



Spoor A2:

REGIONALISERING PERSONENBELASTING: VASTGOEDFISCALITEIT

Dr. Axel Haelterman

KULeuven
12 augustus 2008

**Algemeen secretariaat – Steunpunt beleidsrelevant Onderzoek
Fiscaliteit & Begroting**

Voskenslaan 270 – 9000 Gent – België

Tel: 0032 (0)9 248 88 35 – E-mail: vanessa.bombecck@hogent.be

www.steunpuntfb.be

REGIONALISERING PERSONENBELASTING

VASTGOEDFISCALITEIT

INLEIDING

De verdere regionalisering van de personenbelasting kan betrekking hebben op het werkbaarder maken van de huidige gewestbevoegdheden in de personenbelasting, maar ook op de mogelijkheid om nieuwe modellen te ontwikkelen. Deze modellen kunnen onder meer ingrijpen op het tarief van de personenbelasting; zoals bijvoorbeeld het gesplitste tariefmodel. Ook kan een deel van de belastbare basis in de personenbelasting geregionaliseerd worden; zoals bijvoorbeeld de regelgeving inzake de onroerende inkomsten. In welke mate het mogelijk is de fiscaliteit inzake onroerend goed uit de personenbelasting te halen en aan de gewesten over te dragen, is een piste die we in dit deel zullen uitwerken.

De gewesten hebben vandaag reeds bevoegdheden inzake onroerend goed en onroerendgoedbelastingen. Deze komen hierna kort aan bod. Nadien wordt bekeken in welke mate de regelgeving inzake onroerende inkomsten in de personenbelasting aan de gewesten kan worden toegekend om zo een regionale vastgoedfiscaliteit te bekomen. Dit laat elke deelstaat toe een eigen dynamiek te ontwikkelen inzake wonen, ruimtelijke ordening, grond- en pandenbeleid, enz.

I. ALGEMEEN

- De gewesten zijn overeenkomstig artikel 6 BWHI onder andere bevoegd voor:

“I. Wat de ruimtelijke ordening betreft:

1° *De stedenbouw en de ruimtelijke ordening;*

2° *De rooiplannen van de gemeentewegen;*

3° *De verkrijging, aanleg en uitrusting van gronden voor industrie, ambachtswezen en diensten of van andere onthaalinfrastructuren voor investeerders, met inbegrip van de investeringen voor de uitrusting van industriezones bij de havens en de beschikbaarstelling daarvan voor de gebruikers;*

4° *De stadsvernieuwing;*

5° *De vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte;*

6° *Het grondbeleid;*

7° *De monumenten en de landschappen*

IV. Wat de huisvesting betreft:

De huisvesting en de politie van woonegelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid.”

- De gewesten hebben overeenkomstig artikel 3 van de Bijzondere Financieringswet ook bevoegdheden ten aanzien van de *onroerende voorheffing*. Niet alleen inzake de vaststellingen en beslissingen van de belastbare basis, maar ook inzake de tarieven en

vrijstellingen. De gewesten kunnen het federaal kadastraal inkomen evenwel niet wijzigen. Het is daarentegen niet uitgesloten dat de gewesten voor de onroerende voorheffing een andere belastbare grondslag uitkiezen.

- Ook inzake de *registratierechten en de successierechten* hebben de gewesten door artikel 3 van de Bijzondere Financieringswet bevoegdheden verkregen.

De bevoegdheid over tal van zaken in verband met onroerendgoedbelastingen samen met het feit dat enkele gewestelijke beleidsdomeinen betrekking hebben op onroerend goed, maakt het dus niet geheel onlogisch de gewesten ruimere bevoegdheden ten opzichte van de belasting van de *onroerende inkomsten* toe te kennen.

II. NIVEAU 1: REGIONALISERING FISCALE STIMULI

A. HUIDIGE FEDERALE BEVOEGDHEID INZAKE FISCALE STIMULI VOOR ONROERENDE INKOMSTEN

De huidige fiscale aftrekken en vrijstellingen met betrekking tot de onroerende inkomsten zijn terug te vinden in de artikelen 12 tot en met 15 van het W.I.B.

<u>Vrijgestelde inkomsten</u>	<u>Vaststelling van het netto-inkomen</u>
<p><u>Artikel 12</u></p> <p>§ 1. Vrijgesteld is het kadastraal inkomen van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuisen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen.</p> <p>§ 2. Onverminderd de heffing van de onroerende voorheffing zijn vrijgesteld de inkomsten van in België gelegen onroerende goederen die bij loopbaanpacht worden verhuurd. Dezelfde vrijstelling geldt voor pachtovereenkomsten van gronden die opgesteld zijn bij authentieke akte en die voorzien in een eerste gebruiksperiode van minimaal achttien jaar.</p> <p>§ 3. Onverminderd de heffing van de onroerende voorheffing is vrijgesteld het kadastraal inkomen van de woning die de belastingplichtige betreft en waarvan hij eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is.</p> <p>Wanneer de belastingplichtige meer dan één woning betreft, wordt de vrijstelling toegekend voor één enkele woning naar zijn keuze.</p> <p>De vrijstelling wordt eveneens toegekend wanneer de woning om beroepsredenen of redenen van sociale aard niet persoonlijk door de belastingplichtige wordt betrokken.</p> <p>De vrijstelling wordt niet toegekend voor het deel van de woning dat wordt gebruikt voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid van de belastingplichtige of van een van zijn gezinsleden of dat wordt betrokken door personen die geen deel uitmaken van zijn gezin.</p> <p>Wanneer gehuwde belastingplichtigen meer dan één woning betrekken, wordt de vrijstelling slechts toegekend voor de door de echtgenoten gekozen woning die zij beide betrekken. De vrijstelling mag eveneens worden toegekend wanneer de</p>	<p><u>Artikel 13</u></p> <p>Met betrekking tot de huurwaarde, de huurprijs en de huurvoordelen van onroerende goederen wordt onder netto-inkomen verstaan het brutobedrag van de inkomsten, uit hoofde van onderhouds- en herstellingskosten verminderd met :</p> <p>- 40 pct. voor gebouwde onroerende goederen, alsmede voor materieel en de outillage, die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, zonder dat de vermindering, met betrekking tot de in artikel 7, § 1, 2^o, c. vermelde onroerende goederen, meer mag bedragen dan tweederde van het kadastraal inkomen, gerevalueerd met een door de Koning bepaalde coëfficiënt ; die coëfficiënt wordt verkregen door de gemiddelde waarde van de handelshuurprijzen en huurvoordelen op 1 januari van het jaar vóór dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd te delen door de gemiddelde waarde van die huurprijzen en voordelen op het in artikel 486 bepaalde referentietijdstip;</p> <p>- 10 pct. voor ongebouwde onroerende goederen.</p> <p><u>Artikel 14</u></p> <p>Van de inkomsten van onroerende goederen worden afgetrokken mits zij in het belastbare tijdperk zijn betaald of gedragen :</p> <p>1^o de interest uit hoofde van schulden, met inbegrip van de schulden die betrekking hebben op de in artikel 12, § 3, vermelde woning en die niet zijn bedoeld in artikel 104, 9^o , die specifiek zijn aangegaan om die goederen of die in artikel 12, § 3, bedoelde woning te verwerven of te behouden met dien verstande dat interest betreffende een schuld die voor één enkel onroerend goed is aangegaan, van het totale bedrag van de onroerende inkomsten kan worden afgetrokken;</p> <p>2^o de termijnen en de waarde van ermee gelijkgestelde lasten met betrekking tot de aanschaffing van een recht van erfpacht</p>

<p>echtgenoten of één van hen om beroepsredenen of redenen van sociale aard de aldus gekozen woning niet persoonlijk betrekken.</p> <p>Wanneer de belastingplichtige een woning betreft die gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en er de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van is, is de vrijstelling waarin deze paragraaf voorziet van toepassing op de huurwaarde van deze woning of, in de gevallen bedoeld in het derde en vijfde lid, op het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen.</p> <p><u>Artikel 15</u></p> <p>§ 1. Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproductiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan :</p> <p>1° wanneer een niet gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht ;</p> <p>2° wanneer materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven ;</p> <p>3° wanneer een onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield.</p> <p>§ 2. De voorwaarden voor de vermindering moeten worden nagegaan per kadastraal perceel of per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte is ofwel een afzonderlijke huisvesting, ofwel een afdeling van de produktie of van de werkzaamheden die, of een onderdeel daarvan dat, afzonderlijk kan werken of kan worden geacht afzonderlijk te werken, ofwel een eenheid die van de andere goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd en afzonderlijk kan worden gekadastreerd.</p>	<p>of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, met uitsluiting van de in artikel 10, § 2, vermelde rechten van gebruik.</p> <p>Het totale bedrag van de in het eerste lid vermelde aftrekken is beperkt tot het overeenkomstig de artikelen 7 tot 13 bepaalde onroerend inkomen.</p> <p>Deze aftrekken worden evenredig afgetrokken van de inkomsten van onroerende goederen.</p> <p>Wanneer een gemeenschappelijke aanslag wordt gevestigd en de in het eerste lid vermelde aftrekken van de ene belastingplichtige groter zijn dan zijn inkomsten van onroerende goederen, wordt het saldo aangerekend op de inkomsten van de onroerende goederen van de andere belastingplichtige.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

De huidige aftrekbare bestedingen en belastingverminderingen met betrekking tot onroerende goederen zijn terug te vinden in de artikelen 104 en 145 W.I.B.

<u>Aftrekbare bestedingen</u>	<u>Belastingverminderingen</u>
<p><u>Artikel 104</u></p> <p>Binnen de grenzen en onder de voorwaarden bepaald in de artikelen 107 tot 116, worden van het totale netto-inkomen de volgende bestedingen afgetrokken, in zover zij in het belastbare tijdperk werkelijk zijn betaald :</p> <p>8° de helft tot ten hoogste 33.120,00 EUR (basisbedrag 25.000 EUR) van het niet door subsidies gedekte gedeelte van de uitgaven die de eigenaar van niet verhuurde gebouwde onroerende goederen, delen van gebouwde onroerende goederen of landschappen die zijn beschermd overeenkomstig de wetgeving op het behoud van Monumenten en Landschappen, heeft gedaan voor het onderhoud en de restauratie ervan, voor zover die onroerende goederen, delen van onroerende goederen of landschappen, voor het publiek toegankelijk zijn ; de Koning bepaalt de wijze van uitvoering van deze bepaling en inzonderheid wat, voor de toepassing van de belastingwet, wordt verstaan onder "voor het publiek toegankelijk zijn" ;</p> <p>9° interesten en betalingen voor de aflossing of</p>	<p><u>Artikel 145</u></p> <p>- Artikel 145/1 – 145/16 W.I.B.: vermindering voor het lange termijnsparen</p> <p>3° aflossing of wedersamenstelling van hypothecaire leningen</p> <p>Verminderings voor uitgaven;</p> <p>- Artikel 145/24 W.I.B.: energiebesparende uitgaven in de woonsector</p> <p>- Artikel 145/25 W.I.B.: voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid</p> <p>- Artikel 145/30 W.I.B.: gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen</p> <p>- Artikel 145/31 W.I.B.: ter beveiliging van woningen tegen inbraak of brand</p>

wedersamenstelling van een hypothecaire lening die specifiek is gesloten om een in artikel 12, § 3, bedoelde enige woning te verwerven of te behouden, en bijdragen van een aanvullende verzekering tegen ouderdom en vroegtijdige dood die de belastingplichtige tot uitvoering van een individueel gesloten levensverzekeringscontract definitief heeft betaald voor het vestigen van een rente of van een kapitaal bij leven of bij overlijden en dat uitsluitend dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van een dergelijke hypothecaire lening.	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

B. OVERHEVELING BEVOEGDHEID FISCALE STIMULI IN DE PERSONENBELASTING VOOR ONROERENDE INKOMSTEN

Een eerste niveau van regionalisering van de personenbelasting met betrekking tot de onroerende inkomsten zou erin kunnen bestaan de gewesten de bevoegdheid toe te kennen tot de invulling van de artikelen 12 tot en met 15 van het W.I.B. en artikel 104 en 145 W.I.B. De bestaande aftrekken, vrijstellingen, aftrekbare bestedingen en belastingverminderingen met betrekking tot onroerend goed kunnen ze dan behouden, aanpassen of schrappen. Hieraan kunnen ze eigen fiscale beleidsmaatregelen toevoegen. Welke vorm deze krijgen is eigenlijk van ondergeschikt belang,

Opgemerkt kan worden dat de gewesten vandaag al de mogelijkheid hebben om belastingverminderingen op de personenbelasting toe te staan indien deze verbonden zijn met één of meerdere gewestbevoegdheden (artikel 6§2, 4° Bijz.Fin.Wet).

C. TOEPASSINGEN

Voorbeelden van gewestelijke fiscale prikkels zouden kunnen zijn:

- Beëindiging leegstand

Leegstaande panden leiden tot verkrotting. Dit is een storend element in het straatbeeld en zou beperkt kunnen worden, niet door een heffing op leegstand, maar omgekeerd via een fiscale stimulus: vrijstelling van het kadastrale inkomen in de personenbelasting tijdens bijvoorbeeld de eerste drie aanslagjaren bij de beëindiging van de leegstand.

- Bestemmingswijziging

In de plaats van meerwaarden die ontstaan door een bestemmingswijziging van een perceel te belasten met de zogenaamde planbatenheffing, kan ervoor geopteerd worden het kadastraal inkomen op de woning die op het perceel gebouwd wordt na de bestemmingswijziging, gedurende bijvoorbeeld de eerste drie aanslagjaren vrij te stellen van personenbelasting.

III. NIVEAU 2: REGIONALISERING BELASTBARE BASIS

A. HUIDIGE FEDERALE BEVOEGDHEID INZAKE BELASTBARE BEDRAG VOOR DE ONROERENDE INKOMSTEN

De huidige belastbare inkomsten zijn terug te vinden in de artikelen 7-11 W.I.B.

Belastbare inkomsten

Artikel 7

§ 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn :

1° voor niet verhuurde onroerende goederen :

a) voor in België gelegen goederen :

- het kadastraal inkomen wanneer het gaat om ongebouwde onroerende goederen of de in artikel 12, § 3, vermelde woning ;

- het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft ;

b) voor in het buitenland gelegen goederen : de huurwaarde ;

2° voor verhuurde onroerende goederen :

a) voor in België gelegen goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid :

- het kadastraal inkomen wanneer het ongebouwde onroerende goederen betreft ;

- het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft ;

b) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen, overeenkomstig de pachtwetgeving zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt ;

b)bis het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan :

- aan een natuurlijke personen om uitsluitend als woning te worden gebruikt ;

- aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken.

c) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere in België gelegen ongebouwde onroerende goederen betreft, of het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere in België gelegen gebouwde onroerende goederen betreft;

d) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen wanneer het in het buitenland gelegen onroerende goederen betreft ;

3° de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.

§ 2. Wanneer een huurvoordeel bestaat in een eenmaal door de huurder gedane uitgave, wordt het bedrag ervan over de gehele duur van het huurcontract verdeeld.

Artikel 8

Ingeval een in België gelegen onroerend goed aan een natuurlijke persoon is verhuurd en de huurprijs en de huurvoordelen in een geregistreerde huurovereenkomst afzonderlijk zijn vastgesteld voor het gedeelte dat voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid en het gedeelte dat voor andere doeleinden wordt gebruikt, worden de inkomsten van ieder gedeelte afzonderlijk bepaald ingevolge artikel 7, § 1, 2°, a of c, naar het geval.

...

B. OVERHEVELING BEVOEGDHEID INZAKE BELASTBARE BEDRAG VOOR DE ONROERENDE INKOMSTEN

In een verdergaand model van regionalisering van de vastgoedfiscaliteit kan daarenboven de bepaling van het belastbare bedrag met betrekking tot de onroerende inkomsten geregionaliseerd worden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het kadastrale inkomen vandaag wordt gebruikt als grondslag voor de personenbelasting alsook voor de onroerende voorheffing. Bij de regionalisering van de personenbelasting waarbij men raakt aan de heffingsgrondslag dient aldus de keuze gemaakt te worden of men het KI enkel wijzigt in functie van de personenbelasting of ook voor de onroerende voorheffing.

De regelgeving omtrent de vaststelling en aanpassingen van het Kadastrale Inkomen zelf blijft in deze fase een federale bevoegdheid.

C. TOEPASSINGEN

- Tweede woning

Elk gewest zou bijvoorbeeld kunnen beslissen om als belastbare bedrag voor een tweede woning het KI in aanmerking te nemen in de plaats van het KI_{1,4}. Of daarentegen juist de tweede woning te belasten aan het KI₂.

- Verhuurde onroerende goederen

Ook zou een gewest kunnen opteren om in de plaats van voor verhuurde onroerende goederen die niet voor beroepswerkzaamheid gebruikt worden het KI_{1,4} als belastbare grondslag te gebruiken, de daadwerkelijke huur in aanmerking te nemen als grondslag voor de personenbelasting.

IV. NIVEAU 3: REGIONALISERING REGELGEVING KADASTRALE INKOMEN

A. HUIDIGE FEDERALE BEVOEGDHEID INZAKE REGELGEVING VAN HET KADASTRALE INKOMEN

De regelgeving van het kadastrale inkomen van onroerende goederen kan men terugvinden in de artikelen 471 t/m 504 W.I.B.

De vaststellingen, herzieningen,... van het kadastrale inkomen gebeuren nu door één Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED) voor heel België op dezelfde wijze. De opdrachten van het AKRED worden evenwel uitgevoerd met behulp van de lokale diensten.

B. OVERHEVELING BEVOEGDHEID REGELGEVING KADASTRALE INKOMEN

Op het meest verregaande niveau van een regionalisering van de personenbelasting met betrekking tot de onroerende inkomsten kan ervoor geopteerd worden om ook de regelgeving omtrent het KI over te hevelen aan de gewesten.

Zo bekomt men dan drie administraties die bevoegd zijn per gewest voor:

- (i) de bepaling van het KI;
- (ii) de vaststelling van het KI;
- (iii) het tijdstip van vaststelling en invoeging van de kadastrale inkomens;
- (iv) de betekening van de kadastrale inkomens;
- (v) het bezwaar tegen het kadastraal inkomen; en
- (vi) de bewaring en bijhouding van de kadastrale inkomens.

Er dient echter te worden afgewogen of een afzonderlijke autonome administratie voor onroerendgoedbelastingen voor de drie verschillende gewesten een toegevoegde waarde biedt.

Een andere optie bestaat erin de gewesten inspraak te geven in bepaalde regels met betrekking tot de vaststelling of wijziging van het KI. De vaststelling van de KI's zou door één administratie gebeuren, maar de gewesten zouden bijvoorbeeld kunnen bepalen dat in bepaalde gevallen geen herschatting van de KI's plaatsvindt indien bepaalde voorwaarden vervuld zijn (artikel 494 W.I.B.).

Dit zou tegenstrijdigheden kunnen vermijden. Immers, indien men de gewesten de mogelijkheid geeft fiscale stimuli in te voeren met betrekking tot onroerend goed, maar de federale overheid bevoegd blijft over de vaststelling en aanpassing van het KI, kunnen de gewestelijke stimuli teniet worden gedaan.

C. TOEPASSINGEN

- Renovatie en verbouwing woning

Het verbouwen van een gebouw geeft vandaag aanleiding tot een herschatting van het kadastrale inkomen. Voorgesteld kan worden om bij renovatie van een woning, met het oog op bijvoorbeeld te komen tot rationeel energieverbruik, de inwerkingtreding van het nieuwe verhoogde kadastrale inkomen met vijf aanslagjaren uit te stellen. In die periode blijft de personenbelasting berekend op basis van het vorige, lagere kadastraal inkomen.

- *Omvorming leegstaand winkelpand tot een woning*

Leegstaande winkels zijn vaak storend in het straatbeeld van vele steden en gemeenten. Wanneer een eigenaar zijn leegstaand winkelpand omvormt tot een woning, zou het KI als basis voor de personenbelasting voor bijvoorbeeld drie aanslagjaren niet verhoogd worden.

V. DOORWERKING NAAR DE FINANCIERINGSWET

- De specifieke fiscale stimuli kennen een budgettaire kost die zeer eenvoudig kan worden vastgesteld, en die ten laste kan komen van de gewestelijke budgetten. In de Bijzondere Financieringswet kunnen aldus de dotatieverminderingen aan de drie gewesten verminderd worden in functie van de fiscale kostprijs van de regionale maatregelen maal de gemiddelde aanslagvoet van toepassing op de algehele belastingaanslag.

- Het meer verregaande model van regionalisering dat daarenboven de vaststelling van het belastbare bedrag overhevelt aan de gewesten vereist een meer ingrijpende aanpassing aan de Bijzondere Financieringswet. Hierbij wordt de fiscale opbrengst van de vastgoed personenbelasting immers rechtstreeks aan de gewesten toebedeeld. Deze fiscale opbrengst zou berekend moeten worden aan het gemiddelde tarief van toepassing op de algehele belastingaanslag toegepast op de onroerende inkomsten uit elk gewest.

VI. FEDERALE BEVOEGDHEID TAV ONROERENDE INKOMSTEN

Op elk niveau van een regionalisering inzake vastgoedfiscaliteit zou men blijven uitgaan van één enkele aangifte personenbelasting, één enkel federaal bepaald tarief personenbelasting en één administratie bevoegd voor de inning. Dit voor de vier soorten inkomsten samen. Op die manier houdt men rekening met de eigen kenmerken van de personenbelasting, zoals het draagkrachtprincipe en het principe van herverdeling.

CONCLUSIE

Een eerste stap in een verdere regionalisering van de personenbelasting is bij voorkeur het werkbaarder maken van de bestaande gewestbevoegdheden in de personenbelasting. Nadien kan de mogelijkheid bekeken worden om ook nieuwe modellen te ontwikkelen, zoals het overhevelen van de fiscale stimuli inzake de onroerende inkomsten naar de gewesten toe of, daarenboven, de vaststelling van de belastbare basis voor wat betreft deze inkomsten. Dit laat het gewest toe het beleid inzake ruimtelijke ordening, wonen, ... te vervolledigen en belet bovendien dat de federale overheid een gewestelijk woonbeleid zou kunnen doorkruisen.

