

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2001-2002

---

15 MAART 2002

---

## Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 487 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

(Ingediend door de heren Olivier de Clippele en Jan Remans)

---

### TOELICHTING

---

De administratie van het Kadaster legt de kadastrale inkomens vast voor een periode van tien jaar. Alle nieuwe bepalingen tussen twee algemene pérékwaties moeten betrekking hebben op dezelfde referentieperiode.

De huidige kadastrale inkomens zouden nog steeds moeten overeenstemmen met de normale netto inkomens geldend op 1 januari 1975.

Artikel 30 van de wet van 28 december 1990 heeft de kadastrale pérékwatie immers uitgesteld tot 1 januari 1994. Sedertdien stelt het ministerie van Financiën deze herziening steeds opnieuw uit omdat zij erg moeilijk toe te passen is en enorm veel inspanningen vergt van zowel de eigenaars als de administratie van het Kadaster.

Het probleem is dat zolang deze herziening niet is uitgevoerd, de kadastrale inkomens geïndexeerd worden. Voor het aanslagjaar 1991 bedroeg de indexatie 5,03%, voor het aanslagjaar 1992 bedroeg zij 8,29%, voor het aanslagjaar 1994 bedroeg zij 10,93%, voor het aanslagjaar 1995 bedroeg zij 16,69% ... en voor het aanslagjaar 2001 bedroeg de indexatie 28,57%. Bij dit alles komt nog eens 40% door het effect van het globaal plan van 1993. De totale verhoging bedraagt dus 80% in 2001.

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2001-2002

---

15 MARS 2002

---

## Proposition de loi modifiant l'article 487 du Code des impôts sur les revenus 1992

(Déposée par MM. Olivier de Clippele et Jan Remans)

---

### DÉVELOPPEMENTS

---

L'administration du Cadastre fixe les revenus cadastraux pour une période de dix ans. Toutes les nouvelles déterminations faites entre deux péréquations générales doivent se rapporter à la même période de référence.

Les revenus cadastraux actuels sont toujours censés correspondre aux revenus nets normaux pratiqués le 1<sup>er</sup> janvier 1975.

En effet, la péréquation cadastrale a été reportée au 1<sup>er</sup> janvier 1994 par l'article 30 de la loi du 28 décembre 1990. Depuis lors, le ministre des Finances reporte toujours cette révision parce qu'elle est compliquée à mettre en œuvre et nécessite énormément de prestations de la part des propriétaires et de l'administration du Cadastre.

Le problème c'est qu'en attendant, les revenus cadastraux sont indexés. L'indexation s'élevait à 5,03% pour l'exercice d'imposition 1991, à 8,29% pour l'exercice d'imposition 1992, à 10,93% pour l'exercice d'imposition 1994, à 16,69% pour l'exercice d'imposition 1995 ... et à 28,57% pour l'exercice d'imposition 2001. Le tout étant encore augmenté de 40% par l'effet du plan global de 1993. L'augmentation globale est de 80% en 2001.

Een ander nadeel van dit voortdurend uitstel van de kadastrale perekwatie is dat de administratie van het Kadaster een verdoken perekwatie heeft doorgevoerd door te beweren dat er schrijf- of rekenfouten werden begaan als bedoeld in artikel 494, § 1, 5<sup>o</sup>, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB).

In 1999 bijvoorbeeld hebben heel wat belastingplichtigen een bericht ontvangen waarin hun werd gevraagd de nodige inlichtingen te verstrekken voor het vastleggen van een nieuw kadastraal inkomen. Anderen hebben hun kadastraal inkomen aanzienlijk zien stijgen terwijl ze slechts werken van bescheiden omvang hadden uitgevoerd.

Op te merken valt dat de belastingplichtigen in principe niet verantwoordelijk zijn voor materiële fouten (schrijf- of rekenfouten). Bovendien hebben zij slechts weinig middelen om na te gaan of er werkelijk fouten gemaakt zijn aangezien dit begrip uiteraard subjectief is.

Algemeen gezien worden als «materiële fouten» beschouwd substantiële fouten die de administratie gemaakt heeft, zoals bijvoorbeeld het meedelen van een bedrag dat verschilt van dat in de kadastrale documenten of een fout bij de berekening, en waarvoor het kadaster beschikt over interne gegevens.

De belastingplichtige kan zich tegen deze procedure niet verdedigen.

Instructie nr. 10 van 14 februari 2001 van de administratie van het Kadaster legt een herziening van de kadastrale inkomens op voor alle bescheiden woningen die verkocht werden en waarvoor de koper de verlaagde registratierechten heeft aangevraagd. Op die manier herzielt het kadaster het kadastraal inkomen van deze woningen.

Artikel 482 van het WIB geeft de algemene regel volgens welke het kadastraal inkomen bij vergelijking wordt vastgesteld.

Het tweede lid van dit artikel bepaalt echter dat in afwijking van de regel het kadastraal inkomen van terreinen «met handels- of nijverheidsgebruik» mag worden vastgesteld overeenkomstig de in artikel 478 van het WIB vermelde methode. Daarin wordt het kadastraal inkomen bepaald op 5,3% van de verkoopwaarde van deze terreinen op het referentietijdstip.

Dit referentietijdstip ligt steeds verder van de werkelijkheid verwijderd. De administratie neemt de huidige waarde van nieuwe gebouwen en deelt die door de index van de bouwkostprijs (ABEX).

De ABEX-index is echter langzamer geëvolueerd dan de kostprijs per m<sup>2</sup> van deze gebouwen aangezien de technische, stedenbouwkundige en ecologische vereisten sedert 1975 aanzienlijk zijn veranderd. Het resultaat hiervan is dat de kadastrale inkomens abnormaal hoog zijn.

L'autre inconvénient de cet ajournement continuuel de la péréquation cadastrale est que l'administration du Cadastre a entrepris une péréquation larvée en invoquant des erreurs matérielles ou de plume conformément à l'article 494, § 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR).

C'est ainsi, par exemple, qu'en 1999 de nombreux contribuables ont reçu un avis leur demandant des renseignements en vue de fixer un nouveau revenu cadastral. D'autres ont vu leur revenu cadastral augmenter considérablement, alors qu'ils avaient effectué des travaux de minime importance.

Il convient de préciser ici qu'en principe les contribuables ne sont pas responsables des erreurs matérielles (de plume ou de calcul), d'autant plus qu'il ont peu de moyens pour vérifier leur existence puisque cette notion est évidemment subjective.

En règle générale, on entend par «erreurs matérielles», des erreurs substantielles commises par l'administration, telles que, par exemple, la notification d'un montant différent de celui figurant dans les documents cadastraux ou l'erreur commise lors des opérations de calcul, et au sujet desquelles le cadastre dispose de données internes.

Le contribuable est sans défense face à ce type de procédé.

En outre, l'instruction n<sup>o</sup> 10 du 14 février 2001 de l'administration du Cadastre impose une révision des revenus cadastraux de tous les logements modestes qui ont été vendus et dont l'acquéreur a sollicité la réduction des droits d'enregistrement. De cette façon, le cadastre revoit le revenu cadastral de toutes ces habitations.

Par ailleurs, l'article 482 du CIR rappelle la règle générale impliquant une fixation par comparaison.

Le deuxième alinéa de cet article précise toutefois que par dérogation à la règle, le revenu cadastral des terrains «à usage commercial ou industriel» peut être fixé conformément à l'article 478 du CIR, lequel fixe le revenu cadastral à 5,3% de la valeur vénale de ces terrains à l'époque de référence.

Cette époque de référence est de plus en plus éloignée de la réalité. L'administration prend la valeur actuelle des bâtiments neufs en la divisant par l'indice du coût de la construction (ABEX).

Or, l'index ABEX a évolué plus lentement que le coût au m<sup>2</sup> de ces bâtiments parce que les exigences techniques, urbanistiques et écologiques ont sensiblement évolué depuis 1975. Il en résulte des revenus cadastraux anormalement élevés.

De verschillende directies van het kadaster zijn het niet steeds eens over de methode. Sommige gebruiken de methode van artikel 482, eerste lid, terwijl andere de vage mogelijkheid gebruiken die artikel 482, tweede lid, van het WIB biedt door de toepassing van de berekeningswijze in artikel 478 van het WIB.

Om deze problemen op te lossen moeten alle eigenaars op gelijke voet behandeld worden inzake kadastraal inkomen. Er wordt dan ook voorgesteld iedere eigenaar die het nodig vindt, de mogelijkheid te bieden een herziening van het kadastraal inkomen van zijn goed te vragen na een termijn van tien jaar.

\*  
\* \*

## WETSVOORSTEL

---

### Artikel 1

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

### Art. 2

Artikel 487 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wordt aangevuld met de volgende bepaling:

« § 3. Indien binnen de gestelde termijn van tien jaar geen kadastrale perekwatie is uitgevoerd, kan iedere eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker een herziening vragen van het kadastraal inkomen van een of meerdere goederen die hem toebehoren, volgens de procedure bepaald in hoofdstuk II van deze titel, op voorwaarde dat de verlaging betrekking heeft op ten minste 20% van het kadastraal inkomen. »

19 december 2001.

Les différentes directions du cadastre semblent ne pas toujours s'entendre sur le choix de la méthode. Certaines d'entre elles utilisent la méthode de l'article 482, 1<sup>er</sup> paragraphe, alors que d'autres utilisent la possibilité peu précise offerte par l'article 482, paragraphe 2, du CIR, en appliquant la méthode de l'article 478 du CIR.

Pour résoudre tous ces problèmes, il est impératif de mettre tous les propriétaires sur le même pied d'égalité en matière de revenu cadastral, et il est proposé de permettre à tout propriétaire qui l'estime nécessaire, de demander la révision du revenu cadastral de son bien après un délai de dix ans.

Olivier de CLIPPELE.  
Jan REMANS.

\*  
\* \*

## PROPOSITION DE LOI

---

### Article 1<sup>er</sup>

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

### Art. 2

L'article 487 du Code des impôts sur les revenus 1992, est complété par la disposition suivante:

« § 3. À défaut d'une péréquation cadastrale dans ledit délai de dix ans, tout propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier peut solliciter la révision du revenu cadastral d'un ou plusieurs biens lui appartenant, en se conformant à la procédure prévue au chapitre II du présent titre, à condition que la réduction porte sur au moins 20% du revenu cadastral. »

19 décembre 2001.

Olivier de CLIPPELE.  
Jan REMANS.