# Question parlementaire n° 155 de madame Pieters du 21.11.2003

* Date : 21-11-2003
* Langue : Français
* Section : Régulation
* Type : Parliamentary questions
* Sous-domaine : FINANCE

 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 > Question parlementaire n° 155 de madame Pieters du 21.11.2003

 Question parlementaire n° 155 de madame Pieters du 21.11.2003

 Document

 Content exists in : fr nl

 Search in text:

 Print    E-mail    Show properties

 Properties

 Document type : Parliamentary questions

 Title : Question parlementaire n° 155 de madame Pieters du 21.11.2003

 Tax year : 0

 Document date : 21/11/2003

 Keywords : maison témoin / village témoin / habitation témoin / évaluation du revenu cadastral / productivité / promoteur immobilier / fins publicitaires / précompte immobilier / redevable

 Document language : FR

 Version : 1

 Question asked by : Pieters

 Question parlementaire n° 155 de madame Pieters du 21.11.2003

  Questions et Réponses, Chambre, 2003-2004, n° 28, p. 4329

 Maisons-témoin - Pertes de valeur - Amortissements

 QUESTION

Nombre d'entreprises du secteur de la construction et de promoteurs immobiliers bâtissent des maisons- témoin et des villages-témoin à des fins publicitaires et les vendent peu de temps après en réalisant un profit. Il leur arrive même de les louer à leurs nouveaux propriétaires, toujours à des fins publicitaires.

Dans la pratique toutefois, les questions d'ordre général suivantes se posent en ce qui concerne les habitations-témoin.

 1. S'agissant des éléments patrimoniaux susvisés, en vertu de quelles dispositions légales et/ou réglementaires des amortissements ordinaires et/ou exceptionnels ou encore des pertes de valeur peuvent-ils être pris fiscalement en considération et sur la base de quel taux moyen normal ou de quel forfait peuvent-ils l'être ?

 2. A qui incombe-t-il d'apporter la preuve de ces éventuelles pertes de valeur réelles et de ces amortissements ordinaires et/ou exceptionnels ?

 3. a) Un revenu cadastral doit-il être attribué aux immeubles bâtis susvisés ?

b) Dans l'affirmative, en vertu de quelles dispositions légales concrètes et sur la base de quels motifs fondés et valables ?

 4. Pourriez-vous faire part de vos conception et méthodologie d'ordre général et pratique, à la lumière notamment du prescrit légal des articles 49, 52, 6°, 61, 1er alinéa, 183, 185, 251, 477 et 478 du Code des impôts sur les revenus 1992 ?

 REPONSE (du ministre des Finances du 08.04.2004)

L'article 2, § 7, du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 1992) prévoit entre autres que les expressions « immobilisations corporelles » et « stocks et commandes en cours d'exécution » ont la signification qui leur est attribuée par la législation relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises.

Il en résulte que les immeubles, acquis ou construits par une société, destinés à la vente à des tiers doivent également être considérés, sur le plan fiscal, comme des « stocks ».

Conformément à l'article 69 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés, les immeubles destinés à la vente sont évalués à leur valeur d'acquisition ou à la valeur de marché à la date de clôture de l'exercice, lorsque cette dernière est inférieure. L'évaluation à cette valeur inférieure de marché ne peut toutefois être maintenue si ultérieurement la valeur de marché excède la valeur inférieure retenue pour l'évaluation des stocks (voir n° 24/86, Com.IR 1992). En outre l'article 70 de l'arrêté royal précité du 30 janvier 2001 prévoit que des réductions de valeur complémentaires peuvent être actées sur les immeubles destinés à la vente pour tenir compte, soit de l'évolution de leur valeur de réalisation ou de marché, soit des aléas justifiés par la nature des avoirs en cause ou de l'activité exercée (voir n° 24/109, Com.IR 1992).

A ce sujet, je tiens à souligner que, conformément aux dispositions de l'article 49, CIR 1992, la charge de la preuve en ce qui concerne les réductions de valeur incombe au contribuable.

Un revenu cadastral doit être effectivement attribué aux maisons témoins, et sur la base de celui-ci le précompte immobilier est dû , en principe, chaque année, dans les trois régions du Royaume. Cependant, dans le cadre de mesures concernant la promotion de l'expansion économique, une exonération temporaire, totale ou partielle du précompte immobilier peut être accordée par l'autorité régionale compétente.

Conformément aux dispositions de l'article 473, CIR 1992, le contribuable est tenu de déclarer spontanément à l'administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines - secteur Cadastre - l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits.

Cette disposition évoque la notion de productivité. L'événement dont il s'agit implique le fait qu'un immeuble commence à être utilisé selon sa vocation ou à d'autres fins, mais également le fait qu'un immeuble, même sans être physiquement utilisé, engendre un revenu au contribuable.

Selon les dispositions de l'article 494, § 1er, 1°, CIR 1992, cet événement conditionne les opérations fiscales et techniques relatives à la parcelle concernée, dont notamment l'évaluation du revenu cadastral d'un immeuble bâti nouvellement construit.

L'élément déterminant pour considérer de tels immeubles comme occupés au sens des dispositions précitées est le fait que les immeubles en cause puissent être utilisés par les promoteurs de biens immobiliers comme un moyen de se procurer un revenu direct.

Dès lors, les constructions complètement achevées, raccordées à la voirie publique, susceptibles d'une occupation immédiate comme logements, et utilisées par le promoteur, pour une période plus ou moins longue (et non de manière provisoire), à des fins publicitaires pour sa firme et pour la présentation de la qualité et de la capacité de ses techniques de construction, doivent être considérées comme occupées et être reprises comme imposables à la matrice cadastrale.

En ce qui concerne le revenu cadastral des biens immobiliers, le législateur précise explicitement qui est redevable du précompte immobilier. Le contribuable des biens en question, identifié conformément aux dispositions de l'article 251, CIR 1992, est inscrit dans les documents cadastraux.

Etant donné que les maisons témoins visées, présentent, par définition, toutes les mêmes caractéristiques qu'une habitation classique, il n'est prévu, pour l'établissement de leur revenu cadastral, aucune règle particulière que celles en application pour une maison d'habitation ordinaire. En la matière, il n'a pas non plus été dérogé à l'application des articles 477 et 478, CIR 1992.

Etant donné que l'honorable membre vise assurément un cas concret, je suis disposé à le faire examiner pour autant que l'identité du contribuable concerné me soit communiquée.