24 DEC. 1976 Coordination

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Finances, le 9 avril 1976, d'une demande d'avis sur un projet de loi "modifiant le Code des impôts sur les revenus, en ce qui concerne la fixation du revenu cadastral des propriétés foncières", a donné le 28 avril 1976 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 9e april 1976 door de Minister van Financiën verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen, wat de vaststelling van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen betreft", heeft de 28e april 1976 het volgend advies gegeven :

25.V.76

Comme il apparaîtra des observations ci-après, le projet a une portée plus étendue que celle que l'exposé des motifs prétend lui donner.

Il est notamment difficile de soutenir, comme le fait l'exposé des motifs, que le projet est de "portée exclusivement technique" et qu'il n'apporte au Code que quelques modifications mineures.

*

* *

Article 1er.

Cet article prévoit qu'à l'article 365 du Code des impôts sur les revenus, les mots "dans la commune ou division cadastrale de commune" sont remplacés par les mots "dans la commune ou dans les communes voisines qui, du point de vue habitat et structure de population, sont similaires".

Dans l'état actuel de la législation, le revenu cadastral d'un immeuble bâti est fixé par comparaison avec celui d'un immeuble type situé dans la même commune ou dans la même division cadastrale de la commune (articles 364 et 365 du Code des impôts sur les revenus).

La fusion des communes a pour effet d'agrandir considérablement le territoire sur lequel pourra être retenu l'immeuble type servant de point de comparaison pour la fixation du revenu cadastral.

.../...

Le projet du Gouvernement vise à étendre davantage ce territoire en prévoyant que l'immeuble type désigné par l'Administration pourra être situé dans une commune voisine qui, du point de vue habitat et structure de population, est similaire. Suivant les explications données au Conseil d'Etat, dans l'intention du Gouvernement, l'expression "communes voisines" ne signifie pas seulement "communes contiguës ou limitrophes". L'Administration pourrait donc choisir comme immeubles types des immeubles relativement éloignés.

On peut se demander si cet éloignement de l'immeuble type désigné par l'Administration à titre de base comparative, ne constituera pas une difficulté pour le propriétaire qui voudra apprécier la valeur du point de comparaison qu'on lui oppose.

L'éloignement de l'immeuble type peut également rendre plus malaisée la connaissance par le propriétaire de l'immeuble à estimer, des éléments de la comparaison propres à l'immeuble type, tels que l'époque de la construction, les matériaux utilisés, la disposition intérieure, le mode de chauffage, les installations sanitaires, les équipements divers, l'état d'entretien, etc...

Il y a lieu d'observer à cet égard que les fiches signalétiques établies par l'Administration et qui contiennent ces renseignements sont considérées comme secrètes et ne peuvent être communiquées aux propriétaires intéressés.

*

.../...

Si, dans l'intention du Gouvernement, les termes "habitat et structure de population" désignent des éléments qui sont de nature à avoir une influence sur le revenu cadastral d'un immeuble, il y a lieu d'observer que dans la plupart des communes l'habitat et la structure de population ne sont pas homogènes.

Il conviendrait de remplacer le membre de phrase "ou dans les communes voisines qui, du point de vue habitat et structure de population, sont similaires" par "ou dans les communes ou parties de communes contiguës ou voisines qui, du point de vue ..."

Article 2.

Cet article prévoit que dans l'article 380 du même Code, la disposition suivante est insérée entre le 1er et le 2ème alinéa :

"L'administration du cadastre est également autorisée à choisir, comme immeuble-type, tout immeuble satisfaisant à la condition prévue à l'article 376 dont le revenu cadastral est devenu définitif".

Selon l'article 410 du Code des impôts sur les revenus, "ne peut faire l'objet d'une réclamation le revenu cadastral attribué à un immeuble choisi pour type,

.../...

- quand il a été approuvé par la Commission locale éventuellement créée, dans les conditions fixées par le Ministre des Finances, pour l'examen des immeubles types,

- ou quand il a été établi conformément aux dispositions des articles 376 à 378 et 380, d'après les éléments d'un contrat de location ou de vente conclu par le contribuable, par ses auteurs ou par ses mandataires ou représentants qualifiés".

Lors de la dernière révision cadastrale, le choix et l'évaluation de tous les immeubles types ont été soumis à l'approbation des commissions locales créées en exécution de l'article 410 du Code (article 7, § 1er, de l'arrêté royal du 17 août 1955).

Ces commissions locales sont composées de personnes impartiales et compétentes qui, dans leur majorité n'ont pas d'attache avec l'Administration du cadastre.

La modification prévue par le projet pour l'article 380 du Code doit permettre à l'Administration de choisir désormais comme type tout immeuble dont le revenu cadastral est définitivement fixé.

Cette nouvelle procédure ne paraît pas présenter les mêmes garanties que celle qui existe actuellement, spécialement lorsque le nouveau revenu cadastral d'un immeuble sera devenu définitif non en vertu d'un consentement exprès

.../...

donné par le propriétaire mais par la simple expiration du délai de recours, soit 30 jours après la notification, et alors que l'absence de recours peut être due à la négligence, à l'impéritie ou à l'absence du propriétaire, ce qui aura pour effet que son immeuble pourra être choisi comme immeuble type pour l'estimation du revenu cadastral d'autres immeubles.

Article 4.

Les articles 403 et 415 prévoient que la réclamation contre le revenu cadastral doit être adressée à peine de nullité, sous pli recommandé à la poste adressé au géomètre-expert du cadastre du ressort dans lequel l'immeuble est situé.

Le projet remplace les mots "géomètre-expert du cadastre du ressort" par les mots "titulaire du contrôle du cadastre". Mieux vaudrait employer l'expression "agent chargé du contrôle du cadastre".

Zoals uit de hierna volgende opmerkingen zal blijken, heeft het ontwerp een ruimere strekking dan de memorie van toelichting eraan toeschrijft. Bezwaarlijk kan immers worden beweerd, zoals de memorie van toelichting doet, dat het ontwerp "uitsluitend van technische aard" is en dat het slechts enkele geringe wijzigingen in het Wetboek aanbrengt.

*

* *

Artikel 1.

Dit artikel bepaalt : "In artikel 365 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen worden de woorden "in de gemeente of kadastrale sectie van gemeente" vervangen door de woorden "in de gemeente of in de omliggende gemeenten die qua woonbestand en bevolkingsstructuur gelijkwaardig zijn".

In de huidige stand van de wetgeving, wordt het kadastraal inkomen van een gebouw onroerend goed vastgesteld door vergelijking met dat van een type-onroerend goed gelegen in dezelfde gemeente of in dezelfde kadastrale sectie van de gemeente (artikelen 364 en 365 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

.../...

De samenvoeging van gemeenten zal een aanzienlijke vergroting tot gevolg hebben van het gebied waarin het type-onroerend goed zal kunnen worden gekozen dat als vergelijkingspunt voor het bepalen van het kadastraal inkomen zal dienen.

Het ontwerp van de Regering wil dat gebied nog verder uitbreiden want het bepaalt dat het door de administratie aangewezen type-onroerend goed mag gelegen zijn in de omliggende gemeenten die qua woonbestand en bevolkingsstructuur gelijkwaardig zijn. Naar aan de Raad van State is verklaard, bedoelt de Regering met de term "omliggende gemeenten" niet alleen "aanpalende of aangrenzende gemeenten". De administratie zou dus, als typen, onroerende goederen kunnen kiezen die op een betrekkelijk verre afstand gelegen zijn.

Men kan zich afvragen of die afstand van het door de administratie ter vergelijking aangewezen type geen moeilijkheid zal opleveren voor de eigenaar die de waarde van het hem opgedrongen vergelijkingspunt wil beoordelen.

Doordat het type-onroerend goed ver afgelegen is, kan het voor de eigenaar van het te schatten onroerend goed moeilijker worden de voor vergelijking in aanmerking komende kenmerken van het type te kennen, zoals bijvoorbeeld het tijdstip waarop het gebouwd is, de gebruikte materialen, de binnenverdeling, de wijze van verwarming, het sanitair, de diverse uitrustingen, de staat van onderhoud, enz. ...

.../...

In dit opzicht moet worden opgemerkt dat de beschrijvende fiches, die door de administratie opgemaakt zijn en deze inlichtingen bevatten, worden geacht geheim te zijn en niet aan de betrokken eigenaars medegedeeld mogen worden.

*

Ziet de Regering in de woorden "woonbestand en bevolkingsstructuur" gegevens die het kadastraal inkomen van een onroerend goed kunnen beïnvloeden, dan moge worden opgemerkt dat woonbestand en bevolkingsstructuur doorgaans verschillen van gemeente tot gemeente.

Het zinsdeel "of in de omliggende gemeenten die qua woonbestand en bevolkingsstructuur gelijkwaardig zijn" zou moeten worden vervangen door : "in de aanpalende of naburige gemeenten of gedeelten van gemeenten die qua ...".

Artikel 2.

Dit artikel bepaalt :

"In artikel 380 van hetzelfde Wetboek wordt tussen het eerste en tweede lid de volgende bepaling ingevoegd :

"De administratie van het kadaster mag eveneens als type-onroerend goed kiezen ieder onroerend goed, dat voldoet aan de voorwaarde voorzien bij artikel 376, waarvan het kadastraal inkomen definitief geworden is".

.../...

Artikel 410 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen bepaalt : "Het aan een als type gekozen onroerend goed toegekende kadastraal inkomen mag niet het voorwerp van een bezwaar zijn - wanneer het door een gebeurlijk voor het onderzoek der typen van onroerende goederen ingestelde plaatselijke commissie, onder de door de Minister van Financiën bepaalde voorwaarden, werd goedgekeurd - of wanneer het overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 376 tot 378 en 380 werd vastgesteld volgens de gegevens van een door de belastingplichtige, door zijn rechtsvoorgangers of door zijn bevoegde gemachtigden of vertegenwoordigers gesloten huur- of verkoopcontract".

Bij de jongste kadastrale herziening werden keuze en de schatting van alle type-onroerende goederen onderworpen aan de goedkeuring van de plaatselijke commissies, ingesteld ter uitvoering van artikel 410 van het Wetboek (artikel 7, § 1, van het koninklijk besluit van 17 augustus 1955).

Die commissies zijn samengesteld uit onpartijdige en bevoegde personen van wie de meeste geen binding hebben met de administratie van het Kadaster.

De wijziging welke het ontwerp in artikel 380 van het Wetboek bedoelt aan te brengen moet de administratie in staat stellen voortaan als type te kiezen ieder onroerend goed waarvan het kadastraal inkomen definitief vastgesteld is.

Die nieuwe procedure lijkt niet dezelfde waarborgen te bieden als de thans bestaande, vooral wanneer het nieuwe kadastraal inkomen van een onroerend goed definitief zal zijn geworden, niet krachtens een uitdrukkelijke instemming van de eigenaar, maar gewoon door het verstrijken van de termijn van beroep, dat is 30 dagen na de kennisgeving, terwijl

het uitblijven van een beroep toch ook het gevolg kan zijn van de nalatigheid, de onervarenheid of de afwezigheid van de eigenaar, hetgeen tot gevolg zal hebben dat zijn onroerend goed zal kunnen worden gekozen als type-onroerend goed voor het schatten van het kadastraal inkomen van andere onroerende goederen.

Artikel 4.

De artikelen 403 en 415 bepalen dat het bezwaarschrift tegen het kadastraal inkomen op straffe van nietigheid bij een ter post aangetekende brief moet worden gericht aan de landmeter-expert van het kadaster van het gebied waarin het onroerend goed gelegen is.

Het ontwerp vervangt de woorden "landmeter-expert van het kadaster van het gebied" door de woorden "titularis van de kadastercontrole". Het zou beter zijn te werken met de term "ambtenaar belast met de controle van het kadaster".

La chambre était composée de

Messieurs : J. MASQUELIN, président,
de Heren : voorzitter,

H. ROUSSEAU, conseillers d'Etat,
Ch. HUBERLANT, staatsraden

R. PIRSON, assesseurs de la section de législation,

F. RIGAUX, bijzitters van de afdeling wetgeving,

Madame : J. TRUYENS, greffier.
Mevrouw : griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J. MASQUELIN.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J. MASQUELIN.

Het verslag werd uitgebracht door de H. G. PIQUET, eerste auditeur

LE GREFFIER - DE GRIFFIER, LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. TRUYENS. J. MASQUELIN.