# Voorafgaande beslissing nr. 2015.355 dd. 08.09.2015

* Date : 08-09-2015
* Language : Dutch
* Section : Regulation
* Type : Prior agreements L 24.12.2002
* Sub-domain : FISCAL DISCIPLINE

 Contact | Disclaimer | FAQ

 Quick search :

 Fisconet
 plus Version 5.9.23

 Service Public Federal

Finances

 Home

 Executed
 searches

 Advanced
 search

 News

 Home >
 Advanced search >
 Search results > Voorafgaande beslissing nr. 2015.355 dd. 08.09.2015

 Voorafgaande beslissing nr. 2015.355 dd. 08.09.2015

 Document

 Content exists in : nl fr

 Search in text:

 Print    E-mail    Show properties

 Properties

 Document type : Prior agreements L 24.12.2002

 Title : Voorafgaande beslissing nr. 2015.355 dd. 08.09.2015

 Document date : 08/09/2015

 Keywords : roerend inkomen / interest

 Document language : NL

 Name : Voorafgaande beslissing nr. 2015.355 dd. 08.09.2015

 Version : 1

 Voorafgaande beslissing nr. 2015.355 dd. 08.09.2015

 Inkomen van roerende goederen

 Wooncertificaat

 Betaling in natura

 Samenvatting

Het inkomen van het wooncertificaat dat bestaat uit de niet-betaling van verblijfskosten moet worden beschouwd als een interest toegekend «in natura» in de zin van artikel 19, §1, 1° en 20bis WIB92. Het bedrag van de interesten is gelijk aan de geïndexeerde jaarlijkse verblijfsprijs voor het bedoelde type flat, die geldt op het ogenblik van de uitoefening van het recht van bewoning.

 De beslissing wordt enkel gepubliceerd in de taal waarin de aanvraag werd ingediend.

 I. Objet de la demande

1. La demande porte sur la confirmation que :

1.1. Lorsque le droit de séjour n’est pas effectivement exercé, le montant des intérêts visés à l'article 19, § 1, 1°, du Code des impôts sur les revenus (ci-après « CIR92 ») à soumettre au précompte mobilier sera égal au montant attribué annuellement par l’ASBL au titulaire du certificat au titre de rémunération de loyer et cette attribution ou mise en paiement entraîne l’exigibilité du précompte mobilier.

1.2. Lorsqu'il sera effectivement exercé, le droit de séjour constituera un intérêt au sens de l’article 19, § 1, 1°, CIR92 et l’avantage locatif sera égal, conformément à l'article 20bis, CIR92, au Prix de séjour (sans « correction sociale ») annuel indexé pour le type de flat concerné, en vigueur au moment de l’exercice du droit d’habitation. Le revenu sera censé être attribué ou mis en paiement une fois par an, au 31 décembre et, conformément à l'article 267, CIR92, cette attribution ou mise en paiement entraîne l’exigibilité du précompte mobilier. De plus, l’avantage locatif sera toujours comptabilisé dans le chef du titulaire du certificat.

 II. Description de l’opération

2. Vu le vieillissement croissant de la population, on constate un accroissement des besoins et des demandes en matière d'habitations individuelles (appelées « Service-flats » dans la Région flamande et des « Résidences-services » dans les Régions wallonne et bruxelloise) dans lesquelles  les personnes âgées peuvent habiter de manière autonome et protégée et faire appel à des services sur mesure (services de base et services facultatifs).

3. Dans ce cadre, la société X est interpellée par des ASBL qui ne disposent pas de moyens budgétaires suffisants pour pourvoir à de tels besoins. Ils demandent à la banque de développer des moyens de financement alternatifs qui fassent participer les personnes âgées au financement du service flat, tout en permettant aux ASBL d’en conserver le contrôle.

4. Afin de récolter les moyens financiers nécessaires à la construction de ces Résidences-services et de rendre ainsi possible la réalisation de ces projets à finalité sociale, X a conçu, pour ses clients actifs dans le secteur social et public, un nouveau produit de financement. Ce produit, appelé « certificat d’habitation » ou « certificat de logement », a les caractéristiques suivantes.

5. Les certificats de logement sont émis par une ASBL (= « l’émetteur »).

6. Ces certificats présentent la particularité de contenir une option (ci-après : « l’option de séjour »), qui donne, en cas d’exercice, le droit au souscripteur (ou à un tiers-bénéficiaire désigné par le souscripteur) de séjourner dans une Résidence-services de l’ASBL concernée. Pareil droit de séjour constitue un droit de créance personnel sui generis et non un droit réel d’habitation. Le droit de séjour a en principe la même durée que le certificat lui-même.

7. La réglementation régionale prévoit un âge minimum pour résider dans une Résidence-services (p. ex. en Flandre le droit de séjour peut être exercé à partir de l’âge de 60 ans). L’émetteur peut décider d’augmenter l’âge minimum pour l’exercice du droit de séjour en respectant les dispositions légales régionales. Le souscripteur ou le bénéficiaire qui veut faire usage de son droit de séjour (et qui souhaite donc exercer son option de séjour), doit communiquer sa décision irrévocable à l’ASBL. L’attribution d’une Résidence-services dépend e.a. de la disponibilité d’une Résidence-services au moment de l’exercice de l’option de séjour et de la signature d’un contrat de séjour.

8. Dans certains cas, le droit de séjour échoit prématurément (e.a. en cas de décès ou d’incapacité médicale de continuer à séjourner dans la Résidence-services, ou en cas de non-respect des obligations du contrat de séjour).

9. Pour la période correspondant à la durée du Certificat de logement durant laquelle le droit de séjour n’est pas effectivement octroyé, un intérêt numéraire (appelé « Rémunération de loyer ») est attribué au titulaire du certificat. Alternativement, il se peut aussi que, suivant les modalités à déterminer par l’ASBL, aucun intérêt pour cette période ne soit dû au titulaire du certificat.

10. En revanche, pour la période correspondant à la durée du certificat de logement pendant laquelle le droit de séjour est effectivement octroyé, aucun intérêt numéraire n’est octroyé. Pour cette période, le souscripteur du certificat reçoit un avantage (appelé « Avantage locatif ») - le cas échéant cet avantage est cédé au tiers-bénéficiaire désigné par le souscripteur du certificat -, en ce sens que la composante logement (appelée « Prix de séjour ») normalement due, n’est pas comptabilisée à charge de l’habitant de la Résidence-services.

11. Après écoulement de la durée prévue du certificat d’habitation, le capital du certificat est remboursé à sa valeur nominale. A ce moment, le droit d’habitation lié au certificat échoit. Si la personne concernée souhaite ensuite continuer à habiter dans une Résidence-services, elle devra payer le loyer (prix de journée) dû à ce moment.

12. Il est en outre précisé que moyennant l’accord de l’ASBL, les certificats de logement peuvent être cédés, avec maintien du droit de séjour dans le chef du bénéficiaire initial du droit de séjour. Dans pareil cas, pour autant qu’après la cession du certificat de logement le droit de séjour ne soit pas ou ne soit plus effectivement octroyé au bénéficiaire du droit de séjour, les intérêts numéraires seront dus au nouveau titulaire du certificat.

13. Le rôle de X dans cette transaction consiste e.a. à assurer le placement (privé) des certificats de logement et la gestion financière et administrative de ces certificats.

 III. Décision

 III.A. Rémunération de loyer

14. Pour la période correspondant à la durée du Certificat de logement durant laquelle l’Avantage locatif n’est pas effectivement octroyé, une rémunération de loyer est attribuée au Titulaire du certificat.

15. Le montant du précompte mobilier sera dès lors calculé sur base de l’intérêt numéraire attribué annuellement au titulaire du certificat.

 III.B. Avantage locatif

16. Pour la période correspondant à la durée du Certificat de logement pendant laquelle – à la suite de l’exercice de l’Option de séjour – le Droit de séjour est effectivement octroyé, un Avantage locatif est attribué.

17. Cet Avantage locatif résulte du fait que lorsque le Droit de séjour est effectivement concédé, aucun Prix de séjour n’est comptabilisé à charge du Bénéficiaire ou Habitant.

18. Le Droit de séjour est réputé effectivement octroyé à partir du moment où une Résidence-service est mise à la disposition du Bénéficiaire suite à l’exercice de l’Option de séjour, et pour autant que ce Bénéficiaire n’ait pas été déclaré déchu de son Droit de séjour.

19. Le droit de séjour constitue un intérêt au sens de l’article 19, § 1, 1°, CIR92.

20. Conformément à l’article 20bis, CIR92, le montant de l’avantage locatif est égal à l’économie de loyer réalisée par le détenteur du certificat (ou le tiers-bénéficiaire).

21. Par conséquent, l’avantage locatif sera égal au Prix de séjour annuel indexé pour le type de flat concerné en vigueur au moment de l’exercice du droit d’habitation.

22. Il est rappelé que l’avantage locatif sera toujours imposable dans le chef du titulaire du certificat même si le « Service-flats » est occupé par un tiers-bénéficiaire.

23. En effet, juridiquement et contractuellement, l’ASBL est autorisée à exiger le paiement du précompte mobilier sur l’Avantage locatif, par le titulaire du certificat (même dans le cas où un tiers-bénéficiaire serait l’habitant de la Résidence-services) étant donné que seul celui-ci a investi le capital générant l’intérêt.

 III.C. Exigibilité du précompte mobilier

24. Suivant l’article 267, CIR92, l’attribution ou la mise en paiement des revenus entraîne l’exigibilité du précompte mobilier.

25. En l’espèce, pour le titulaire du certificat qui n’exerce pas son droit de séjour, la rémunération de loyer sera versée une fois par an, le 31 décembre de chaque année. Cette date correspond à la date d’attribution ou de mise en paiement du revenu entraînant l’exigibilité du précompte mobilier.

26. Il en sera de même pour ce qui concerne la période au cours de laquelle le droit de séjour est effectivement octroyé, de sorte que l’avantage locatif sera également considéré comme attribué au 31 décembre de chaque année.

\*

\*          \*

 Eu égard à ce qui précède, le Collège du SDA, en sa séance du 8 septembre 2015, décide que :

27. Lorsque le droit de séjour n’est pas effectivement exercé, le montant des intérêts visés à l'article 19, § 1, 1°, CIR92 à soumettre au précompte mobilier sera égal au montant attribué annuellement par l’ASBL au titulaire du certificat au titre de rémunération de loyer et cette attribution ou mise en paiement entraîne l’exigibilité du précompte mobilier;

28. Lorsqu'il sera effectivement exercé, le droit de séjour constituera un intérêt au sens de l’article 19, § 1, 1°, CIR92 et l’avantage locatif sera égal, conformément à l'article 20bis, CIR92, au Prix de séjour (sans « correction sociale ») annuel indexé pour le type de flat concerné, en vigueur au moment de l’exercice du droit d’habitation. Le revenu sera censé être attribué ou mis en paiement une fois par an, au 31 décembre et, conformément à l'article 267, CIR92, cette attribution ou mise en paiement entraîne l’exigibilité du précompte mobilier. De plus, l’avantage locatif sera toujours comptabilisé dans le chef du titulaire du certificat.