

Rolnummer 6456
Arrest nr. 33/2018 van 22 maart 2018

## A R R E S T

---

*In zake* : de prejudiciële vraag betreffende artikel 257, eerste lid, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals vervangen bij artikel 2, 2°, van het decreet van het Waalse Gewest van 10 december 2009 « houdende fiscale billijkheid en milieuefficiëntie voor het wagenpark en de passiefhuizen », gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg Luik, afdeling Luik.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters J. Spreutels en A. Alen, en de rechters L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, F. Daoût, T. Giet en R. Leysen, en, overeenkomstig artikel 60*bis* van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, emeritus voorzitter E. De Groot, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter J. Spreutels,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

## I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 14 januari 2016 in zake de nv « Services Techniques Balteau » tegen de Belgische Staat, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 21 juni 2016, heeft de Rechtbank van eerste aanleg Luik, afdeling Luik, de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 257, [eerste lid,] 4°, van het WIB 1992, zoals gewijzigd bij het Waalse decreet van 10 december 2009 houdende fiscale billijkheid en milieuefficiëntie voor het wagenpark en de passiefhuizen, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet wanneer het onroerend goed buiten de wil van de eigenaar gedurende meer dan twaalf maanden heeft leeggestaan, in zoverre het twee eigenaars die zich in verschillende situaties bevinden, op dezelfde wijze behandelt, namelijk, enerzijds, diegene die zijn onroerend goed rendabel heeft willen maken maar daarvan werd weerhouden door omstandigheden die geen overmacht uitmaken of door uitzonderingen zoals een ramp, overmacht, een procedure of een administratief of gerechtelijk onderzoek waardoor het vrije genot van het onroerend goed wordt belet, en, anderzijds, diegene die zelfs niet de bedoeling heeft gehad zijn onroerend goed rendabel te maken en het heeft laten vervallen ? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- de nv « Services Techniques Balteau », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M. Levaux, advocaat bij de balie te Luik;

- de Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J. Laurent en Mr. C. Servais, advocaten bij de balie te Brussel.

Bij beschikking van 18 oktober 2017 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers J.-P. Moerman en A. Alen te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 14 november 2017 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 14 november 2017 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 bodemgeschied*

De naamloze vennootschap « Services Techniques Balteau » is eigenaar van een voormalig industrieterrein met gronden en gebouwen dat in de provincie Luik is gelegen. Voor de aanslagjaren 2007 en 2008 verkrijgt zij van de Federale Overheidsdienst Financiën de kwijtschelding van de onroerende voorheffing wegens het feit dat dat onroerend goed, voor elk van die twee jaren, gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht.

Tijdens de jaren die volgen verhuurt die vennootschap, met moeite, en voor beperkte periodes, enkele delen van het terrein, zonder dat die verrichtingen daarom rendabel zijn. Voor de aanslagjaren 2009 tot 2013 verzoekt zij, met toepassing van artikel 257, eerste lid, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, om de kwijtschelding van de onroerende voorheffing wegens de onvrijwillige leegstand en improductiviteit van haar goed voor een periode van meer dan 180 dagen in de loop van die jaren.

Bij beslissingen van 15 februari 2011, van 7 juni 2012 en van 23 september 2014, die met toepassing van artikel 257, eerste lid, 4°, vierde lid, van hetzelfde Wetboek zijn genomen, weigert de Federale Overheidsdienst Financiën om die kwijtscheldingen toe te kennen, wegens het feit dat de periode van leegstand van het goed meer dan twaalf maanden bedraagt en de vennootschap niet aantoont dat zij in de onmogelijkheid verkeert om de zakelijke rechten met betrekking tot dat onroerend goed uit te oefenen wegens ramp of overmacht, of wegens een procedure of een administratief of gerechtelijk onderzoek waardoor het vrije genot van het onroerend goed wordt belet.

De Rechtbank van eerste aanleg Luik, waarbij de beroepen tegen die beslissingen zijn ingesteld, merkt op dat de vennootschap alles in het werk heeft gesteld om haar goed te verhuren en de bezetting van het terrein te verzekeren, zodat die leegstand onafhankelijk is van haar wil. De Rechtbank merkt bovendien op dat het Hof, bij zijn arrest nr. 155/2003, heeft geoordeeld dat een decreet van het Vlaamse Gewest de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schond in zoverre het de toekenning belette van een vermindering van de onroerende voorheffing voor een onroerend goed dat langer dan twaalf maanden niet in gebruik is genomen om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de eigenaar van dat goed. De Rechtbank beslist bijgevolg, op verzoek van de naamloze vennootschap « Services Techniques Balteau », aan het Hof de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag te stellen.

### III. *In rechte*

- A -

#### *Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de prejudiciële vraag*

A.1. In hoofdorde is de Waalse Regering van oordeel dat de prejudiciële vraag onontvankelijk is, wegens de vaagheid van de formulering ervan en wegens de gebrekkige motivering van de verwijzingsbeslissing.

Zij voert aan dat noch de bewoordingen van de vraag, noch de motieven van die beslissing het mogelijk maken om het verschil in behandeling dat ten aanzien van de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet moet worden onderzocht of de categorieën van personen wier situatie moet worden vergeleken, voldoende nauwkeurig te identificeren. Er zou dus afbreuk worden gedaan aan de tegenspraak van de debatten, aangezien het Waalse Gewest geen dienstige en weloverwogen opmerkingen kan maken over de grondwettigheid van de in het geding zijnde bepaling en over het antwoord dat op de prejudiciële vraag moet worden gegeven.

A.2. De naamloze vennootschap « Services Techniques Balteau » antwoordt dat de prejudiciële vraag ontvankelijk is, omdat in de bewoordingen ervan wel degelijk twee categorieën van belastingplichtigen-eigenaars worden beschreven wier situatie door het Hof moet worden onderzocht.

#### *Ten aanzien van het antwoord op de prejudiciële vraag*

A.3. De naamloze vennootschap « Services Techniques Balteau » zet uiteen dat de prejudiciële vraag bevestigend moet worden beantwoord.

Zij merkt op dat de in het geding zijnde bepaling tot doel heeft de leegstand van vrijwillig improductief gelaten woningen te verhinderen. Zij is van mening dat het bijgevolg niet redelijk verantwoord is om een belastingplichtige die, buiten zijn wil, werd verhinderd zijn onroerend goed rendabel te maken door andere omstandigheden dan overmacht, op dezelfde wijze te behandelen als de belastingplichtige die niet de bedoeling heeft gehad zijn onroerend goed rendabel te maken.

A.4. In ondergeschikte orde zet de Waalse Regering uiteen dat de prejudiciële vraag ontkennend moet worden beantwoord omdat het bekritiseerde verschil in behandeling niet discriminerend is.

Zij is van mening dat dat verschil in behandeling evenredig is met het redelijke en legitieme doel dat wordt nagestreefd en dat zowel uit de parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepaling als uit het arrest nr. 110/2012 van het Hof wordt afgeleid. Zij voert aan dat, teneinde het in artikel 257, eerste lid, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde fiscale voordeel te coördineren met het gewestelijk beleid van krotbestrijding, werd beslist om geen verlaging van de onroerende voorheffing toe te kennen in zoverre de duur van de leegstand meer dan één jaar bedraagt, behalve in objectieveerbare omstandigheden waardoor het vrije genot van het onroerend goed wordt belet, zoals een ramp, overmacht of een administratieve of gerechtelijke procedure.

Voor het overige wijst de Regering erop dat de twee in de prejudiciële vraag bedoelde categorieën van personen zich in identieke situaties bevinden die een identieke behandeling vereisen.

- B -

B.1.1. Artikel 257 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna : WIB 1992) maakt deel uit van afdeling II (« Onroerende voorheffing ») van hoofdstuk I (« Storting van de belasting door voorheffing ») van titel VI (« Aan de vier belastingen gemene bepalingen ») van dat Wetboek.

Zoals gewijzigd bij artikel 2, 2°, van het decreet van het Waalse Gewest van 10 december 2009 « houdende fiscale billijkheid en milieuefficiëntie voor het wagenpark en de passiehuizen », bepaalt artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992 :

« Op aanvraag van de belanghebbende wordt verleend :

[...]

4° kwijtschelding of verlaging van de onroerende voorheffing in verhouding tot de duur en de omvang van de leegstand, inactiviteit of improductiviteit van het onroerend goed :

*a)* indien een niet ingericht bebouwd onroerend goed minstens 180 dagen in de loop van het jaar onbezet en improductief is gebleven;

*b)* indien het geheel van het materieel en de outillage, of een deel hiervan dat minstens 25 % van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, gedurende 90 dagen in de loop van het jaar inactief is gebleven;

*c)* indien het geheel van hetzij een bebouwd onroerend goed, hetzij van het materieel en de outillage, of een deel hiervan dat minstens 25 % van het respectieve kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, vernietigd is.

De vermindervingsvoorwaarden worden per kadastraal perceel of per gedeelte van kadastraal perceel vastgelegd wanneer een dergelijk gedeelte hetzij een aparte woning, hetzij een productie- of activiteitsdepartement of -afdeling vormt die apart kunnen werken of apart in aanmerking genomen kunnen worden, hetzij een entiteit die gescheiden kan worden van de overige goederen of gedeelten waaruit het perceel bestaat en die apart gekadastraerd kan worden.

De improductiviteit moet van onvrijwillige aard zijn. Alleen het feit dat het goed tegelijkertijd te huur en te koop aangeboden wordt door de belastingplichtige stelt de improductiviteit niet voldoende vast.

Vanaf het tijdstip waarop het goed sinds meer dan twaalf maanden niet meer in gebruik is, kan, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, de evenredige vermindering of verlaging bedoeld in *a)* hierboven niet meer toegekend worden voor zover de leegstandperiode twaalf maanden overschrijdt, behalve in het geval van een onroerend goed waarop de belastingplichtige de zakelijke rechten niet kan uitoefenen wegens ramp, overmacht, een procedure of een administratief of gerechtelijk onderzoek waardoor het vrije genot van het onroerend goed belet wordt, tot de dag waarop die omstandigheden die het vrije genot van het onroerend goed belemmeren verdwijnen. Als dusdanig wordt beschouwd een onroerend goed dat onverbeterbaar is in de zin van artikel 1, 14°, van de Waalse huisvestingscode, als dusdanig erkend door een afgevaardigde van de Minister van Huisvesting of bij een besluit van de burgemeester ».

B.1.2. Artikel 2, 2°, van het decreet van 10 december 2009, dat op 23 december 2009 in werking is getreden, is toepasselijk sedert het aanslagjaar 2009 (artikel 4 van het decreet van 10 december 2009).

#### *Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de prejudiciële vraag*

B.2. Uit de bewoordingen van de prejudiciële vraag blijkt dat die betrekking heeft op de bestaanbaarheid, met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van een identieke behandeling van twee categorieën van personen.

B.3.1. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet sluiten niet uit dat categorieën van personen die zich in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, voor zover daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

B.3.2. Het onderzoek van de bestaanbaarheid van een wetsbepaling met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie houdt met name de nauwkeurige identificatie in van twee categorieën van personen die het voorwerp van een identieke behandeling uitmaken.

B.4. Te dezen blijkt voldoende uit de bewoordingen van de prejudiciële vraag en uit de motieven van de verwijzingsbeslissing dat het Hof wordt verzocht zich uit te spreken over de grondwettigheid van de identieke behandeling van twee categorieën van schuldenaars van de onroerende voorheffing die eigenaar zijn van een niet-ingericht bebouwd onroerend goed dat op het grondgebied van het Waalse Gewest is gelegen en dat leegstaand en improductief is gebleven gedurende een periode van meer dan twaalf maanden tijdens welke die eigenaars de zakelijke rechten met betrekking tot hun goed hebben kunnen uitoefenen : enerzijds, de eigenaars die hun goed productief hebben willen maken en stappen in die zin hebben ondernomen, en, anderzijds, de eigenaars die hun goed niet productief hebben willen maken.

De prejudiciële vraag is ontvankelijk.

*Ten aanzien van het antwoord op de prejudiciële vraag*

B.5. Uit de motieven van de verwijzingsbeslissing blijkt dat het Hof wordt verzocht zich uit te spreken over de bestaanbaarheid, met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 257, eerste lid, 4°, vierde lid, van het WIB 1992, zoals van toepassing op het grondgebied van het Waalse Gewest, in zoverre het een identieke behandeling aan de twee in B.4 beschreven categorieën van eigenaars zou voorbehouden.

B.6. Het blijkt evenwel dat de in het geding zijnde bepaling de eigenaar van een leegstaand en improductief onroerend goed die zijn bebouwd onroerend goed productief wenst te maken en stappen in die zin onderneemt, niet op dezelfde wijze behandelt als de eigenaar van een goed die dat niet wenst te doen.

Die laatste kan immers geen kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing verkrijgen, zelfs indien zijn goed gedurende minstens 180 dagen tijdens het aanslagjaar leegstaat, aangezien de improductiviteit van zijn goed per definitie niet van « onvrijwillige aard » is (artikel 257, eerste lid, 4°, derde lid, van het WIB). De in het geding zijnde bepaling is dus zelfs niet van toepassing op hem en verschilt fundamenteel van de decretale regeling die in het geding was in het door de verwijzende rechter vermelde arrest nr. 155/2003 van 26 november 2003.

De in de prejudiciële vraag aangeklaagde identieke behandeling bestaat niet.

B.7. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 257, eerste lid, 4°, vierde lid, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals gewijzigd bij artikel 2, 2°, van het decreet van het Waalse Gewest van 10 december 2009 « houdende fiscale billijkheid en milieuefficiëntie voor het wagenpark en de passiefhuizen », schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 22 maart 2018.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

J. Spreutels