fiscale et, d'autre part, il tente d'apporter une réponse au problème de l'habitat sévissant sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour tenter de remédier à ce problème, le projet d'ordonnance doit être considéré comme un moyen mis en oeuvre afin d'atteindre un but inséré lors de la dernière réforme constitutionnelle à savoir le droit à un logement décent.

1. Aperçu de la problématique

Depuis plusieurs années, le marché immobilier ne semble plus régulé correctement par le jeu de l'offre et de la demande. Au fil du temps, la spéculation immobilière s'est implantée sur notre territoire avec ses effets néfastes pour les habitants tels que l'augmentation des loyers, la taudisation et l'abandon de l'habitat. Dès lors, bon nombre de Bruxellois découragés par cet environnement hostile quittent leur Région pour trouver le confort nécessaire en Wallonie ou en Flandre.

Les communes ont essayé d'enrayé cette situation mais en vain. Les récentes déclarations dans la presse prouvent à suffisance l'inefficacité de ces mesures. Celles qui vous sont proposées, procèdent d'une démarche contraire aux dispositions actuelles. En effet, il ne s'agit plus d'imposer les immeubles vides et abandonnés mais de supprimer un avantage fiscal accordé aux contribuables (propriétaires, usufruitiers ou emphytéotes) de ces immeubles. En outre, l'exécution de ces mesures se calque sur la procédure de perception des impôts assumée par l'Administration des Contributions directes. Dès lors, cet amalgame est un gage de succès quant à la mise en application rapide de ces mesures.

2. Compétence régionale en matière fiscale

En vertu de l'article 257, 4° du Code des Impôts sur les revenus 1992 (en abrégé C.I.R. 1992), le contribuable, propriétaire d'un immeuble bâti, peut obtenir une réduction ou une remise du montant du précompte immobilier (en abrégé Pr. I) si son immeuble est resté vide, non meublé, inoccupé et improductif de revenus pendant au moins nonante jours dans le courant de l'année. Cette réduction ou cette remise du Pr. I est proportionnelle à la durée d'inoccupation et d'improductivité de revenus de l'immeuble bâti.

kwijtschelding van de O.V. is evenredig met de duur van het niet in gebruik nemen en het gebrek aan het opbrengen van inkomsten van het gebouw onroerend goed. Het fiscaal voordeel wordt aldus door de eigenaars, de vruchtgebruikers en de erfpachters als een premie ten gunste van de hoge huurprijzen en het verlaten van de gebouwde onroerende goederen beschouwd. Wanneer dit gebouw gedurende één jaar niet in gebruik werd genomen en geen inkomsten heeft opgebracht, wordt de O.V. op 0 BF gebracht.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet reageren tegen deze toestand, met name via een betere controle op het genieten van dit fiscaal voordeel. Krachtens de artikelen 3 en 4 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, zijn deze laatste bevoegd om de aanslagvoet en de vrijstellingen van de O.V. te wijzigen. De gewestelijke wetgever is, met andere woorden, bevoegd om de voorwaarden vast te stellen, waaronder aan de belastingplichtige van een gebouw onroerend goed, dat niet in gebruik is genomen en dat geen inkomsten opbrengt, het hierboven beschreven fiscaal voordeel wordt toegekend.

Artikel 3 van dit ontwerp van ordonnantie heeft tot doel andere voorwaarden toe te voegen dan deze voorzien door de federale wetgever (zie artikel 257, 4^o van het W.I.B. 1992). De belastingplichtige zal aldus enerzijds van een vermindering van het kadastraal inkomen genieten, indien hij aan de voorwaarden van artikel 1 (van het W.I.B. 1992) voldoet en anderzijds van een kwijtschelding of proportionele vermindering van de O.V. indien hij aan de in deze ordonnantie voorziene voorwaarden voldoet.

Het voorgelegde ontwerp van ordonnantie is tenslotte het logisch gevolg van de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing. Op grond van de gewestelijke fiscale bevoegdheden, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een basisaanslag voor de onroerende voorheffing vastgesteld, verschillend van degene voorzien in het Wetboek van Inkomstenbelastingen. Op het grondgebied van ons Gewest, zijn bijgevolg de goedgekeurde aanslagvoeten de volgende:

- 0,8% ongewijzigde aanslagvoet voor de woningen bedoeld in artikel 225, tweede lid van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- 1,25% ongewijzigde aanslagvoet voor de gebouwen of delen van gebouwen die bedoeld zijn als woning;
- 2,25% voor de gebouwen of delen van gebouwen die niet bedoeld zijn voor woningen.

3. Fiscale premie en gebouw onroerend goed dat ten minste 90 dagen niet in gebruik wordt genomen en geen inkomsten heeft opgebracht

Artikel 3 van dit ontwerp van ordonnantie heeft dus als doel elke kwijtschelding of proportionele vermindering van

L'avantage fiscal est alors perçu par les propriétaires, usufruitiers et emphytéotes comme une prime aux loyers élevés et à l'abandon des immeubles bâtis. En effet, lorsque cet immeuble reste inoccupé et improductif de revenus pendant un an, son Pr. I est ramené à 0 FB.

La Région de Bruxelles-Capitale doit réagir contre cette situation par, notamment, un meilleur contrôle de la jouissance de cet avantage fiscal. En vertu des articles 3 et 4 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, ces dernières peuvent modifier le taux d'imposition et les exonérations du Pr. I. En d'autres termes, le législateur régional est compétent pour fixer les conditions permettant d'octroyer aux contribuables d'un immeuble bâti, inoccupé et improductif de revenus l'avantage fiscal décrit ci-avant.

L'article 3 de ce projet d'ordonnance a pour objet d'ajouter d'autres conditions que celles prévues par le législateur fédéral (Cfr. l'article 257, 4^o, du C.I.R. 1992). Ainsi, le contribuable bénéficiera, d'une part, de la réduction du R.C. s'il remplit les conditions de l'article 15 du C.I.R. 1992 et d'autre part, de la remise ou de la modération du Pr. I s'il remplit les conditions prévues au présent projet d'ordonnance.

Enfin, le projet d'ordonnance qui vous est proposée est la prolongation logique de l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier. En vertu des compétences fiscales régionales, la Région de Bruxelles-Capitale a fixé un taux de base pour le précompte immobilier différent de ceux prévus dans le Code des Impôts sur les revenus. Sur le territoire de notre Région, les taux visés sont, dès lors, les suivants:

- 0,8%, taux inchangé pour les habitants visés à l'article 255, alinéa 2, du Code des Impôts sur les revenus 1992;
- 1,25%, taux inchangé pour les immeubles ou parties d'immeubles affectés au logement;
- 2,25% pour les immeubles ou partie d'immeubles qui ne sont pas affectés au logement.

3. Prime fiscale et immeuble bâti inoccupé et improductif de revenus pendant au moins 90 jours

L'article 3 de ce projet d'ordonnance a donc pour objet de restreindre toute exemption ou réduction du précompte

de onroerende voorheffing te beperken. Voortaan zal dit fiscaal voordeel slechts worden toegekend indien:

1. het een gebouwd onroerend goed betreft, dat niet gemeubileerd is en dat in de loop van het jaar gedurende ten minste negentig dagen niet in gebruik is genomen en geen inkomsten heeft opgebracht;
2. dit gebouw hetzij ongezond maar verbeterbaar wordt verklaard in de zin van artikel 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende toekenning van toelagen voor de renovatie van woningen aan natuurlijke personen, hetzij door de bevoegde gemeentelijke overheid ongezond maar verbeterbaar wordt verklaard;
3. de onroerende voorheffing verschuldigde persoon werken uitvoert teneinde zijn gebouw in overeenstemming te brengen met de woonbaarheidsnormen, voorzien in hetzelfde artikel 6;
4. de onroerende voorheffing verschuldigde persoon een ononderbroken bewoning van negen jaar van zijn ongezond verklaard maar verbeterbaar gebouw kan bewijzen;
5. de belastingplichtige aan de bevoegde gewestelijke directeur van de administratie van de Belastingen een attest overmaakt dat hetzij door de administratie van de huisvesting werd uitgereikt, hetzij door de bevoegde gemeentelijke overheid. Dit attest zal enkel worden uitgereikt indien aan de voorwaarden 1 tot 3 wordt voldaan.

Dit ontwerp van ordonnantie voorziet natuurlijk specifieke maatregelen voor bijzondere gevallen zoals nieuwe gebouwen of voor de overgangsmaatregelen wat de toepassing van deze nieuwe reglementering betreft.

Het fiscaal voordeel dat aan de belastingplichtigen wordt toegekend van leegstaande, niet in gebruik genomen gebouwen die geen inkomsten opbrengen, zal met de goedkeuring van dit ontwerp van ordonnantie niet meer worden beschouwd als een premie voor de hoge huurprijzen en de verkrotting. Het betreft integendeel een premie voor de verhuring en de renovatie van gebouwen bestemd voor de huisvesting.

4. Uitvoering van dit ontwerp van ordonnantie

Het werd gepast geacht om aan de Administratie van de Direkte Belastingen de zorg over te laten om het bedrag van de onroerende voorheffing te innen. Daarom wijzigt het ontwerp van ordonnantie dat U wordt voorgelegd niets terzake. Noch het Gewest, noch de gemeenten zijn hiermee belast.

Om deze fiscale vermindering te verkrijgen moet de belastingplichtige steeds een verzoekschrift richten aan de directeur van de belastingen onder de wettelijke vormen en binnen de vereiste termijnen.

immobilier. Désormais, cet avantage fiscal ne sera accordé que si:

1. Il s'agit d'un immeuble bâti, non meublé, resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins nonante jours dans le courant de l'année;
2. Cet immeuble est déclaré insalubre mais améliorable au sens de l'article 6 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes à la rénovation d'habitation au bénéfice de personnes physiques, soit déclaré insalubre mais améliorable par les autorités communales compétentes.
3. Le redevable du précompte immobilier peut entreprendre des travaux afin de rendre son immeuble conforme aux normes d'habitabilité prévues à ce même article 6;
4. Le redevable du précompte immobilier peut justifier d'une occupation ininterrompue de neuf années de son immeuble déclaré insalubre mais améliorable;
5. Le redevable remet au directeur régional compétent de l'Administration des Contributions une attestation délivrée soit par l'administration du logement soit par l'autorité communale compétente. Cette attestation ne sera délivrée que si les conditions 1 à 3 sont bien remplies.

Bien sûr, ce projet d'ordonnance prévoit des mesures spécifiques pour les cas particuliers comme les immeubles neufs ou les dispositions transitoires quant à l'application de cette nouvelle réglementation.

L'avantage fiscal accordé aux contribuables d'immeubles vides, inoccupés et improductifs de revenus, avec l'adoption de ce projet d'ordonnance ne sera plus considéré comme une prime aux loyers élevés et à la taudisation. Il s'agira, au contraire, d'une prime à la location et à la rénovation d'immeubles d'habitation.

4. Exécution de ce projet d'ordonnance

Il a été jugé opportun de laisser à l'Administration des Contributions directes le soin de percevoir le montant du précompte immobilier. C'est ainsi que le projet d'ordonnance qui vous est proposée n'apporte aucune modification à ce sujet. Ni la Région ni les communes ne sont chargées de cette tâche.

Pour obtenir cette remise fiscale, le contribuable devra toujours présenter une réclamation auprès du directeur des contributions dans les formes et les délais légaux.

Dit verzoekschrift kan enkel worden onderzocht en bijgevolg worden ingediend na het verstrijken van het aanslagjaar, aangezien deze vermindering evenredig is met de periode van niet in gebruikname gedurende het gehele jaar.

5. Besluit

Dames en Heren, is het aanvaardbaar dat vandaag de burgers in ons gewest niet kunnen beschikken over een gepaste woning hetgeen wordt beschouwd als een fundamenteel mensenrecht? Is het aanvaardbaar dat de huidige fiscaliteit allerlei speculanten kan dienen? Is het tenslotte aanvaardbaar dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest apatisch blijft ten opzichte van deze toestand terwijl ze beschikt over de nodige bevoegdheden om op gepaste manier te reageren?

Het ontwerp van ordonnantie wil orde op zaken stellen door aan de "slechte" eigenaars van een gebouwd onroerend goed dat leeg staat of dat niet in gebruik is genomen, een fiscaal voordeel te onttrekken waarop ze redelijkerwijs geen aanspraak kunnen maken. Dit voordeel zal worden toegerekend aan degene die de verhuring van zijn woning zal bevorderen.

Dit ontwerp van ordonnantie heeft als voordeel dat elke partij zijn verantwoordelijkheid moet nemen. De eigenaar moet de toekenningsprocedure van dit fiscaal voordeel aanvangen, de gemeente alsook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten een gebouw ongezond verklaren en het federale Ministerie moet deze onroerende voorheffing op correcte wijze innen.

Ik hoop dat deze maatregel de kwaliteit van de woningen in ons Gewest zal verbeteren en de inwoners terug zal doen keren.

Bien entendu, cette réclamation ne peut être instruite et donc introduite qu'après l'expiration de l'année de l'imposition puisque cette remise est fonction de la période d'occupation pendant l'année entière.

5. Conclusions

Mesdames, messieurs, est-il acceptable qu'aujourd'hui, dans notre région, des citoyens ne puissent disposer d'un logement décent reconnu comme un droit fondamental de la personne? Est-il acceptable que la fiscalité actuelle puisse servir les spéculateurs de tout ordre? Est-il enfin acceptable que la Région de Bruxelles-Capitale reste apathique face à cette situation alors qu'elle dispose des compétences nécessaires pour réagir de manière idoine?

Le projet d'ordonnance veut rectifier l'ordre des choses en retirant aux "mauvais" propriétaires d'immeubles bâtis mais vides et inoccupés un avantage fiscal auquel ils ne peuvent plus décentement prétendre. Cet avantage sera désormais octroyé à celui qui favorisera la location de son habitat.

Ce projet d'ordonnance a aussi le mérite de laisser à chaque partie le soin de prendre ses responsabilités. Il appartient au propriétaire de déclencher la procédure d'octroi de cet avantage fiscal, à la commune ainsi qu'à la Région de Bruxelles-Capitale de déclarer un immeuble salubre et au ministère fédéral de percevoir correctement ce précompte immobilier.

Gageons que cette mesure améliorera la qualité de l'habitat dans notre région et y fera revenir ses habitants.

II. Algemene bespreking

Een lid zegt dat zijn fractie het eens is met het doel dat de Regering nastreeft. Men moet de vastgoedsspeculatie in Brussel inderdaad een halt toeroepen.

Het lid vraagt of de Minister ervoor gezorgd heeft dat deze tekst in overeenstemming is met het reeds in de kamercommissie aangenomen wetsvoorstel dat strekt tot wijziging van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992. Daar het voorstel de belastinggrondslag wijzigt, zal het een invloed hebben op de berekening van de onroerende voorheffing. Het is dus raadzaam ervoor te zorgen dat de vrijstellingsvoorwaarden die in de beide teksten zijn vastgesteld met elkaar overeenstemmen.

Hetzelfde lid vraagt de Minister meer uitleg over het nieuwe artikel 2bis, 3° van de ordonnantie van 23 juli 1992, dat in artikel 3 van het ontwerp is ingevoegd. Deze tekst werd, ingevolge de opmerkingen van de Raad van State, immers herwerkt.

Ten slotte vraagt de spreker dat de Minister reageert op hetgeen de Raad van State voorstelt namelijk dat het Gewest met het oog op een grotere fiscale orthodoxie een nieuwe belasting invoert in plaats van het stelsel van de inkomstenbelasting te wijzigen (stuk nr. A-319/1 - 93/94, blz. 14). De Raad van State geeft met andere woorden de voorkeur aan de logica die in de voorstellen van ordonnantie A-150, A-151 en A-155 gevolgd wordt.

Een ander lid zegt dat dit ontwerp tegemoet komt aan de bekommernissen van alle politieke fracties. Het maakt immers komaf met een abnormale toestand, te weten het feit dat, enerzijds, de gemeenten een belasting heffen op de leegstaande gebouwen en dat, anderzijds, voor dezelfde gebouwen vrijstelling van onroerende voorheffing wordt toegekend. Bovendien vallen de procedures betreffende de gemeentebelastingen op de leegstaande gebouwen bijzonder log uit. De leegstand moet namelijk in een politieverklaring worden vastgesteld.

De spreker is van mening dat men nog verder had kunnen gaan dan hetgeen in artikel 3 van het ontwerp is vastgesteld, door de vrijstelling ingeval een gebouw ongezond is, af te schaffen. Men moet de eigenaars die hun gebouw opzettelijk laten verloederen immers niet steunen. In het algemeen verklaart een gemeente een gebouw pas ongezond wanneer het reeds geruime tijd leeg staat en vervallen is. Dit sluit niet uit dat de eigenaars renovatiepremies kunnen aanvragen om hun goed op te kalfateren.

Een lid steunt het ontwerp omdat:

1. het ontwerp betrekking heeft op de niet-bewoonde gebouwen, d.w.z. op de toestand vóór de leegstand. Het ontwerp zet aldus aan tot renovatie alvorens het gebouw verloedert;

II. Discussion générale

Un membre déclare que son groupe approuve l'objectif poursuivi par le Gouvernement. Il faut en effet chercher à enrayer la spéculation immobilière à Bruxelles.

Il demande si le ministre s'est soucié de mettre son texte en concordance avec la proposition de loi, déjà approuvée en commission de la Chambre, qui vise à modifier l'article 15 du Code des Impôts sur les revenus 1992. Dans la mesure où la proposition modifie la base imposable, elle aura un effet sur le calcul du précompte immobilier. Il y a donc lieu de veiller à une harmonisation des conditions d'exemption prévues dans les deux textes.

Le même intervenant invite le ministre à préciser le nouvel article 2bis, 3° de l'ordonnance du 23 juillet 1992, tel qu'introduit à l'article 3 du projet. Ce texte a en effet été remanié suite aux remarques du Conseil d'Etat.

Enfin, l'orateur invite le ministre à réagir à l'affirmation du Conseil d'Etat qui aurait souhaité que, dans un souci de plus grande orthodoxie fiscale, la Région institue un nouvel impôt plutôt que de modifier le système des impôts sur les revenus (doc. n° A-319/1 - 93/94, p. 14). En d'autres termes, le Conseil d'Etat semble donner la préférence à la logique suivie dans les propositions d'ordonnance n°s A-150, A-151 et A-155.

Un autre membre déclare que le projet rencontre les souhaits de tous les groupes politiques, car il met fin à une situation anormale, où, d'un côté, les communes imposent les immeubles laissés à l'abandon, et d'un autre côté, ces mêmes immeubles bénéficient d'une exemption du précompte immobilier. De plus, les procédures liées aux taxes communales sur les immeubles abandonnés sont particulièrement lourdes; il faut notamment faire constater l'abandon par une déclaration de police.

L'intervenant considère qu'il aurait même été plus loin que ce qui est prévu à l'article 3 du projet, en excluant du bénéfice de l'exemption tout immeuble insalubre. Il ne faut en effet pas soutenir les propriétaires qui laissent délibérément se dégrader leur immeuble. En général, une commune ne déclare un immeuble insalubre que lorsqu'il est déjà dans un état avancé d'abandon. Cela n'exclut pas que les propriétaires puissent faire appel aux primes à la rénovation pour remettre leur bien en état.

Un membre approuve le projet pour les motifs suivants:

- 1) le projet vise les immeubles inoccupés, c'est-à-dire ceux qui se trouvent dans l'état qui précède l'abandon. De cette façon, il incite à la rénovation avant que l'immeuble ne se dégrade;

2. de procedure waarin in het ontwerp wordt voorzien, eenvoudig is en dus goedkoop om toe te passen. Renovatie wordt niet bestraft maar, integendeel, aangemoedigd;
3. het ontwerp, net zoals de voorstellen van ordonnantie tot invoering van een belasting op de leegstaande gebouwen, een belangrijke stap is, die ertoe kan leiden dat er ooit een werkelijke gedragscode voor de eigenaars komt.

Een lid zegt dat ook zijn fractie het ontwerp steunt omdat het op verstandige wijze sanctie en aansporing tot renovatie verenigt.

Het lid vraagt de Minister ervoor te zorgen dat het ontwerp past in een algemeen huisvestingsbeleid voor Brussel en dat het op een gepaste wijze wordt bekendgemaakt zodat elke eigenaar niet alleen op de hoogte is van de sanctie waaraan hij zich blootstelt, maar ook van het feit dat hij gebruik kan maken van de aansporing tot renovatie.

De Minister heeft het in zijn antwoord eerst over de voorkeur van de Raad van State voor een belasting op de niet-bewoonde gebouwen. De Minister stelt vast dat de gemeentebelasting op de leegstand tot talrijke conflicten en beroepen heeft geleid. Bovendien leiden deze belastingen tot veel extra werk voor de gemeentebesturen. Er moet namelijk een lijst van de leegstaande gebouwen worden opgesteld. Deze belastingregeling blijkt dus heel duur om toe te passen. De Regering heeft dan ook geopteerd voor een uniforme en onbetwistbare formule, die toch relatief eenvoudig toe te passen is.

Bovendien biedt het ontwerp grotere zekerheid op financieel vlak. Volgens de raming van de federale Minister van Financiën betekent de vrijstelling van onroerende voorheffing voor leegstaande gebouwen een derving van ongeveer 200 tot 250 miljoen per jaar. Daarentegen zijn er tal van gebouwen die door de gemeenten niet als leegstaand zijn geïnventariseerd en die dus aan de gemeentebelasting ontsnappen.

Het ontwerp brengt de investeerder verantwoordelijkheidszin bij. Deze zal voorzichtig moeten uitmaken welke investering hij wil doen, gelet op het bestaande aanbod. De sanctie in geval van leegstand zal zwaarder uitvallen.

De Minister antwoordt een lid dat hem had voorgesteld de vrijstelling voor alle ongezone gebouwen te doen vervallen, dat ook hij hier oorspronkelijk aan had gedacht. Hij heeft echter verkozen renovatie van de ongezone gebouwen te bevorderen omdat deze formule de gemeenten toelaat permanent controle op het vastgoedpark uit te oefenen, zonder hiervoor middelen te moeten uittrekken. Er zal immers natuurlijkerwijs een lijst van de leegstaande gebouwen tot stand komen, aangezien de eigenaar er alle belang bij heeft ervoor te zorgen dat het gebouw wordt gerenoveerd wil hij de vrijstelling kunnen blijven genieten.

2) la procédure prévue par le projet est simple, et donc peu coûteuse dans son application. De cette façon, il ne pénalise pas la rénovation, mais il est de nature au contraire à la favoriser;

3) Le projet, comme les propositions d'ordonnance visant à instaurer une taxe sur les immeubles inoccupés, constitue une étape importante vers ce qui pourrait déboucher un jour sur un véritable code de bonne conduite des propriétaires.

Un membre déclare que son groupe soutient également le projet, parce qu'il allie de façon judicieuse la sanction et l'incitation à la rénovation.

Il demande au ministre de veiller à ce que le projet s'inscrive dans une approche globale de la politique du logement à Bruxelles, et à donner une publicité adéquate au projet de manière à ce que tout propriétaire soit au courant, non seulement de la sanction qu'il peut encourir, mais également de l'utilisation qu'il peut faire de l'incitation à la rénovation.

Le ministre répond tout d'abord, à propos de la préférence donnée par le Conseil d'Etat à une taxe sur les immeubles inoccupés, que l'on constate que les taxes communales sur les immeubles abandonnés sont l'objet de nombreux conflits, et donc de recours. De plus, elles occasionnent un travail important aux administrations communales notamment pour le recensement des immeubles. Ces taxes s'avèrent donc assez coûteuses dans leur application. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a opté pour une formule uniforme et incontestable, tout en étant relativement simple dans son application.

En outre, le projet offre un intérêt plus sûr sur le plan financier. Selon l'estimation du ministère fédéral des Finances, le produit de l'exonération du précompte immobilier pour inoccupation s'élève à environ 200 - 250 millions par an. En revanche, il y a un grand nombre d'immeubles qui ne sont pas répertoriés par les communes comme étant inoccupés, et qui échappent à l'imposition communale.

Le projet a l'avantage de responsabiliser l'investisseur. Celui-ci devra mesurer avec prudence le type d'investissement qu'il va faire compte tenu de l'offre existante. La sanction en cas d'inoccupation sera plus lourde.

A un membre qui lui suggérait de supprimer l'exemption pour tous les immeubles insalubres, le ministre déclare qu'il avait songé au départ à aller dans cette voie. S'il a choisi de favoriser la réhabilitation des immeubles insalubres, c'est parce que cette formule permet aux communes d'avoir en permanence un contrôle sur le parc immobilier sans devoir consacrer des moyens à cette fin. En effet, le recensement des immeubles vides va se faire naturellement, puisque le propriétaire à tout intérêt à s'engager dans la voie de la réhabilitation pour pouvoir continuer à bénéficier de l'exemption.

Zowel de gemeenten als het Gewest zullen aldus een betere kijk hebben op de staat van de gebouwen in het Gewest.

Wat de tekst van artikel 3 betreft, preciseert de Minister dat het nieuwe artikel *2bis* van de ordonnantie van 23 juli 1992 werd ingevoegd op verzoek van de Raad van State, die de verwijzing naar artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992 uit de tekst wou weren om elke overlapping met de bevoegdheden van de federale overheid te voorkomen.

Het opschrift van het 1° van dit artikel 15 werd dus in extenso in het nieuwe artikel *2bis* overgenomen.

Men moet niet per se een parallel willen met het nieuwe artikel 15, § 1 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992. De federale overheid streeft met deze wijziging mischien andere doelstellingen na.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

- Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.
- Artikel 2 wordt aangenomen met eenzelfde stemming.

Artikel 3

Een lid herhaalt de vraag die hij in verband met het 3° van het nieuwe artikel *2bis* van de ordonnantie van 23 juli 1992 heeft gesteld. Hij vraagt de Minister te preciseren hoe de werken die de eigenaar zal uitvoeren om vrijstelling te kunnen genieten, zullen worden gecontroleerd.

De Minister antwoordt dat hij werkt aan een besluit dat de procedure vastlegt voor de bij de gemeente in te dienen verklaring. De eigenaar zal zijn voornemen om zijn gebouw te renoveren moeten meedelen, conform artikel 6 van het besluit van de Regering van 29 maart 1990. Deze verklaring zal worden gevolgd door een bezoek ter plaatse om de ongezonde staat van het gebouw vast te stellen. Op basis van deze gegevens zal de eigenaar het attest ontvangen dat nodig is om de vrijstelling aan te vragen. Deze vrijstelling is beperkt tot twee jaar. Zijn de werken niet binnen deze termijn uitgevoerd, dan zal er geen vrijstelling meer worden verleend.

Een lid wijst erop dat de eigenaar in dit geval hoe dan ook twee jaar zal hebben gewonnen.

De Minister zegt dat de belastingdiensten zich tegen de belastingplichtige kunnen keren indien hij opzettelijk de beloften die hij heeft gedaan niet nakomt.

Tant les communes que la Région disposeront ainsi d'une meilleure connaissance de l'état des biens existant dans la Région.

En ce qui concerne la rédaction de l'article 3, le ministre précise que le 1° du nouvel article *2bis* de l'ordonnance du 23 juillet 1992 a été ajouté à la demande du Conseil d'Etat; ce dernier voulait que la référence à l'article 15 du Code des Impôts sur les revenus 1992 soit supprimée dans le texte pour éviter tout empiètement sur les compétences du pouvoir fédéral.

Le libellé du primo dudit article 15 a donc été repris in extenso dans le nouvel article *2bis*.

Le parallélisme avec le nouvel article 15, § 1^{er} du Code des Impôts sur les revenus 1992 ne doit pas être recherché à tout prix, car les objectifs que poursuit le pouvoir fédéral à travers cette modification sont peut être différents.

III. Discussion des articles et votes

- L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.
- L'article 2 est adopté par un vote identique.

Article 3

Un membre répète la question qu'il avait posée à propos du 3° du nouvel article *2bis* de l'ordonnance du 23 juillet 1992. Il invite le ministre à préciser comment s'effectuera le contrôle sur les travaux que réalisera le propriétaire pour pouvoir bénéficier de l'exemption.

Le ministre répond qu'il prépare un arrêté qui fixe la procédure pour la déclaration à faire à la commune. Le propriétaire devra faire part de son engagement à réaliser les travaux nécessaires à la réhabilitation de son immeuble, conformément à l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement du 29 mars 1990. Cette déclaration sera suivie d'une visite sur place pour constater l'état d'insalubrité. Sur la base de ces éléments, le propriétaire se verra remettre l'attestation nécessaire à l'obtention de l'exonération. Celle-ci sera limitée à une période de deux ans. Si les travaux ne sont pas effectués endéans cette période, l'exonération ne sera plus accordée.

Un membre fait observer que dans ce dernier cas, le propriétaire aura tout de même gagné deux ans.

Le ministre répond que l'administration fiscale peut se retourner contre le contribuable, si celui-ci a failli de manière intentionnelle aux engagements qu'il avait pris.

De Minister wijst met klem op de begeleidende taak van het gemeentebestuur ter zake. Zij moet de eigenaars zo raad geven dat deze ook geen onnodige werken uitvoeren.

Een lid vraagt of een gezond gebouw voor vrijstelling in aanmerking komt.

De Minister zegt dat dit mogelijk is.

Een lid geeft het voorbeeld van een eigenaar die zijn goed enkele dagen voor het verstrijken van de termijn van twee jaar verkoopt. Zal de nieuwe eigenaar een nieuwe vrijstelling genieten?

De Minister bevestigt dit, maar wijst erop dat dit een grensgeval is. Hij herhaalt dat in geval van bedrieglijk opzet vanwege de eigenaar, de belastingdiensten zich tegen hem kunnen keren.

De spreker vreest dat sommige investeerders – hij denkt onder andere aan speculatiegolf in de Zuidwijk – een juridische spitsvondigheid zullen bedenken om aan de belastingen te ontkomen, door op geregelde tijdstippen van eigenaar veranderen. Dit gevaar is des te groter met patrimoniumvennootschappen.

De Minister herhaalt dat bedrieglijk opzet door de belastingdiensten kan worden bestraft.

De Minister wijst erop dat het, wat de heraanleg van de Zuidwijk betreft, vooral gaat over kantoorgebouwen, die niet meer voor vrijstelling in aanmerking zullen komen.

De spreker zegt dat de sanctie niet duidelijk uit de tekst blijkt. Bovendien zullen sommigen vlug het juridisch achterpoortje vinden om een geval van overmacht te bewijzen.

De Minister zegt dat het gemeentebestuur na het eerste jaar reeds kan nagaan hoe ver de werken gevorderd zijn en dus mogelijkwijs de vrijstelling voor het tweede jaar kan weigeren.

Een lid zegt dat men niet moet pogen een definitie te geven van de valse verklaring. Men moet gewoon stellen dat de vrijstelling niet meer wordt toegekend zodra niet aan alle voorwaarden in het nieuwe artikel 2bis wordt voldaan. En de voorheffing kan dus a posteriori worden geëist.

De Minister zegt dat men twee gevallen moet onderscheiden:

1. de valse verklaring van de eigenaar: in dit geval zal het bestuur der directe belastingen de vigerende regels inzake de inning en de vordering van de belasting toepassen;

Le ministre insiste par ailleurs sur le travail d'accompagnement que doivent fournir les administrations communales; elles doivent conseiller les propriétaires de manière à ce que ceux-ci ne fassent pas non plus des travaux inutiles.

Un membre demande si un immeuble non insalubre ne pourra jamais bénéficier de l'exemption.

Le ministre répond qu'il en sera bien ainsi.

Un membre prend l'exemple d'un propriétaire qui vend son bien quelques jours avant l'expiration des deux ans. Est-ce que le nouvel acquéreur bénéficiera d'une nouvelle période d'exemption?

Le ministre répond par l'affirmative, mais souligne qu'il s'agit d'un cas limite. Il répète qu'en cas d'intention frauduleuse du propriétaire, l'administration fiscale pourra se retourner contre lui.

L'intervenant craint que certains investisseurs – il songe notamment à la vague spéculative dans le quartier de la gare du Midi – ne mettent au point une technique juridique pour contourner l'impôt, en procédant à intervalles réguliers à des changements de propriétaires. Et ce risque existe d'autant plus dans le cas des sociétés patrimoniales.

Le ministre répète que l'intention frauduleuse peut être sanctionnée par l'administration fiscale.

En outre, en rapport avec le réaménagement du quartier du Midi, le ministre signale qu'il s'agit-là essentiellement d'immeubles affectés aux bureaux, lesquels n'entreront plus en ligne de compte pour l'exonération.

L'intervenant réplique que la sanction n'apparaît pas clairement dans le texte. En outre, certains trouveront vite la faille juridique pour prouver qu'ils se trouvaient dans un cas de force majeure.

Le ministre répond que l'administration communale peut déjà vérifier l'état d'avancement des travaux à l'issue de la première année, et donc refuser le cas échéant d'accorder l'exemption pour la seconde année.

Un membre estime qu'il ne faut pas chercher à définir ce qu'on entend par fausse déclaration. Il faut simplement convenir qu'à partir du moment où une des conditions fixées au nouvel article 2bis n'est pas remplie, l'exonération ne peut être accordée; et le paiement du précompte peut donc être exigé a posteriori.

Le ministre souligne qu'il faut distinguer les deux cas de figure suivants:

1. la fausse déclaration du propriétaire: dans ce cas, l'Administration des Contributions directes applique les règles en vigueur en matière de recouvrement et de réclamation de l'impôt;

2. het geval van overmacht: de eigenaar handelt te goeder trouw, maar voldoet binnen twee jaar niet aan de voorwaarden van artikel 2bis. In dit geval zal de vigerende procedure voor rechtzetting van de verklaring worden toegepast.

Het zal dus met andere woorden heel moeilijk zijn te ontsnappen aan de vijf voorwaarden die in het nieuwe artikel 2bis van de ordonnantie van 23 juli 1992 zijn vastgesteld.

Een lid vraagt dat men in het verslag optekent dat de toekenning van het in artikel 2bis, 5° bedoeld attest slechts tweemaal in negen jaar tijd kan worden afgegeven, zoals bepaald in artikel 2ter, zelfs indien er van eigenaar wordt veranderd.

De Minister bevestigt de woorden van het lid.

Een lid dient een amendement (nr. 1) in, dat ertoe strekt in het 4° en het 5° van het nieuwe artikel 2bis, in de Franse tekst, het woord "redevable" te vervangen door het woord "contribuable".

Een ander lid is van mening dat de in het 4° van het nieuwe artikel 2bis vastgestelde voorwaarde – het bewijs leveren dat een goed gedurende negen jaar ononderbroken werd bewoond – te streng is. In tegenstelling tot hetgeen al te makkelijk wordt geloofd, is de leegstand van een gebouw niet altijd te wijten aan speculatieve redenen. Men moet alle eigenaars ertoe aanmoedigen hun goed te renoveren, zelfs indien het niet gedurende negen jaar is bewoond.

De Minister zegt dat hij de toestand van degenen die hun gebouw opzettelijk hebben laten leeg staan niet wil regulariseren. Gedurende al de jaren dat hun goed heeft leeg gestaan, hebben deze eigenaars het goed kunnen renoveren. De vrijstelling was duidelijk geen voldoende aansporing. Het is dan ook ongehoord hen vandaag een nieuwe kans te bieden.

De spreker zegt dat de vrijstelling tot vandaag regel was. Gooit men nu de regel van het spel totaal om, dan zullen alle eigenaars wellicht gaan nadenken. De spreker herhaalt dat men alle eigenaars ertoe moet aanzetten een positieve stap te zetten.

De spreker geeft het voorbeeld van gebouwen die niet meer bewoond zijn en die eigendom zijn van bejaarden die in rusthuizen verblijven. Dikwijls kunnen deze personen hun zaken niet zelf regelen of niet door hun familie laten regelen. Hun eigendommen verloederen dan ook langzaam. Deze toestanden hebben ze zelf niet gewild. Men mag deze personen ambtshalve dan ook niet van de aansporingsmaatregel uitsluiten.

Een lid vraagt eerst of de in het 3° vastgestelde voorwaarde een voorwaarde betreffende het voornemen is, met andere woorden, de eigenaar moet niet het bewijs leveren dat de

2. le cas de force majeure: le propriétaire est de bonne foi, mais il n'a pas réuni les conditions prévues à l'article 2bis dans le délai des deux ans. Dans ce cas, c'est la procédure en vigueur en matière de rectification de la déclaration qui est d'application.

En d'autres mots, il sera donc très difficile d'échapper aux cinq conditions fixées par le nouvel article 2bis de l'ordonnance du 23 juillet 1992.

Un membre demande que l'on indique au rapport que l'octroi de l'attestation visée à l'article 2bis, 5°, n'est octroyée qu'au maximum deux fois au cours d'une période de neuf ans – comme le prévoit l'article 2ter – même s'il y a changement de propriétaire.

Le ministre souscrit à l'affirmation de ce membre.

Un membre dépose un amendement (n° 1) visant à remplacer, aux 4° et 5° du nouvel article 2bis, le mot "redevable" par le mot "contribuable".

Un autre membre considère que la condition fixée au 4° du nouvel article 2bis, à savoir justifier d'une occupation ininterrompue pendant neuf ans, est trop contraignante. Contrairement à ce que l'on croit trop facilement, l'abandon d'un immeuble n'est pas toujours dû à des motifs spéculatifs. Il faut encourager tous les propriétaires à rénover leur bien, même s'ils ne l'ont pas occupé pendant neuf ans.

Le ministre répond qu'il ne veut pas régulariser la situation de ceux qui ont abandonné volontairement leur immeuble. Pendant toutes les années durant lesquelles ils ont laissé leur bien inoccupé, ces propriétaires ont eu le loisir de le rénover. L'exemption n'était manifestement pas un incitant suffisant. On ne voit dès lors pas pourquoi on devrait leur donner une nouvelle chance aujourd'hui.

L'intervenant réplique que jusqu'à ce jour, l'exemption était la règle. Mais si maintenant on inverse la règle du jeu, tous les propriétaires vont sans doute se mettre à réfléchir. Il répète qu'il faut inciter tous les propriétaires à entreprendre une démarche positive.

L'orateur cite en exemple le cas d'immeubles inoccupés appartenant à des personnes âgées qui se trouvent dans des homes. Bien souvent, ces personnes ne sont pas à même de prendre les choses en mains ou de trouver un arrangement avec leur famille, et c'est ainsi que leurs biens se dégradent progressivement. Ce sont en quelque sorte des situations involontaires qu'il n'y a pas lieu d'exclure d'office du bénéfice de l'incitant.

Un membre demande tout d'abord si la condition posée au 3° est bien une condition d'intention, c'est-à-dire que le propriétaire ne doit pas faire la preuve que les travaux ont

werken zijn uitgevoerd alvorens hij vrijstelling verkrijgt, maar alleen zijn voornemen om werken uit te voeren meedelen.

De Minister zegt dat het gemeentebestuur de door de eigenaar ingediende plannen of projecten zal onderzoeken. Deze plannen of projecten moeten het gemeentebestuur toelaten zich te goeder trouw een idee te vormen van hetgeen de eigenaar wil aanvangen om zijn goed te saneren. Er zal een eerste vrijstelling voor een jaar worden verleend. Het volgende jaar zal de eigenaar pas een nieuw attest krijgen wanneer hij bewijst dat de werken zijn begonnen. Het gemeentebestuur zal eventueel een bezoek ter plaatse organiseren om de voortgang van de werken na te gaan.

Dezelfde spreker sluit zich aan bij de mening van een ander lid over de oorzaken van de leegstand. Speculatie is niet de enige oorzaak. In sommige totaal verkrotte wijken is het renoveren van gebouwen geen winstgevende zaak, met name niet voor degenen die zich niet beroepshalve met renovatie bezighouden. Er moet dus worden voorzien in een bijkomende aansporing om hen erbij te helpen deze stap te zetten.

Bovendien is het lid van mening dat verkoop niet a priori moet worden verboden. Er zijn situaties waarin de verkoop van het goed de beste oplossing is, bijvoorbeeld wanneer de eigenaar een bejaard persoon is die niet langer dynamisch genoeg is of niet langer in staat is werken, die dikwijls moeilijk zijn en tal van problemen opleveren, uit te voeren. Deze eigenaar, die beslist plannen te maken, maar die daarna de mogelijkheid heeft zich van zijn goed te ontdoen, mag niet worden bestraft.

De Minister wijst er met klem op dat artikel 4 niet los kan worden gezien van artikel 6, dat voorziet in progressiviteit in de voorwaarden betreffende de ononderbroken bewoning.

De Minister herinnert eraan dat de gemeente een rol als raadgever te spelen heeft. Zij moet de eigenaars die bij het renoveren van hun goed met moeilijkheden worden geconfronteerd oplossingen voorstellen, bijvoorbeeld de verkoop van het goed door een gemeentelijke regie of de eigenaar ertoe aanzetten renovatiepremies aan te vragen.

Om de concordantie met artikel 15, § 1 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 te respecteren, stelt een lid een mondeling amendement voor dat ertoe strekt, in de Franse tekst, in het 1^o van het nieuwe artikel 2bis het woord "immeuble" te vervangen door de woorden "bien immobilier".

– Dit amendement en amendement nr. 1 worden aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

– Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 12 stemmen, bij 1 onthouding.

été réalisés avant d'obtenir l'exemption, mais qu'il doit seulement faire valoir son intention.

Le ministre déclare que l'administration communale examinera les plans ou projets déposés par le propriétaire. Ceux-ci doivent permettre à l'administration communale de se faire de bonne foi une idée de ce que le propriétaire compte faire pour que son bien sorte de l'insalubrité. Une première exemption sera accordée pour un an. L'année suivante, le propriétaire ne se verra octroyer une nouvelle attestation qu'après avoir démontré que les travaux ont été engagés. L'administration communale effectuera éventuellement une visite sur place pour vérifier l'état d'avancement des travaux.

Le même intervenant rejoint l'opinion d'un autre membre à propos des causes de l'inoccupation. Il ne s'agit pas seulement d'un phénomène de spéculation. Dans certains quartiers totalement pourris, la rénovation des biens n'est pas rentable, notamment pour ceux dont la rénovation n'est pas la profession. Il faut donc créer un incitant supplémentaire pour les aider à franchir le pas.

En outre, ce membre estime que la vente du bien ne doit pas être condamnée a priori. Il y a des situations où la vente du bien est l'issue la plus heureuse, par exemple lorsque le propriétaire est une personne âgée qui n'a plus le dynamisme ou les capacités pour entreprendre des travaux, souvent pénibles et semés d'embûches. Ce type de propriétaire qui décide de faire des plans, mais qui ensuite à l'occasion de se désaisir de son bien ne doit pas être pénalisé.

Le ministre insiste sur le fait que l'article 4 doit être mis en parallèle avec l'article 6. Ce dernier article introduit une progressivité à la condition d'occupation ininterrompue.

Le ministre rappelle que la commune a un rôle de conseiller: face aux propriétaires qui se trouvent devant des difficultés pour rénover leur bien, elle doit pouvoir proposer des solutions, par exemple le rachat du bien par une régie communale ou l'encouragement à faire appel aux primes à la rénovation.

Pour respecter la concordance avec l'article 15, § 1^{er} du Code des Impôts 1992, un membre propose par amendement oral de remplacer, au 1^o du nouvel article 2bis, le mot "immeuble" par les mots "bien immobilier".

– Cet amendement, de même que l'amendement n^o 1, sont adoptés à l'unanimité des 13 membres présents.

– L'article 3, ainsi amendé, est adopté par 12 voix et 1 abstention.

Artikel 4

Een lid dient een amendement (nr. 2) in dat ertoe strekt de tekst van het nieuwe artikel 2ter van de ordonnantie van 23 juli 1992 duidelijker te maken. De oorspronkelijke tekst zou kunnen doen geloven dat het mogelijk is in negen jaar tijd drie afwijkingen te verkrijgen.

Een ander lid stelt voor, teneinde elke dubbelzinnigheid te voorkomen, in het eerste lid van artikel 2ter de woorden "maximaal tweemaal" te vervangen door de woorden "slechts eenmaal vernieuwd", en op de laatste regel van hetzelfde lid het woord "dat" te vervangen door de woorden "het eerste".

Amendement nr. 2 wordt ingetrokken.

– Het mondeling amendement wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Een lid herhaalt dat de Minister duidelijk heeft gezegd dat het attest slechts tweemaal in negen jaar tijd kan worden uitgereikt, zelfs indien het goed in deze periode van eigenaar verandert.

– Artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

– Artikel 5 wordt aangenomen met eenzelfde stemming.

Artikel 6

Meerdere leden betreuren dat de eis van een minimale bewoning van een jaar ambtshalve een reeks eigenaars uitsluit die zeker geen stappen hebben ondernomen om hun goed te renoveren, maar die misschien gestraft worden omdat hun eigendom in een totaal verloederde wijk is gelegen. Deze leden zijn van mening dat men elkeen de mogelijkheid moet bieden de aansporingsmaatregel te genieten, bijvoorbeeld gedurende een overgangperiode van een jaar.

De Minister zegt dat het ontwerp van ordonnantie vooral betrekking heeft op de gebouwen die onlangs leeg zijn komen te staan. Voor de andere gebouwen bestaan er andere aansporingsmaatregelen, bijvoorbeeld renovatiepremies.

– Artikel 6 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 7

Een lid vindt de tekst van het artikel nogal gekunsteld.

De Minister zegt dat men de ordonnantie normaal voor 1 januari 1995 had moeten goedkeuren. Op artikel 2 na, dat een eenvoudige aanpassing is van de nummering, rekening

Article 4

Un membre dépose un amendement (n° 2) visant à clarifier la rédaction du texte du nouvel article 2ter de l'ordonnance du 23 juillet 1992. Une lecture attentive du texte pourrait laisser croire que trois dérogations peuvent être obtenues sur une période de neuf ans.

Un autre membre propose, pour éviter toute ambiguïté, de remplacer, au premier alinéa de l'article 2ter, les mots "au maximum deux fois" par les mots "ne pourra être renouvelée qu'une fois" et, à la dernière ligne de ce même alinéa, le mot "cette" par les mots "la première".

L'amendement n° 2 est retiré.

– L'amendement oral est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Un membre répète que le ministre a clairement dit que l'attestation ne peut être octroyée que deux fois au cours d'une période de neuf ans, même si le bien fait l'objet d'un changement de propriétaire au cours de cette période.

– L'article 4, amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

– L'article 5 est adopté par un vote identique.

Article 6

Plusieurs membres regrettent que l'exigence d'occupation minimale d'un an exclut d'office toute une série de propriétaires qui n'ont certes pas entrepris de démarches pour rénover leur bien, mais qui sont peut-être pénalisés par le fait que le quartier dans lequel ce bien se trouve est totalement délabré. Ils estiment qu'il faut donner à tous l'occasion de jouir de l'incitant, par exemple pendant une période transitoire d'un an.

Le ministre déclare que le projet d'ordonnance vise en particulier les immeubles qui n'ont été abandonnés que récemment. Pour les autres, il existe d'autres mécanismes d'incitation, comme par exemple les primes à la rénovation.

– L'article est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 7

Un membre déclare que la rédaction de l'article est pour le moins alambiquée.

Le ministre répond que l'ordonnance aurait normalement dû être adoptée avant le 1^{er} janvier 1995. A l'exception de l'article 2 qui est une simple adaptation de la numérotation

houdend met het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, zullen de andere artikelen op een door de Regering vastgestelde datum van kracht worden.

Een lid is van mening dat de belastingplichtige niet het slachtoffer mag zijn van de achterstand in het wetgevend werk. Bovendien moet terugwerkende kracht op fiscaal vlak worden vermeden.

Het lid stelt dan ook voor het artikel te vervangen door "Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 1996".

De Minister zegt dat het ontwerp geen terugwerkende kracht heeft, daar een goed tenminste 90 dagen bewoond moet zijn alvorens een attest kan worden uitgereikt. De eerste aanvragen zullen dus niet voor 1 april worden ingediend.

Het lid vreest dat de eigenaars hun aanvraag op het laatste nippertje moeten indienen. Hij verzoekt de Minister de belastingplichtigen zo spoedig mogelijk van de nieuwe wetgeving op de hoogte te brengen.

De Minister zegt dat het jammer zou zijn indien de toepassing met een jaar te moeten uitstellen. Hij herinnert eraan dat de maatregel het Gewest 200 à 250 miljoen zou opbrengen.

Hij belooft de belastingdiensten te contacteren om de belastingplichtigen correct over de wijziging van de wetgeving in te lichten.

Een lid vraagt of de geraamde ontvangst in de gewestelijke begroting 1995 is ingeschreven.

De Minister zegt dat de ontvangst in hoofdzaak naar de gemeenten zal gaan. Het Gewest zal slechts 1,25% – 2,25% voor de gebouwen die niet als woning dienen – van de opbrengst aan onroerende voorheffing ontvangen. Dit bedrag is niet in de begroting ingeschreven.

De Minister zegt dat hij akkoord gaat met de nieuwe tekst van het artikel, op voorwaarde dat men 1 januari 1995 als datum behoudt.

- De commissie keurt bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden de volgende tekst goed: "Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 1995".
- Het ontwerp van ordonnantie, aldus door de commissie geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Vertrouwen werd geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van zijn verslag.

De Rapporteur,

Serge de PATOUL

De Voorzitter,

Edouard POULLET

en fonction du nouveau Code des Impôts sur les revenus 1992, les autres articles devraient entrer en vigueur à une date déterminée par le Gouvernement.

Un membre estime que le contribuable n'a pas à subir les conséquences du retard pris dans le travail législatif. En outre, la rétroactivité est à proscrire en matière fiscale.

Il propose dès lors de remplacer le libellé de l'article par ce qui suit: "la présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 1996".

Le ministre déclare que le projet ne rétroagit pas puisqu'il faut au moins 90 jours d'occupation pour pouvoir bénéficier de l'attestation. Les premières demandes ne rentreront donc pas avant le 1^{er} avril prochain.

Le membre craint que les propriétaires ne doivent introduire leur demande en catastrophe. Il invite le ministre à informer au plus vite les contribuables de la nouvelle législation.

Le ministre estime qu'il serait dommage de retarder l'application d'un an. Il rappelle que la mesure rapporterait entre 200 et 250 millions à la Région.

Il s'engage à prendre des contacts avec l'administration fiscale pour que les contribuables soient informés correctement de la modification de la législation.

Un membre demande si la recette escomptée figure au budget régional de 1995.

Le ministre répond que l'essentiel de la recette ira aux communes. La Région ne touche que 1,25% – 2,25% pour les immeubles non affectés à l'habitat – de la recette du pré-compte immobilier. Cette quote-part n'est pas reprise au budget.

Le ministre déclare qu'il marque son accord sur le nouveau libellé de l'article, pour autant qu'on maintienne la date du 1^{er} janvier 1995.

- La Commission adopte, à l'unanimité des 11 membres présents, le texte suivant: "La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 1995."
- Le projet d'ordonnance, tel qu'amendé par la Commission, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction de son rapport.

Le Rapporteur,

Serge de PATOUL

Le Président,

Edouard POULLET

IV. Tekst aangenomen door de Commissie

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 2 van de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende onroerende voorheffing worden de woorden "artikel 159, eerste lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen" vervangen door de woorden: "artikel 255, eerste lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992".

Artikel 3

In dezelfde ordonnantie wordt een artikel *2bis* ingevoegd, luidende:

"Art. *2bis*: In afwijking van artikel 257, 4° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 wordt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest slechts een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing verleend onder de volgende voorwaarden:

- 1° dat het een gebouwd onroerend goed betreft dat niet gemeubileerd is en dat in de loop van het jaar gedurende ten minste negentig dagen niet in gebruik is genomen en geen inkomsten heeft opgebracht;
- 2° dat het onder 1° bedoelde gebouw hetzij ongezond maar verbeterbaar is verklaard, in de zin van artikel 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van toelagen voor de renovatie van woningen aan natuurlijke personen, hetzij door de gemeenteraad, krachtens artikel 119 van de nieuwe gemeentewet, of door de burgemeester, krachtens de artikelen 133 en 135 van dezelfde wet, ongezond maar verbeterbaar is verklaard;
- 3° dat het gebouw na de werkzaamheden voldoet aan de minimale bewoonbaarheidsnormen, omschreven in artikel 6 van hetzelfde besluit;
- 4° dat de belastingplichtige, bedoeld in artikel 251 van hetzelfde wetboek een bewoning van het gebouw bewijst gedurende een ononderbroken periode van negen jaar. De onderbrekingen van maximaal negentig dagen worden beschouwd als ononderbroken bewoning;
- 5° dat de belastingplichtige aan de gewestelijke directeur van de administratie van de direkte belastingen, bevoegd voor de plaats waar het ongezond verklaard maar verbeterbaar gebouw is gelegen, een attest bezorgt dat al

IV. Texte adopté par la Commission

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

A l'article 2 de l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier, les mots "l'article 159, alinéa 1^{er} du Code des Impôts sur les Revenus" sont remplacés par les mots "l'article 255, alinéa 1^{er} du Code des Impôts sur les revenus 1992".

Article 3

Dans la même ordonnance, il est inséré un article *2bis* rédigé comme suit:

"Art. *2bis*: Par dérogation à l'article 257, 4° du Code des Impôts sur les Revenus 1992, une remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale n'est accordée qu'aux conditions suivantes:

- 1° qu'il s'agisse d'un bien immobilier bâti, non meublé, resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins nonante jours dans le courant de l'année;
- 2° que immeuble visé au 1° soit ou bien déclaré insalubre mais améliorable au sens de l'article 6 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations au bénéfice des personnes physiques ou bien soit déclaré insalubre mais améliorable par le conseil communal en vertu de l'article 119 de la nouvelle loi communale ou par le bourgmestre en vertu des articles 133 et 135 de cette même loi;
- 3° que cet immeuble après travaux, réponde aux normes minimales d'habitabilité prévues à l'article 6 de ce même arrêté;
- 4° que le contribuable visé à l'article 251 du même code justifie d'une occupation ininterrompue de neuf années. Les interruptions de nonante jours au maximum sont considérées comme des occupations ininterrompues;
- 5° que le contribuable remette au Directeur régional de l'Administration des Contributions Directes compétent pour le lieu où est situé l'immeuble déclaré insalubre mais améliorable, une attestation délivrée par l'admi-

naargelang het geval door de administratie voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of door het gemeentebestuur is uitgereikt.”.

Artikel 4

In dezelfde ordonnantie wordt een artikel *2ter* ingevoegd, luidende:

“Art. *2ter*: Het attest bedoeld in artikel *2bis*, 5°, wordt slechts uitgereikt op schriftelijke aanvraag van de belastingplichtige en kan slechts eenmaal vernieuwd worden gedurende een periode van negen jaar volgend op de uitreiking van dat eerste attest.

De totale geldigheidsduur van de twee uitgereikte attesten mag niet meer dan twee jaar bedragen.

De Regering bepaalt de nadere regels inzake de uitreiking van het attest.”.

Artikel 5

In dezelfde ordonnantie wordt een artikel *2quater*, ingevoegd, luidende:

“Art. *2quater*: In afwijking van artikel *2bis* en *2ter* van deze ordonnantie, wordt, op schriftelijke vraag van de belastingplichtige van een nieuwe woning in de zin van artikel 473 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, het attest alleen uitgereikt voor het jaar tijdens hetwelk het kadastraal inkomen wordt vastgesteld en voor de twee volgende aanslagjaren.”.

Artikel 6

In dezelfde ordonnantie wordt een artikel *2quinquies* ingevoegd, luidende:

“Art. *2quinquies*: Bij wijze van overgangsmaatregel, wordt de periode van ononderbroken bewoning, bedoeld in artikel *2bis*, 4° gebracht op één jaar voor het aanslagjaar 1995 en elk jaar met één jaar verhoogd om zo te komen tot negen jaar tijdens het aanslagjaar 2003.”.

Artikel 7

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 1995.

nistration du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par l'administration communale selon le cas.

Article 4

Dans la même ordonnance, il est inséré un article *2ter*, rédigé comme suit:

“Art. *2ter*: L'attestation visée à l'article *2bis*, 5°, ne sera octroyée que sur demande écrite du contribuable et ne pourra être renouvelée qu'une fois au cours d'une période de neuf années qui suit la délivrance de la première attestation.

La durée totale de la validité des deux attestations délivrées ne peut excéder deux années.

Le Gouvernement détermine les modalités de délivrance de cette attestation.

Article 5

Dans la même ordonnance, il est inséré un article *2quater*, rédigé comme suit:

“Art. *2quater*: Par dérogation à l'article *2bis* et *2ter* de la présente ordonnance, sur demande écrite du contribuable d'un immeuble neuf au sens de l'article 473 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, l'attestation est délivrée non seulement pour l'année au cours de laquelle le revenu cadastral est établi et pour les deux exercices d'imposition suivants.”.

Article 6

Dans la même ordonnance, il est inséré un article *2quinquies* rédigé comme suit:

“Art. *2quinquies*: A titre transitoire, la période d'occupation ininterrompue visée à l'article *2bis*, 4° est ramenée à 1 an pour l'exercice d'imposition 1995 et est augmentée chaque année d'un an pour atteindre neuf ans lors de l'exercice d'imposition 2003.”.

Article 7

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 1995.

V. Bijlage

Amendementen op het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing

Nr 1

Artikel 3

In 4° en 5° van het nieuwe artikel *2bis*, in de Franse tekst, het woord “redevable” te vervangen door het woord “contribuable”.

VERANTWOORDING

Om tegemoet te komen aan de opmerking van de Raad van State en om de tekst van de ordonnantie uniform te maken, is het raadzaam, in de Franse tekst, het woord “redevable” door het woord “contribuable” te vervangen.

Nr 2

Artikel 4

In de eerste paragraaf van het nieuwe artikel *2ter*, de woorden “*volgend op de uitreiking van dat attest*” te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De oorspronkelijke tekst zou kunnen doen geloven dat het mogelijk is in negen jaar tijd, drie afwijkingen te verkrijgen, hetgeen in strijd is met de doelstellingen in de commentaar bij de artikelen.

V. Annexe

Amendements au projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier

N° 1

Article 3

Au 4° et 5° du nouvel article *2bis*, remplacer le mot “redevable” par le mot “contribuable”.

JUSTIFICATION

Pour répondre à la remarque faite par le Conseil d'Etat à l'article 5 et afin d'uniformiser le texte de l'ordonnance, il convient de remplacer le terme redevable par celui de contribuable.

N° 2

Article 4

Au 1^{er} paragraphe du nouvel article *2ter*, supprimer les mots “*qui suit la délivrance de cette attestation*”.

JUSTIFICATION

Une lecture attentive du texte initial pourrait conduire à croire que trois dérogations peuvent être obtenues sur une période de neuf ans, ce qui est contraire aux objectifs exprimés clairement dans les commentaires des articles.

