

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2008-2009

23 DECEMBER 2008

Wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, met betrekking tot de aftrek van bijkomende kosten die verband houden met het verwerven of het behoud van een woning

(Ingediend door de heer Wouter Beke c.s.)

TOELICHTING

Dit voorstel herneemt de tekst van een voorstel ingediend in de Kamer (stuk Kamer 52-1464/1).

In de circulaire van 13 november 2007, nr. Ci.RH.26/586 459 (AOIF 43/2007) komt de administratie terug op haar standpunt dat kapitaalaflossingen en interesten die betrekking hebben op de premie van een schuldsaldoverzekering mee konden ontleend worden en dat ofwel de premie ofwel de kapitaalaflossing en interesten in aanmerking komen voor het langetermijnsparen. Voortaan geeft enkel de premie recht op een belastingvoordeel.

In de circulaire van 16 mei 2008, nr. Ci.RH.26/582 830 beperkt de administratie de kosten die mogen ontleend worden en die gemaakt worden naar aanleiding van het verwerven of het behouden van een onroerend goed, in het bijzonder een woning. Naast de prijs komen enkel de bijkomende kosten en belastingen die rechtstreeks verband houden met de aankoop, de bouw of de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de eigen woning in aanmerking. Zo zijn inzonderheid bedoeld de registratierechten evenals de notariële erelonen en kosten, in de mate dat die kosten en rechten verband houden met de eigenlijke verwerving van de woning. De verschuldigde btw naar aanleiding van de aankoop van een nieuwe woning, de bouw of vernieuwing van een woning, is eveneens bedoeld.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2008-2009

23 DÉCEMBRE 2008

Proposition de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 en ce qui concerne la déductibilité des frais accessoires liés à l'acquisition ou à la conservation d'une habitation

(Déposée par M. Wouter Beke et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition reprend le texte d'une proposition déposée à la Chambre (doc. Chambre 52-1464/1).

Dans sa circulaire n° Ci.RH.26/586 459 (AFER 43/2007) du 13 novembre 2007, l'administration revient sur la position qu'elle avait adoptée précédemment selon laquelle les amortissements en capital et les intérêts relatifs à la prime d'assurance de solde restant dû pouvaient également faire l'objet d'un emprunt, et selon laquelle on ne pouvait prendre en considération pour l'épargne à long terme que, soit, la prime, soit, les amortissements en capital et les intérêts. Désormais, seule la prime donne droit à un avantage fiscal.

Dans sa circulaire n° Ci.RH.26/582 830 du 16 mai 2008, l'administration limite les frais pouvant faire l'objet d'un emprunt et liés à l'acquisition ou à la conservation d'un bien immobilier, en particulier d'une habitation. Outre le prix, seuls peuvent être pris en considération les frais accessoires et les impôts qui se rapportent directement à l'achat d'une habitation propre, à sa construction, ou à sa rénovation totale ou partielle. Sont ainsi notamment visés les droits d'enregistrement ainsi que les frais et honoraires notariaux, dans la mesure où ces frais et droits se rapportent à l'acquisition proprement dite de l'habitation. Est également visée, la TVA due lors de l'achat d'une nouvelle habitation, de sa construction ou de sa rénovation. Sont par contre expressément exclus ici,

Uitdrukkelijk uitgesloten zijn daarentegen volgens de administratie, de bijkomende kosten en belastingen die betrekking hebben op de eigenlijke hypothecaire lening. Het betreft voornamelijk de hypotheekkosten, de bankkosten, het gedeelte van de notariële erelonen en kosten dat betrekking heeft op de opmaak van de akte van de hypothecaire lening, evenals de registratierechten, in de mate dat ze betrekking hebben op het sluiten van de hypothecaire lening.

In de mate dat de hypothecaire lening dient ter financiering van deze laatste kosten, wordt de lening niet geacht «specifiek» te zijn aangegaan om het onroerend goed, in het bijzonder de eigen woning, te verwerven of te behouden. De kapitaalaflossingen en interesten die verband houden met dit gedeelte van de lening geven dus geen recht op aftrek.

De interpretatie die administratie geeft aan de vereiste dat de lening «specifiek» moet zijn aangegaan om een onroerend goed te verwerven of te behouden, strookt niet met het misbruik dat de wetgever beoogt.

Met het invoeren van een specifiek verband tussen de aangegane schuld en het verwerven of het behouden van onroerende goederen, heeft de wetgever inzonderheid beoogd een einde te maken aan bepaalde misbruiken die ertoe strekten de aftrek van interest en kapitaalaflossingen van een lening te rechtvaardigen op basis van de algemene redenering dat de voor enig doel aangegane lening had verhinderd dat onroerende goederen te gelde moesten worden gemaakt. Deze redenering kan hoogstens op een indirect verband tussen lening en onroerend goed wijzen, zodat interest van zulke leningen niet voor aftrek in aanmerking komt. Als voorbeeld kan een lening aangehaald worden die dient om de aankoop van een wagen te financieren of nog, de lening die wordt gebruikt om een belegging te financieren (1).

Er is geen sprake van misbruik wanneer de lening wordt aangegaan om alle kosten te betalen die gepaard gaan met het verwerven of behouden van een woning. Derhalve wordt de lening aangegaan voor het verwerven van een woning wanneer zij niet alleen dient om de prijs, registratierechten of btw en de notaris-kosten te betalen maar ook om de notariskosten, registratierechten, het hypotheekrecht en dossierkosten voor de hypotheekvestiging of kosten voor een andere zekerheid te betalen.

Het nemen van een hypotheek is bovendien een wettelijke voorwaarde opdat de kapitaalaflossingen en interesten van een lening in aanmerking komen voor de woonbonus. Het zou dan ook onlogisch zijn degene

(1) Stuk Senaat, 1988/1989, nr. 440/2, 72-73; stuk Kamer, 2005/2006, nr. 2098/001, 103-104.

les frais accessoires et les impôts qui se rapportent à l'emprunt hypothécaire proprement dit, à savoir essentiellement les frais d'hypothèque, les frais bancaires, la partie des frais et des honoraires notariaux qui est relative à l'établissement de l'acte d'emprunt hypothécaire, ainsi que les droits d'enregistrement dans la mesure où ces droits se rapportent à la conclusion de l'emprunt hypothécaire.

Dans la mesure où l'emprunt hypothécaire sert au financement de ces derniers frais, l'emprunt n'est pas considéré comme ayant été «spécifiquement» contracté en vue d'acquérir ou de conserver le bien immobilier, en particulier l'habitation propre. Les amortissements en capital et les intérêts liés à cette partie de l'emprunt ne donnent donc pas droit à une déduction.

L'interprétation donnée par l'administration à l'exigence selon laquelle l'emprunt doit avoir été contracté «spécifiquement» en vue d'acquérir ou de conserver un bien immobilier, ne correspond pas à l'abus visé par le législateur.

En instaurant un lien spécifique entre la dette contractée et l'acquisition ou la conservation de biens immobiliers, le législateur visait en particulier à mettre à fin à certains abus tendant à justifier la déduction des intérêts et des amortissements en capital d'un emprunt sur la base du raisonnement général selon lequel l'emprunt contracté à une fin quelconque avait permis d'empêcher que des biens immobiliers dussent être réalisés. Ce raisonnement peut tout au plus montrer qu'il existe un lien indirect entre l'emprunt et le bien immobilier, de telle sorte que les intérêts de tels emprunts n'entrent pas en considération pour une déduction. En guise d'exemple, on peut citer un emprunt ayant été conclu pour financer l'achat d'une voiture, ou encore pour financer des investissements (1).

Il n'est pas question d'abus lorsque l'emprunt a été contracté en vue de payer tous les frais liés à l'acquisition ou à la conservation d'une habitation. Par conséquent, l'emprunt a été contracté en vue de l'acquisition d'une habitation lorsqu'il sert non seulement à payer le prix de l'habitation, les droits d'enregistrement ou la TVA et les frais de notaire, mais aussi les frais de notaire, les droits d'enregistrement, le droit d'hypothèque et les frais de dossier en vue de la constitution d'une hypothèque ou les frais en vue d'une autre garantie.

La prise d'une hypothèque est en outre une condition légale pour que les amortissements en capital et les intérêts d'un emprunt entrent en considération pour le bonus logement. Il serait dès lors illogique d'exclure

(1) Doc. Sénat, 1988/1989, n° 440/2, 72-73; Doc., Chambre, 2005/2006, n° 2098/001, 103-104.

die de hypotheekkosten niet uit eigen zak kan betalen en dus zou moeten ontlenen om een eigen woning te verwerven, uit te sluiten van bepaalde financieringsformules, in het bijzonder een lening die gepaard gaat met een individuele levensverzekering uitsluitend aangegaan voor het wedersamenstellen van het kapitaal van de lening die specifiek is afgesloten voor het verwerven van een woning.

Immers, de wet schrijft voor dat de premie van de individuele levensverzekering voor het vestigen van een rente of van een kapitaal bij leven of bij overlijden uitsluitend mag dienen voor het wedersamenstellen van een hypothecaire lening. Wie zijn hypotheekkosten mee ontleende, heeft volgens de administratieve interpretatie niet langer een individuele levensverzekering afgesloten die uitsluitend dient tot het wedersamenstellen van het kapitaal van een lening die « specifiek » is afgesloten voor het verwerven van een woning.

We mogen trouwens niet uit het oog verliezen dat wie genoodzaakt is om ook de hypothecaire kosten of de premie van een schuldsaldoverzekering te ontlenen en die bovendien onder het maximumbedrag van de aftrek woonbonus blijven, juist de minst kapitaalkrachtigen zijn.

In vele gevallen zullen het alleenstaanden zijn die dit maximumbedrag ontlenen en waarvan alle kapitaalaflossingen, interesten en premies voor de woonbonus in aanmerking komen. We moeten immers rekening houden met het feit dat, als men meer dan 100 % moet lenen om een woning aan te kopen, men ook nog in staat moet zijn om de lening af te lossen. Laat het nu juist de groep van alleenstaande kopers zijn die bij de invoering van de woonbonus er relatief het minst zijn op vooruitgegaan (1).

Omdat de administratieve interpretatie van het begrip « specifiek » niet overeenstemt met het misbruik dat de wetgever hiermee wenste te bestrijden, weerlegt dit wetsvoorstel de nieuwe administratieve interpretatie door het begrip « specifiek » nader te interpreteren.

Wouter BEKE.
Jean-Jacques DE GUCHT.
André VAN NIEUWERKE.

*
* *

les personnes ne pouvant payer les frais d'hypothèque de leur poche et devant dès lors contracter un emprunt pour acquérir une habitation propre, de certaines formules de financement, en particulier un emprunt lié à une assurance-vie individuelle contractée exclusivement afin de reconstituer le capital de l'emprunt contracté spécifiquement en vue de l'acquisition d'une habitation.

La loi prescrit en effet que les primes relatives aux contrats individuels d'assurance-vie conclus en vue de la constitution d'une rente ou d'un capital en cas de vie ou en cas de décès servent exclusivement à la reconstitution d'un emprunt hypothécaire. Selon l'interprétation de l'administration, les personnes qui empruntent également leurs frais d'hypothèque n'ont plus conclu un contrat individuel d'assurance-vie servant exclusivement à la reconstitution du capital d'un emprunt « spécifiquement » conclu en vue d'acquérir une habitation.

Du reste, nous ne pouvons pas perdre de vue que les acquéreurs qui doivent également emprunter les frais d'hypothèque ou la prime d'assurance de solde restant dû et qui, en outre, n'atteignent pas le plafond de la déduction « bonus-logement » sont précisément ceux qui ont le moins de moyens.

Ce sont souvent des personnes isolées qui empruntent ce montant maximum et dont tous les amortissements en capital, les intérêts et les primes sont pris en considération pour le bonus-logement. Il faut en effet tenir compte du fait que les acquéreurs qui doivent emprunter plus de 100 % pour acheter une habitation doivent également pouvoir rembourser leur emprunt. Or, c'est précisément la catégorie des acquéreurs isolés qui, en termes relatifs, a le moins profité de l'instauration de la déduction pour habitation propre et unique (1).

Étant donné que le sens que l'administration donne au mot « spécifiquement » ne correspond pas aux abus contre lesquels le législateur entendait lutter en l'utilisant, la présente proposition de loi réfute la nouvelle interprétation donnée par l'administration en approfondissant l'interprétation de cette notion.

*
* *

(1) Stuk Kamer, 2004/2005, nr. 1437/023, 61 en 80.

(1) Doc. Chambre, 2004/2005, n° 1437/023, 61 et 80.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 14, 1°, artikel 104, 9° en artikel 115, § 2, van het Wetboek van de inkomstenbelasting 1992 wordt het begrip « specifiek » uitgelegd als volgt :

« Met het invoeren van een specifiek verband tussen de aangegane schuld en het verwerven of het behouden van onroerende goederen zoals een woning, wordt inzonderheid beoogd een einde te maken aan bepaalde misbruiken die ertoe strekten de aftrek van interest en kapitaalaflossingen van een lening te rechtvaardigen op basis van de algemene redenering dat de voor enig doel aangegane lening had verhinderd dat onroerende goederen te gelde moesten worden gemaakt. Deze redenering kan hoogstens op een indirect verband tussen lening en onroerend goed wijzen, zodat interest van zulke leningen niet voor aftrek in aanmerking komt.

Dat de lening specifiek moet zijn aangegaan om het onroerend goed te verwerven of te behouden, verhindert niet dat alle kosten die worden gemaakt om die woning te verwerven of te behouden ontleend mogen worden. Inzonderheid komen de volgende kosten in aanmerking :

1° de prijs;

2° de bijhorende belastingen zoals registratierechten of btw;

3° de notariële erelonen en aktekosten in verband met de verwerving van het onroerend goed;

4° de dossierkosten en schattingskosten die de financiële instelling aanrekent;

5° de kosten voor het aangaan van de te stellen zekerheden teneinde de lening te verkrijgen, in het bijzonder :

a) de vestiging van een hypotheek die in het bijzonder de volgende kosten met zich meebrengt; de hypotheekkosten, de registratierechten, de notariële erelonen en kosten die betrekking hebben op de opmaak van de akte van de hypothecaire lening;

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 14, 1°, à l'article 104, 9° et à l'article 115, § 2, du Code des impôts sur les revenus 1992, le terme « spécifiquement » s'interprète comme suit :

« En instaurant un lien spécifique entre la dette contractée et l'acquisition ou la conservation des biens immobiliers tels qu'un logement, on a notamment voulu mettre un terme à certains abus qui tendaient à justifier la déduction d'intérêts et d'amortissements en capital d'un emprunt en s'appuyant sur l'argument tout à fait général suivant lequel l'emprunt contracté avait, quel qu'en soit le motif, évité la réalisation des biens immobiliers. Cet argument peut au mieux démontrer qu'il existe un lien indirect entre l'emprunt et le bien immobilier, de sorte que les intérêts d'un tel emprunt n'entrent pas en ligne de compte pour la déduction.

Le fait que l'emprunt doive être contracté spécifiquement en vue de l'acquisition ou de la conservation du bien immobilier n'empêche pas que l'ensemble des frais exposés pour l'acquisition ou la conservation de ce logement puissent faire l'objet d'un emprunt. Les éléments suivants sont notamment pris en compte :

1° le prix;

2° les taxes afférentes, telles que les droits d'enregistrement ou la TVA;

3° les honoraires du notaire et frais d'actes liés à l'acquisition du bien immobilier;

4° les frais de dossier et d'évaluation portés en compte par l'institution financière;

5° les frais de constitution des sûretés à fournir pour l'obtention du prêt, et plus particulièrement :

a) la constitution d'une hypothèque entraînant notamment les frais suivants : les frais d'hypothèque, les droits d'enregistrement, les honoraires du notaire et les frais relatifs à l'établissement de l'acte de prêt hypothécaire;

b) de premie van een levensverzekering die dient voor het wedersamenstellen of tot waarborg van een lening.»

22 december 2008.

Wouter BEKE.
Jean-Jacques DE GUCHT.
André VAN NIEUWKERKE.

b) la prime d'une assurance-vie servant à la reconstitution ou à la garantie d'un emprunt.»

22 décembre 2008.