

Rolnummer 5272
Arrest nr. 136/2012 van 30 oktober 2012

ARREST

In zake : de prejudiciële vraag betreffende de artikelen 15, § 1, 1°, en 257, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters R. Henneuse en M. Bossuyt, en de rechters A. Alen, J.-P. Snappe, E. Derycke, J. Spreutels en P. Nihoul, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter R. Henneuse,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 7 december 2011 in zake Pauline Devos tegen de Belgische Staat, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 20 december 2011, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schenden de artikelen 15, § 1, 1^o, en 257, 4^o, WIB 92, in samenhang met artikel 2*bis* van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing (zoals gewijzigd bij ordonnantie van 13 april 1995), - geheel of voor een deel van de aan de vrijstelling van voorheffing gestelde voorwaarden – de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, ten aanzien van het oogmerk van die wettelijke regeling, in zoverre zij de volle eigenaar en de vruchtgebruiker op dezelfde wijze behandelen ? ».

Memories zijn ingediend door :

- Pauline Devos, wonende te 1083 Brussel, Negen Provincieslaan 3;
- de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- de Ministerraad;
- de Vlaamse Regering.

Pauline Devos, de Ministerraad en de Vlaamse Regering hebben memories van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 26 juni 2012 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. M. Godhaird, advocaat bij de balie te Brussel, voor Pauline Devos;
 - . Mr. F. Belleflamme, *loco* Mr. J. Bourtembourg en Mr. C. Molitor, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
 - . Mr. A. Gillet, advocaat bij de balie te Nijvel, voor de Ministerraad;
 - . Mr. B. Westen *loco* Mr. L. De Meyere, advocaten bij de balie te Gent, voor de Vlaamse Regering;
- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Snappe en E. Derycke verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Het geschil heeft betrekking op de inkohiering, ten aanzien van de eisende partij voor de verwijzende rechter, van de onroerende voorheffing voor de aanslagjaren 2002 tot 2007, voor een pand gelegen te Sint-Joosten-Node.

De eisende partij is vruchtgebruikster van het in het geding zijnde goed sinds het overlijden van haar echtgenoot, en hun enige dochter is de blote eigenaar ervan. Het goed werd tweemaal geteisterd door een brand toen de blote eigenaar, die de eiseres niet in het bezit van het goed had gesteld, het bewoonde, wat sinds 2002 niet meer het geval is omdat het pand sindsdien leegstaat.

De blote eigenaar ontving bestekken in verband met werken die zouden moeten worden ondernomen om het gebouw weer op te trekken, maar die nooit werden uitgevoerd.

Tevergeefs stelde de eiseres haar dochter voor het pand te koop te stellen, waarna zij de procedure tot omzetting van vruchtgebruik, bepaald in artikel 745 van het Burgerlijk Wetboek, inleidde.

De eisende partij, van wie de voorheffing wordt gevorderd, is van mening dat « uitzonderlijke omstandigheden » een vrijstelling van die belasting zouden moeten rechtvaardigen : *in casu* de onmogelijkheid, voor haar, om de renovatie te doen, om het goed te laten verkopen of om het vruchtgebruik snel om te zetten.

In het dispositief verklaart het vonnis de vordering onontvankelijk wat de jaren 2002 tot 2005 betreft. Alvorens ten gronde te oordelen over de vordering betreffende de aanslagjaren 2006 en 2007, stelt de Rechtbank daarentegen een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof, zoals hierboven geformuleerd.

III. *In rechte*

- A -

Standpunt van de eisende partij in het bodemgeschil

A.1. De eisende partij, die de in het geding zijnde belasting verschuldigd is als vruchtgebruikster van het onroerend goed, maakt gewag van de slechte relatie met de blote eigenaar die, enerzijds, volgens haar als enige verantwoordelijk is voor de bouwvalligheid van het goed en die, anderzijds, het pand nooit heeft willen verkopen.

Aangezien het te dezen niet de vruchtgebruiker is die verantwoordelijk is voor de staat waarin het pand verkeert, is de eisende partij van mening dat het in strijd is met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie dat *in casu* de in het geding zijnde bepalingen niet toelaten dat, in zulke uitzonderlijke omstandigheden, de vruchtgebruiker wordt vrijgesteld van de belasting, die door de blote eigenaar zou moeten worden betaald.

Het is niet juist, volgens de eisende partij in haar memorie van antwoord, dat de vruchtgebruiker op eender welk ogenblik zijn recht kan overdragen, net zoals de blote eigenaar. Geen enkele verkrijger zou immers belangstelling tonen voor de overname van een vruchtgebruik dat hem meer zal kosten aan herstellingen die hij niet behoort te doen en die niet zullen worden terugbetaald door diegene die ze op zich had moeten nemen.

Het is evenmin juist, in tegenstelling tot hetgeen de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beweert, dat ervan moet worden uitgegaan dat de uitsluiting van de personen die een recht op vruchtgebruik bezitten van leegstaande en ongezonde woningen en die ze niet renoveren, overeenstemt met het doel van bestrijding van de verkrotting. De eisende partij suggereert het Hof daarentegen de vraag te herformuleren om rekening te houden met de hypothese die door de Gewestregering in aanmerking wordt genomen.

Standpunt van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

A.2. De formulering van de prejudiciële vraag lijkt rechtstreeks te zijn beïnvloed door de situatie van de eiseres voor de verwijzende rechter, situatie die hoofdzakelijk wordt beheerst door feitelijke elementen. Niettemin gaat de idee dat het voor een vruchtgebruiker moeilijker zou zijn om te beantwoorden aan de voorwaarden bedoeld in artikel 2bis van de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, niet op in alle gevallen, omdat er meestal voor de vruchtgebruiker geen enkele belemmering is om de door die bepaling vereiste stappen te ondernemen of werken te volbrengen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering herinnert vervolgens aan het arrest nr. 187/2002 van 19 december 2002, waarbij het Hof heeft geoordeeld dat de in het geding zijnde bepalingen het gelijkheidsbeginsel niet schonden, behalve ten aanzien van de categorie van eigenaars van goed onderhouden woningen van wie de woning leegstaat wegens uitzonderlijke omstandigheden onafhankelijk van hun wil. De overwegingen van dat arrest gelden eveneens, volgens de Gewestregering, voor de andere categorieën van belastingplichtigen inzake onroerende voorheffing.

De vraag die zou kunnen worden gesteld, maar die niet de vraag is die te dezen wordt opgeworpen, is weliswaar die over de bestaanbaarheid, met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de beoogde bepalingen in zoverre zij de belastingplichtige van die voorheffing, die eigenaar is of vruchtgebruiker van een leegstaande en ongezonde woning waarvan de renovatie niet verzekerd is, uitsluiten van het voordeel van kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing wanneer die renovatie niet kan plaatsvinden wegens omstandigheden onafhankelijk van zijn wil.

Ook al gaat het niet om het onderwerp van de prejudiciële vraag, toch zou volgens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering kunnen worden geoordeeld, indien men een redenering toepast die identiek is aan die van het arrest van het Hof, dat de bepalingen, geïnterpreteerd in die zin dat zij de eigenaars en de vruchtgebruikers van een leegstaande ongezonde woning die die woning niet renoveren, uitsluiten van het voordeel van kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing voor zover dat gebrek aan renovatie niet het gevolg is van uitzonderlijke omstandigheden onafhankelijk van hun wil, bestaanbaar zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Standpunt van de Ministerraad

A.3. De Ministerraad is van mening dat de blote eigenaar en de vruchtgebruiker zich niet in een vergelijkbare situatie bevinden. Ook al beschikt de vruchtgebruiker, net zoals de blote eigenaar die op eender welk moment zijn goed kan vervreemden, over de mogelijkheid om zijn recht over te dragen, toch kunnen de specifieke en persoonlijke overwegingen die in het vonnis worden aangevoerd, niet worden geacht te behoren tot de essentie zelf van de situatie van een blote eigenaar, enerzijds, of van een vruchtgebruiker, anderzijds.

In zijn memorie van antwoord preciseert de Ministerraad dat de eiseres, te dezen vruchtgebruikster, niet weerloos is omdat zij beschikt over een recht tegen de blote eigenaar, om hem te dwingen tot betaling van de grove herstellingen die hij op zich had moeten nemen.

Standpunt van de Vlaamse Regering

A.4. Na te hebben gepreciseerd dat zij in de procedure wenste tussen te komen omdat een soortgelijke regeling is bepaald bij artikel 2 van het Vlaamse decreet van 13 juli 2001 « houdende wijziging van artikel 257 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, wat de onroerende voorheffing betreft », voert de Vlaamse Regering aan, net zoals de twee andere Regeringen, dat de in het geding zijnde bepalingen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet schenden, met verwijzing naar, met name, het arrest nr. 187/2002 van het Hof.

Het is omdat hij de houder is van het recht op vruchtgebruik dat de wet heeft bepaald dat de vruchtgebruiker de in het geding zijnde belasting moet betalen. Wanneer een blote eigenaar de vruchtgebruiker verhindert om van dat recht gebruik te maken, voorziet het Burgerlijk Wetboek in procedures die voor hem dwingend zijn. Fiscale bepalingen hebben niet tot doel familiale conflicten op te lossen.

- B -

B.1. Artikel 257, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB 1992) bepaalt :

« Op aanvraag van de belanghebbende wordt verleend :

[...]

4° kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing voor zover het belastbare kadastraal inkomen ingevolge artikel 15 kan worden verminderd ».

Artikel 15, § 1, van hetzelfde Wetboek bepaalt :

« Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproduktiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan :

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;

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;

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 ».

B.2. Artikel 2*bis* van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, zoals ingevoegd bij artikel 3 van de ordonnantie van 13 april 1995, bepaalt :

« In afwijking van artikel 257, 4° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 wordt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest slechts een kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing verleend onder de volgende voorwaarden :

1° dat het een gebouwd onroerend goed betreft dat niet gemeubileerd is en dat in de loop van het jaar gedurende ten minste negentig dagen niet in gebruik is genomen en geen inkomsten heeft opgebracht;

2° dat het onder 1° bedoelde gebouw hetzij ongezond maar verbeterbaar is verklaard, in de zin van artikel 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 maart 1990 betreffende de toekenning van toelagen voor de renovatie van woningen aan natuurlijke personen, hetzij door de gemeenteraad, krachtens artikel 119 van de nieuwe gemeentewet, of door de burgemeester, krachtens de artikelen 133 en 135 van dezelfde wet, ongezond maar verbeterbaar is verklaard;

3° dat het gebouw na de werkzaamheden voldoet aan de minimale woonbaarheidsnormen, omschreven in artikel 6 van hetzelfde besluit;

4° dat de belastingplichtige, bedoeld in artikel 251 van hetzelfde wetboek een bewoning van het gebouw bewijst gedurende een ononderbroken periode van negen jaar. De onderbrekingen van maximaal negentig dagen worden beschouwd als ononderbroken bewoning;

5° dat de belastingplichtige aan de gewestelijke directeur van de administratie van de directe belastingen, bevoegd voor de plaats waar het ongezond verklaard maar verbeterbaar gebouw is gelegen, een attest bezorgt dat al naargelang het geval door de administratie voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of door het gemeentebestuur is uitgereikt ».

B.3. Aan het Hof wordt de vraag gesteld of de artikelen 15, § 1, 1°, en 257, 4°, van het WIB 1992, in samenhang gelezen met het voormelde artikel *2bis* van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden in zoverre zij de volle eigenaar en de vruchtgebruiker van een ongezond pand op gelijke wijze behandelen. Uit de feiten die aanleiding hebben gegeven tot het geschil voor de verwijzende rechter en uit de motivering van het vonnis blijkt dat het Hof wordt verzocht de situatie van een vruchtgebruiker te vergelijken met die van een eigenaar die, gemakkelijker dan de eerstgenoemde, zou kunnen beantwoorden aan de voorwaarden voor een gedeeltelijke vermindering of een vrijstelling van de onroerende voorheffing, terwijl een vruchtgebruiker, in uitzonderlijke omstandigheden waarin de in het geding zijnde bepalingen niet voorzien, kan worden verhinderd om die voorwaarden te vervullen.

B.4. Gebruik makend van zijn bevoegdheid om de vrijstellingen van de onroerende voorheffing te wijzigen, heeft de ordonnantiegever de kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing voor een gebouwd onroerend goed dat niet is gemeubileerd aan bijkomende voorwaarden onderworpen.

Die kwijtschelding of proportionele vermindering voor panden die in de loop van het jaar gedurende minstens 90 dagen niet werden gebruikt, werd door de ordonnantiegever beschouwd als één van de factoren die de vastgoedspeculatie op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest in de hand heeft gewerkt « met nefaste gevolgen voor de inwoners zoals onder andere de verhoging van de huurprijzen, de verkrotting en leegstand van de woningen » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1993-1994, A-319/1, p. 1).

Om die toestand te verhelpen, heeft de ordonnantiegever de kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing beperkt tot de panden die ongezond maar verbeterbaar zijn verklaard en die na de werkzaamheden aan de minimale bewoonbaarheidsnormen voldoen.

Die beperking beoogt niet alleen de verkrotting tegen te gaan, zij wil ook « een groot aantal eigenaars ertoe aanzetten om hun gebouwen en appartementen sneller te huur te zetten ». In die zin moeten de in het geding zijnde bepalingen worden beschouwd « als een middel dat wordt uitgewerkt om een doelstelling te bereiken die bij de laatste grondwetsherziening werd ingevoerd, met name het recht op een gepaste woning » (*Parl. St.*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1993-1994, A-319/1, p. 2, en A-319/2, p. 3).

B.5. In zijn arrest nr. 187/2002 van 19 december 2002 heeft het Hof geoordeeld :

« B.8. Door de voormelde bijkomende voorwaarden worden bepaalde categorieën van eigenaars die voorheen in aanmerking kwamen voor de kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing omdat hun pand in de loop van het jaar gedurende minstens 90 dagen niet werd gebruikt, daarvan uitgesloten. Het betreft de eigenaars van gezonde woningen, de eigenaars van ongezonde woningen die hun woning niet renoveren en de eigenaars van panden die niet voor bewoning maar voor andere doeleinden zijn bestemd.

De uitsluiting van de eigenaars van gezonde leegstaande woningen is in overeenstemming met de doelstelling die erin bestaat de leegstand van woningen te bestrijden.

De uitsluiting van de eigenaars van ongezonde leegstaande woningen die hun woning niet renoveren, is in overeenstemming met de betrachting om de verkrotting van woningen tegen te gaan.

De uitsluiting van de eigenaars van panden die niet voor bewoning maar voor andere doeleinden zijn bestemd, is in overeenstemming met de bekommernis van de gewestelijke wetgever om in de eerste plaats de huisvesting in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te verbeteren.

B.9. Rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de wetgevers, meer bepaald voor de gewestelijke wetgevers, geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, staat de beperking van de mogelijkheid tot kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing in verband met de doelstellingen van de in het geding zijnde maatregel ».

B.6.1. De verplichting tot betaling van de onroerende voorheffing, die te dezen op de vruchtgebruiker weegt, volgt uit artikel 251 van het WIB 1992, dat niet het voorwerp uitmaakt van de prejudiciële vraag en volgens hetwelk het kadastraal inkomen een element is van het inkomen van de persoon die het genot heeft van een onroerend goed, ongeacht overigens diens hoedanigheid van eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker.

B.6.2. Daaruit volgt dat hetgeen het Hof heeft geoordeeld in zijn voormelde arrest nr. 187/2002, met verwijzing naar de situatie van eigenaars van onroerende goederen die in die hoedanigheid de onroerende voorheffing verschuldigd zijn, geldt voor de andere categorieën van belastingplichtigen inzake onroerende voorheffing vastgelegd in artikel 251 van het WIB 1992 en, meer bepaald, voor de personen die met betrekking tot de onroerende goederen een recht op vruchtgebruik bezitten.

B.7.1. Het verschil in behandeling tussen de eigenaar van een ongezond pand en de vruchtgebruiker van een soortgelijk pand, gaat niet terug op de in het geding zijnde bepalingen, maar op specifieke omstandigheden die te dezen te maken hebben met de persoonlijke situatie van de twee houders van het gesplitste eigendomsrecht.

B.7.2. Wanneer die omstandigheden te maken hebben met de persoonlijke relatie tussen de vruchtgebruiker en de eigenaar, regelt het Burgerlijk Wetboek de respectieve verplichtingen van de ene en de andere met betrekking tot de herstellingen aan het pand (artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek).

Bovendien bepaalt artikel 599 van het Burgerlijk Wetboek dat de eigenaar geen afbreuk mag doen aan de rechten van de vruchtgebruiker die, wanneer de blote eigendom behoort aan de afstammelingen van de langstlevende echtgenoot - zoals dat het geval is in de aan de verwijzende rechter voorgelegde zaak -, kan vorderen dat het vruchtgebruik wordt omgezet overeenkomstig artikel 745*quater*, § 1, van hetzelfde Wetboek.

B.7.3. Indien de fiscale wetgever rekening had moeten houden met de bovenvermelde omstandigheden, die het voorwerp uitmaken van een regelgeving van burgerlijk recht, dan had hij redelijkerwijs niet de in B.4 en B.5 vermelde doelstellingen kunnen bereiken.

B.8. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 15, § 1, 1°, en 257, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, in samenhang gelezen met artikel *2bis* van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 23 juli 1992 betreffende de onroerende voorheffing, schenden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 30 oktober 2012, door rechter J.-P. Snappe, waarnemend voorzitter ter vervanging van voorzitter R. Henneuse, wettig verhinderd.

De griffier,

De wnd. voorzitter,

F. Meersschaut

J.-P. Snappe