

Numéro du rôle : 5474
Arrêt n° 111/2013 du 31 juillet 2013

A R R E T

En cause : la question préjudicielle relative à l'article 255 du Code des impôts sur les revenus 1992, tel qu'il est applicable en Région flamande, posée par le Tribunal de première instance de Gand.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents M. Bossuyt et J. Spreutels, et des juges E. De Groot, A. Alen, J.-P. Snappe, T. Merckx-Van Goey et F. Daoût, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président M. Bossuyt,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* * *

I. Objet de la question préjudicielle et procédure

Par jugement du 4 juin 2012 en cause du « Sociaal Verhuurkantoor Brugge » contre la Région flamande, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 5 septembre 2012, le Tribunal de première instance de Gand a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 255 du Code des impôts sur les revenus viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que, en vertu de cet article, le précompte immobilier s'élève à 1,6 % pour les propriétés qui sont données en location comme habitations sociales et qui appartiennent à des centres publics d'action sociale ou à des communes, alors que, pour les propriétés qui sont données en location comme habitations sociales mais qui appartiennent à une association qui est créée par un centre public d'action sociale et qui est, tout comme le centre en question, également soumise à la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, le précompte immobilier est de 2,5 % ? ».

Le « Sociaal Verhuurkantoor Brugge », dont le siège est établi à 8000 Bruges, Ruddershove 4, a introduit un mémoire.

A l'audience publique du 27 juin 2013 :

- les juges-rapporteurs A. Alen et F. Daoût ont fait rapport;
- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. Les faits et la procédure antérieure

Le « Sociaal Verhuurkantoor Brugge » a été créé par le centre public d'action sociale de Bruges pour donner en location, en tant qu'association sans but lucratif, des immeubles à loyer modéré. L'association est propriétaire d'une partie de ces immeubles et en a repris d'autres en gestion.

Le 8 février 2010, l'association reçoit, pour les immeubles dont elle est propriétaire, un avertissement-extrait de rôle en matière de précompte immobilier pour l'exercice d'imposition 2009. Le 20 avril 2010, elle introduit une réclamation contre cette cotisation. Par décisions des 27 mai et 24 juin 2010, cette réclamation est rejetée.

Le 26 août 2010, l'association introduit une requête auprès du Tribunal de première instance de Gand. C'est dans le cadre de cette procédure que celui-ci pose la question préjudicielle reproduite ci-dessus.

III. *En droit*

- A -

A.1. Le « Sociaal Verhuurkantoor Brugge » fait valoir que la disposition en cause prévoit un taux d'imposition spécial pour certaines catégories de contribuables, compte tenu de ce qu'elles reçoivent, pour les immeubles qui leur appartiennent, au lieu de loyers conformes aux prix normaux du marché, des loyers sociaux qui sont diminués en fonction du locataire nécessiteux. Selon cette partie, un régime fiscal spécial devait être créé pour la location à loyer modéré d'immeubles que possèdent des centres publics d'action sociale, étant donné que le précompte immobilier est un impôt sur le produit locatif estimé. Elle considère qu'il y aurait discrimination si un même précompte immobilier frappait les immeubles qui sont donnés en location comme habitation sociale et les immeubles donnés en location aux prix normaux du marché.

A.2. La partie demanderesse devant la juridiction *a quo* expose que, selon la disposition en cause, dans l'interprétation de la juridiction *a quo*, les immeubles doivent appartenir au centre public d'action sociale pour pouvoir bénéficier du taux réduit de 1,6 %. Elle admet ne pas être un centre public d'action sociale au sens strict du terme, mais fait valoir qu'elle est un « établissement de type ' CPAS ' » qui exerce exactement les mêmes activités que le centre public d'action sociale et qui, par suite de ses statuts, est soumis aux dispositions du décret flamand du 19 décembre 2008 « relatif à l'organisation des centres publics d'aide sociale ». Elle souligne que le centre public d'action sociale de Bruges a créé le « Sociaal Verhuurkantoor Brugge » par application de l'article 219 du décret du 19 décembre 2008 afin de garantir, à sa place, le droit au logement des mal-logés.

A.3. Selon cette partie, les établissements tels que le « Sociaal Verhuurkantoor Brugge » qui sont créés afin de reprendre une tâche déterminée du centre public d'action sociale sont assimilés à un « établissement de type ' CPAS ' » et disposent des mêmes droits. Elle se réfère à cet égard à l'article 222 du décret du 19 décembre 2008. Elle en déduit qu'il est impossible de décider que le centre public d'action sociale peut bénéficier du taux préférentiel, mais pas une agence de location sociale. Selon elle, il n'existe aucun motif objectif pouvant justifier pareille différence de traitement.

- B -

B.1. L'article 255, alinéas 1er et 2, du Code des impôts sur les revenus 1992 (ci-après : CIR 1992), tel qu'il est applicable en Région flamande, et tel qu'il a été modifié par l'article 39 de la loi du 6 juillet 1994 portant des dispositions fiscales et par les articles 33 à 35 du décret flamand du 19 décembre 2003 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2004, dispose :

« Le précompte immobilier s'élève à 2,5 p.c. du revenu cadastral tel que celui-ci est établi au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Ce taux est ramené à 1,6 % pour les habitations appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société nationale de logement ou par la Caisse générale d'épargne et de retraite, pour les propriétés louées comme habitations sociales et appartenant aux centres publics d'aide sociale et aux communes, ainsi que pour les propriétés appartenant à la Société

nationale terrienne ou à des sociétés agréées par celle-ci et qui sont louées comme habitations sociales. En ce qui concerne les logements locatifs appartenant à la ' Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ' (Société flamande du Logement) ou aux sociétés agréées par elle, d'une part, et les logements donnés en location par le ' Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen ' (Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses) dans le cadre de ses opérations d'aide locative, d'autre part, le précompte immobilier est fixé également à 1,6 % ».

B.2. Il est demandé à la Cour si cette disposition est compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que le précompte immobilier s'élève à 1,6 % du revenu cadastral pour les propriétés qui sont données en location comme habitations sociales et qui appartiennent à des centres publics d'action sociale ou à des communes, alors que, pour les propriétés qui sont données en location comme habitations sociales et appartiennent à une association qui est créée par un centre public d'action sociale et qui est soumise à la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, le précompte immobilier s'élève à 2,5 % du revenu cadastral.

B.3.1. Le taux réduit de l'imposition des propriétés qui sont données en location en tant que logements sociaux et qui appartiennent à des centres publics d'action sociale remonte à la contribution nationale de crise instaurée par la loi du 30 décembre 1932 « décrétant diverses mesures destinées à assurer l'équilibre du budget et le fonctionnement du service des recettes et des dépenses » et par l'arrêté royal du 13 janvier 1933. L'article 7 de cet arrêté royal disposait :

« La contribution nationale de crise due à raison des revenus des propriétés immobilières est établie en même temps et suivant les mêmes modalités que la contribution foncière de l'exercice 1933, sur le montant des revenus cadastraux qui sert de base à cette dernière contribution.

Elle est perçue d'après les taux indiqués à l'article 6 et elle ne peut être mise à charge des locataires nonobstant toute convention contraire ».

L'article 6 de l'arrêté royal du 13 janvier 1933, auquel cette disposition fait référence, disposait :

« La contribution nationale de crise due à raison des revenus de capitaux investis qui doivent normalement être attribués ou mis en paiement à dater du 1er février 1933, est établie en même temps et suivant les mêmes modalités que la taxe mobilière afférente à ces revenus et elle est perçue d'après les taux ci-après :

- 1 p.c. quand la base est inférieure à 25.000 francs;
 - 2 p.c. quand la base varie de 25.000 à moins de 50.000 francs;
 - 3 p.c. quand la base varie de 50.000 à moins de 100.000 francs;
 - 4 p.c. quand la base est de 100.000 francs et plus.
- [...] ».

Pour fixer le taux d'imposition, il n'avait donc pas été tenu compte de la qualité du propriétaire ou de l'utilisation du bien immobilier taxé.

B.3.2. L'article 10 de l'arrêté royal du 27 septembre 1935 « modifiant les dispositions légales en matière d'impôts directs et de taxes y assimilées » a modifié cette situation. Cet article disposait :

« Art. 10. Le deuxième alinéa de l'article 7 de l'arrêté royal du 13 janvier 1933 est complété comme il suit :

Toutefois, le taux est fixé uniformément à 1 ½ p.c. pour les habitations appartenant aux sociétés de constructions agréées par la Société nationale des habitations et logements à bon marché ou par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite ».

Le rapport au Roi a justifié cette disposition comme suit :

« Les sociétés agréées qui s'occupent, sans but de lucre, de la construction d'habitations et de logements à bon marché, possèdent généralement leurs immeubles dans une même commune ou section de commune. Par leur nombre, ces habitations, bien que modestes, représentent dans leur ensemble un revenu cadastral élevé qui aboutit à l'application de la contribution nationale de crise d'après les taux les plus élevés de 3,5 et de 4,5 p.c.

Or, comme cette taxe ne peut pas être mise à charge des locataires, elle exerce une répercussion trop lourde sur la situation financière, parfois difficile, des sociétés en cause. Eu égard au but d'intérêt général que poursuivent les sociétés agréées pour la construction d'habitations et de logements à bon marché, l'article 10 décide qu'à partir de 1935 la contribution nationale de crise sera établie à leur charge uniformément au taux le plus bas, soit 1 ½ p.c. ».

B.3.3. L'article 3, § 2, de la loi du 31 décembre 1936 « apportant des modifications à la législation en matière de contribution nationale de crise » a, d'une part, réduit à 1 % le taux d'imposition pour les habitations appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société nationale des habitations et logements à bon marché ou par la Caisse générale

d'épargne et de retraite et a, d'autre part, étendu le champ d'application de ce taux d'imposition aux « propriétés des Commissions de l'assistance publique, louées à titre d'habitations à bon marché ».

B.3.4. La contribution nationale de crise a été supprimée par la loi du 19 juin 1937 « portant suppression de la contribution nationale de crise à partir du milieu de l'année 1937 », mais a été rétablie par la loi du 17 juin 1938 « rétablissant la contribution nationale de crise ». L'article 4, § 2, alinéa 2, de cette loi a repris le taux d'imposition de 1 % pour, notamment, « les propriétés des commissions de l'assistance publique, louées au titre d'habitations à bon marché ».

Un amendement visant à étendre ce taux aux « propriétés des villes et communes » (*Doc. parl.*, Chambre, 1937-1938, n° 200, p. 13) fut retiré après que le ministre des Finances eut déclaré ce qui suit :

« Je crois que, en proposant cet amendement, [son auteur] a été mû par cette considération qu'il y a effectivement un nombre assez grand de communes et certaines provinces qui se trouvent dans une situation financière difficile.

Mais il y en a également qui ne se trouvent pas dans une situation nécessitant des mesures particulières. Le but du gouvernement étant, comme il a été dit dans la déclaration gouvernementale, d'introduire certains éléments de coordination dans les rapports entre la fiscalité des communes et des provinces, je demande à la Chambre de ne pas adopter la disposition proposée » (*Ann.*, Chambre, 27 mai 1938, p. 1700).

B.3.5.1. La loi du 28 février 1962 « modifiant les lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus et à la contribution nationale de crise, en ce qui concerne les revenus de biens immobiliers » a supprimé « la contribution nationale de crise connexe à la contribution foncière en l'incorporant dans celle-ci » (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1961, n° 157/1, p. 1).

B.3.5.2. L'article 3 de la loi du 28 février 1962 disposait :

« L'article 33 des [lois relatives aux impôts sur les revenus coordonnées le 15 janvier 1948], modifié par l'article 9 de la loi du 14 juillet 1955, est modifié comme suit :

1° Le § 1er, alinéa 1er, est remplacé par la disposition suivante :

‘ Le taux de la contribution foncière est fixé à 3 p.c. du revenu cadastral.

Toutefois, ce taux est ramené à 2 p.c. pour les habitations appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société nationale du Logement ou par la Caisse générale d’Epargne et de Retraite, pour les propriétés louées comme habitations sociales appartenant aux commissions d’assistance publique et aux communes, ainsi que pour les propriétés appartenant à la Société nationale de la Petite Propriété terrienne, ou à des sociétés agréées par celle-ci et qui sont louées comme habitations sociales. ’

[...] ».

Cette disposition était le fruit d’un amendement (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1961, n° 157/2) qui avait « pour objet de compenser le régime de faveur, prévu dans l’ancienne législation pour les sociétés agréées d’habitations à bon marché (1 % de C.N.C.), en instaurant un taux d’imposition réduit (2 %) » (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1961, n° 157/7, pp. 20-21).

B.3.5.3. Au cours de la discussion de cet amendement au sein de la commission des Finances de la Chambre des représentants, il a été observé ce qui suit :

« Un membre déclare que l’auteur de l’amendement en faveur des sociétés agréées de logements à bon marché a oublié les habitations, propriétés des communes » (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1961, n° 157/7, p. 22).

En réponse à cela, l’auteur de l’amendement a proposé d’ajouter les mots « et aux communes » après les mots « d’assistance publique » (*ibid.*, p. 24).

B.3.5.4. Par ailleurs, au sein de la commission précitée, l’amendement a fait l’objet de plusieurs critiques :

« Citant quelques exemples, le Ministre prouve que l’augmentation des impôts fonciers s’élèvera, pour les habitations visées par l’amendement, à environ 5 %. Cette augmentation ne peut pas être taxée d’exagérée. Il estime qu’il serait contraire à l’équité que les propriétaires de complexes immobiliers puissent échapper à l’augmentation, alors que les petits propriétaires n’auraient pas cette possibilité. Il demande de rejeter l’amendement, d’autant plus que l’instauration d’un taux distinct de 2 % entraînerait une difficulté nouvelle. Chiffres à

l'appui, le Ministre adjoint des Finances explique que l'amendement aboutirait à une moins-value fiscale pour les communes, alors que le pourcentage proposé n'amènerait qu'une légère augmentation. Il demande également le rejet de l'amendement.

Un membre déclare de son côté ne pas pouvoir appuyer l'amendement. Il est d'avis qu'il vise moins le maintien d'un régime existant que l'extension d'un privilège. D'autre part, il déclare que l'augmentation de l'impôt foncier sera très minime et il estime que cette légère augmentation pourrait influencer dans un sens favorable la situation actuellement fort tendue qui existe dans l'industrie du bâtiment.

Un autre membre fait observer qu'on pourrait déduire du texte de l'amendement que le taux sera également ramené à 2 % pour les bâtiments appartenant à ces sociétés et affectés à leurs besoins administratifs ainsi que pour d'autres propriétés résultant d'investissements de leur caisse d'assurance » (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1961, n° 157/7, p. 24).

Un des auteurs de l'amendement a réagi comme suit :

« L'auteur de l'amendement croit pouvoir souligner, à l'intention de la Commission, que son amendement n'aboutira nullement à étendre le privilège existant. S'il avait eu cette intention, il aurait dû fixer le taux en deçà de 1,7 %. Il ne se conçoit pas de comparer ces sociétés à des propriétaires privés, et il n'est également pas exact de prétendre que l'amendement créerait une difficulté supplémentaire (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1961, n° 157/7, p. 24).

Etant donné qu'il visait uniquement les habitations et non les propriétés d'investissement, il proposa toutefois un texte amendé (*ibid.*, pp. 24-25). L'amendement ainsi modifié fut adopté par la commission.

B.3.6. La loi du 20 novembre 1962 « portant réforme des impôts sur les revenus » a supprimé l'impôt foncier et a instauré le précompte immobilier. L'article 41, § 3, de cette loi disposait :

« Le précompte immobilier est fixé à 3 % du revenu cadastral visé à l'article 4, § 1er, 1°, a, de la présente loi.

Toutefois, ce taux est ramené à 2 % pour les habitations appartenant aux sociétés de constructions agréées par la Société nationale de Logement ou par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite, pour les propriétés louées comme habitations sociales et appartenant aux commissions d'assistance publique et aux communes, ainsi que pour les propriétés appartenant à la Société nationale de la Petite Propriété terrienne ou à des sociétés agréées par celle-ci et qui sont louées comme habitations sociales.

[...] ».

Au sujet de cette disposition, il fut déclaré ce qui suit au Sénat :

« A propos du taux de 2 %, appliqué, au lieu du taux normal de 3 %, aux habitations appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société nationale de Logement ou par la Caisse d'Épargne, ainsi qu'aux habitations sociales données en location par divers organismes énumérés au texte, le Ministre rappelle que cette réduction de taux est reprise de la loi du 28 février 1962, qui avait estimé devoir accorder une compensation pour la suppression des avantages antérieurement prévus pour cette catégorie d'immeubles à la contribution nationale de crise » (*Doc. parl.*, Sénat, 1961-1962, n° 366, p. 243).

B.4.1. Il a donc ainsi été prévu un taux réduit pour les propriétés qui étaient données en location en tant qu'habitations sociales et qui appartenaient aux commissions d'assistance publique (article 41 précité de la loi du 20 novembre 1962; article 159 du Code des impôts sur les revenus, coordonné par l'arrêté royal du 26 février 1964 portant coordination des dispositions légales relatives aux impôts sur les revenus).

B.4.2. La loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale (devenue ultérieurement la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'*action* sociale) a remplacé les commissions d'assistance publique par les centres publics d'aide sociale (devenus ultérieurement les centres publics d'*action* sociale) (article 1er, alinéa 2, de la loi organique du 8 juillet 1976). Deux ou plusieurs communes voisines pouvaient, sous certaines conditions, être desservies par un centre public intercommunal d'aide sociale (article 3 de la loi organique du 8 juillet 1976).

B.4.3. L'arrêté royal du 7 novembre 1977 modifiant le Code des impôts sur les revenus a adapté le Code des impôts sur les revenus en fonction de la loi organique du 8 juillet 1976. C'est ainsi qu'à l'article 159, alinéa 2, de ce Code, les mots « aux commissions d'assistance publique » ont été remplacés par les mots « aux centres publics d'aide sociale, aux centres publics intercommunaux d'aide sociale » (article 1er, 4°, de l'arrêté royal du 7 novembre 1977).

B.4.4. Après que la loi du 5 août 1992 portant des dispositions relatives aux centres publics d'aide sociale eut supprimé la possibilité de créer des centres publics intercommunaux d'aide sociale, l'article 39 de la loi précitée du 6 juillet 1994 supprima, à l'article 255 du

CIR 1992, les mots « , aux centres publics intercommunaux d'aide sociale » afin d'harmoniser à nouveau cette disposition avec la loi organique du 8 juillet 1976 (*Doc. parl.*, Chambre, 1993-1994, n° 1421/1, p. 11).

B.5. Les modifications instaurées par les articles 33 à 35 du décret flamand du 19 décembre 2003 visent à adapter l'article 255 du CIR 1992 à l'article 60 du décret flamand du 21 décembre 1990 « contenant des dispositions budgétaires techniques ainsi que des dispositions accompagnant le budget 1991 » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2003-2004, n° 1948/1, p. 7). L'article 60 précité disposait :

« Par dérogation à l'article 159 du Code des impôts sur les revenus, modifié par l'arrêté royal du 7 novembre 1977 et la loi du 19 juillet 1979, les dispositions suivantes s'appliquent à la Région flamande :

1. Le [précompte] immobilier est fixé à 2,5 % du revenu cadastral.
2. Pour les logements visés à l'article 159, 2e alinéa, le [précompte] immobilier est fixé à 1,6 % du revenu cadastral.
3. Pour les logements locatifs appartenant à la Société flamande du Logement ou aux sociétés agréées par elle d'une part, et les logements donnés en location par le Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses, dans le cadre de ses opérations d'aide locative d'autre part, le prélèvement cadastral [lire : le précompte immobilier] est fixé à 1,6 % ».

Cette disposition a été justifiée comme suit :

« Conformément à l'article 4, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions, les régions sont compétentes pour modifier le taux d'imposition du précompte immobilier.

Le Code des impôts sur les revenus prévoit un précompte immobilier de 1,25 % sur le revenu cadastral tel qu'il est fixé au 1er janvier de l'exercice d'imposition. Pour les logements locatifs dans le secteur de la construction de logements sociaux agréés, ce pourcentage est réduit à 0,8 %.

Cette proposition vise à doubler le taux d'imposition. Cela signifie que les taux d'imposition s'élèveront, à partir de l'exercice d'imposition 1991, respectivement à 2,5 % et à 1,6 %.

Du fait de la mise en place de la Société flamande du Logement, il est prévu une disposition complémentaire qui règle la réduction pour les logements locatifs en question. La réduction est également prévue pour les logements locatifs qui sont mis en location par le

Fonds flamand du Logement dans le cadre de ses opérations d'aide locative et qui ne bénéficiaient pas encore de cette réduction » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 1990-1991, n° 424/1, pp. 6-7).

B.6. Aux termes de la disposition en cause, le précompte immobilier s'élève à 1,6 % pour, entre autres, les propriétés qui sont données en location comme logements sociaux et qui appartiennent à un centre public d'action sociale. Dans l'interprétation de la juridiction *a quo*, ce taux ne s'applique pas aux propriétés qui sont données en location comme logements sociaux et qui appartiennent à une association créée par un centre public d'action sociale en application de l'article 219 du décret flamand du 19 décembre 2008 « relatif à l'organisation des centres publics d'aide sociale ».

B.7.1. L'article 219 précité du décret du 19 décembre 2008 dispose :

« Un centre public d'aide sociale peut, pour exécuter une des missions confiées aux centres public d'aide sociale et pour des fonctions de direction, de cadre, d'expert et de management, créer une association, soit avec comme seul membre le centre public d'aide sociale lui-même, soit avec un ou plusieurs autres centres publics d'aide sociale, avec d'autres administrations publiques et/ou personnes morales autres que celles qui visent un but lucratif. Dans les cas où le centre public d'aide sociale peut obtenir en tout ou en partie un agrément, une autorisation ou un subside, les associations, citées dans le présent chapitre, sont assimilées à un centre public d'aide sociale pour l'obtention de cet agrément, de cette autorisation ou de ce subside.

Si une association est créée dans le but d'exploiter un hôpital ou une partie d'hôpital, elle porte, par dérogation à l'article 223, et outre la dénomination, la mention ' autonome verzorgingsinstelling ' (Trad. Etablissement autonome de soins) ou les initiales ' A.V. ' ».

B.7.2. L'association ainsi créée est dotée de la personnalité juridique (article 222 du décret du 19 décembre 2008). « Sous réserve de l'application d'autres dispositions statutaires spéciales », elle est gérée selon les mêmes règles que les centres publics d'action sociale et elle est soumise au même contrôle et à la même tutelle administrative (article 228, § 1er, du même décret).

B.7.3. L'article 219 précité du décret du 19 décembre 2008 « correspond à l'article 118 de la loi organique [la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale] » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2007-2008, n° 1701/1, p. 110). Cette disposition énonce :

« Un centre public d'aide sociale peut, pour réaliser une des tâches confiées aux centres par la présente loi, former une association avec un ou plusieurs autres centres publics d'aide sociale, avec d'autres pouvoirs publics et ou avec des personnes morales autres que celles qui ont un but lucratif ».

Dans l'exposé des motifs du projet de loi devenu la loi organique du 8 juillet 1976, cette disposition avait été justifiée comme suit :

« Il faut donner aux centres la possibilité de s'associer en vue de la réalisation d'objets d'un intérêt social déterminé.

Il arrive très souvent que certains objectifs ne sont réalisables que par le groupement des forces. On pense ici à la création des homes pour personnes âgées, d'hôpitaux, de centres de santé, etc.

Il est souhaitable que l'Etat, les provinces et les communes, aussi bien que les autres personnes physiques ou morales, puissent faire partie de ces associations » (*Doc. parl.*, Sénat, 1974-1975, n° 581/1, p. 32).

B.8.1. Il découle des travaux préparatoires cités en B.3.6 que le précompte immobilier réduit pour les propriétés qui sont données en location comme logements sociaux et qui appartiennent notamment aux centres publics d'action sociale a été instauré pour compenser la suppression du taux réduit qui s'appliquait antérieurement à cette catégorie de biens immobiliers dans le régime de la contribution nationale de crise et de l'impôt foncier. Etant donné que les associations créées par les centres publics d'action sociale ne bénéficiaient pas de ce taux réduit, il n'y avait pas lieu de prévoir pour elles une compensation analogue.

B.8.2. Il ressort également des travaux préparatoires précités que, contrairement à ce que prétend la partie demanderesse devant la juridiction *a quo*, le taux d'imposition réduit n'était pas une compensation pour le fait que les propriétaires de logements sociaux reçoivent des loyers sociaux au lieu de loyers correspondant aux conditions normales du marché. Ce taux visait plutôt à éviter qu'en raison du grand nombre de biens immobiliers dont notamment les

commissions d'assistance publique étaient propriétaires, le taux d'imposition le plus élevé soit applicable. Pour le calcul du taux d'imposition applicable, il fallait, en effet, additionner le revenu cadastral de ces propriétés.

B.9.1. Ainsi qu'il ressort du B.4.3, l'arrêté royal du 7 novembre 1977 a adapté le Code des impôts sur les revenus de l'époque à la loi organique du 8 juillet 1976 en prévoyant à l'article 159, alinéa 2, de ce Code que les propriétés appartenant aux centres publics d'aide sociale et aux centres publics intercommunaux d'aide sociale pouvaient bénéficier du précompte immobilier réduit.

B.9.2. Même si la loi organique du 8 juillet 1976 prévoyait la possibilité qu'un centre public d'aide sociale crée une association afin d'exécuter une de ses missions, outre la possibilité - supprimée dans l'intervalle - de créer des centres publics intercommunaux d'aide sociale, le précompte immobilier réduit s'appliquait uniquement pour les centres publics intercommunaux d'aide sociale et non pour une association créée par un centre public d'aide sociale.

B.9.3. Pareille association se distingue d'un centre public intercommunal d'aide sociale par le fait que peuvent y participer non seulement les centres publics d'action sociale, mais également d'autres administrations publiques et/ou personnes morales sans but lucratif.

B.10.1. Du fait que le législateur voulait éviter que le champ d'application du précompte immobilier réduit soit étendu et que les propriétaires privés puissent en bénéficier (voy., concernant l'impôt foncier, le B.3.5.4), il est raisonnablement justifié que ce précompte immobilier réduit ne soit pas applicable aux propriétés appartenant à une association créée par un centre public d'action sociale lorsque des administrations publiques autres que les centres publics d'action sociale et/ou des personnes morales sans but lucratif sont membres de cette association. En effet, toute autre appréciation aurait pour effet que le champ d'application du précompte immobilier réduit soit étendu via l'association et que des personnes morales

privées, fussent-elles des personnes morales sans but lucratif, puissent en bénéficier indirectement.

B.10.2. Dans cette mesure, la disposition en cause est compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

B.11.1. Aux termes de l'article 219 précité du décret flamand du 19 décembre 2008, un centre public d'action sociale peut créer également une association « soit avec comme seul membre le centre public d'aide sociale lui-même, soit avec un ou plusieurs autres centres publics d'aide sociale ». En pareil cas, il n'est pas raisonnablement justifié que le précompte immobilier réduit ne soit pas applicable aux propriétés qui sont données en location comme logements sociaux et qui appartiennent à cette association. En effet, dans ce cas, le champ d'application du précompte immobilier réduit n'est pas étendu, et ce précompte immobilier réduit n'est pas applicable aux propriétaires privés. Par ailleurs, l'association ayant pour membre(s) un seul ou plusieurs centres publics d'action sociale est gérée selon les mêmes règles que les centres publics d'action sociale et est soumise au même contrôle et à la même tutelle administrative. Il n'existe aucune différence fondamentale entre un centre public d'action sociale qui donne en location ses propriétés comme logements sociaux et un centre public d'action sociale qui le fait par le biais d'une association à laquelle il transfère ces propriétés.

B.11.2. Dans cette mesure, la disposition en cause n'est pas compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

En ce qu'il soumet à un précompte immobilier de 2,5 % les propriétés qui sont données en location comme habitations sociales mais qui appartiennent à une association créée par un centre public d'action sociale et dont ne sont membres qu'un seul ou plusieurs centres publics d'action sociale, l'article 255 du Code des impôts sur les revenus 1992, tel qu'il est applicable en Région flamande, viole les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, à l'audience publique du 31 juillet 2013.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt