

Rolnummer 6833
Arrest nr. 71/2019 van 23 mei 2019

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vragen 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 Namen, afdeling Namen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters F. Daoût en A. Alen, en de rechters J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, R. Leysen en M. Pâques, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter F. Daoût,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

Bij vonnis van 18 januari 2018 in zake de nv « Ismanara » tegen de Belgische Staat, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 24 januari 2018, heeft de Rechtbank van eerste aanleg Namen, afdeling Namen, de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« 1. Schendt artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992 betreffende de voorwaarden voor vermindering van de onroerende voorheffing wegens improductiviteit, zoals gewijzigd bij artikel 2, 2°, van het decreet van het Waalse Gewest houdende fiscale billijkheid en milieuefficiëntie voor het wagenpark en de passiehuizen van 10 december 2009 (B.S., 23 december 2009), de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, in zoverre het de kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing uitsluit wanneer het gebouw meer dan 12 maanden is blijven leegstaan, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, in zoverre het zonder onderscheid, enerzijds, de categorie van eigenaars treft wier gebouw gedurende meer dan 12 maanden leeg heeft gestaan om redenen onafhankelijk van hun wil, en, anderzijds, de categorie van eigenaars wier gedrag rechtstreeks bijdraagt tot de leegstand van hun gebouw of tot gevolg heeft dat hun gebouw een krot wordt ?

2. Schendt artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992 betreffende de voorwaarden voor vermindering van de onroerende voorheffing wegens improductiviteit, 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 van 10 december 2009 (B.S., 23 december 2009), de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, wanneer wordt gekozen voor de interpretatie volgens welke de verlaging van de onroerende voorheffing bedoeld in artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992, vanaf het aanslagjaar 2009 niet wordt toegekend aan de categorie van de eigenaars van gebouwen die meer dan 12 maanden leegstaan wegens een gebeurtenis onafhankelijk van hun wil, die geen geval van overmacht vormt in de strikte zin van de artikelen 1147 en 1148 van het Burgerlijk Wetboek, zijnde een gebeurtenis die zij niet konden voorzien of voorkomen, terwijl zij wel wordt toegekend aan de categorie van de eigenaars van gebouwen die langer dan 12 maanden leegstaan wegens het bestaan van een gebeurtenis onafhankelijk van hun wil die zij niet konden voorzien of voorkomen, zijnde een geval van overmacht in de strikte zin van de artikelen 1147 en 1148 van het Burgerlijk Wetboek ?

3. Schendt artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992 betreffende de voorwaarden voor vermindering van de onroerende voorheffing wegens improductiviteit, 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 passiehuizen van 10 december 2009 (B.S., 23 december 2009), de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, in zoverre het, wanneer het gebouw meer dan 12 maanden leeg is blijven staan, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, de kwijtschelding of de proportionele vermindering van de onroerende voorheffing uitsluit voor de eigenaars die renovatie-, afbraak- en wederopbouwwerken uitvoeren, terwijl de eigenaars die een gebouw optrekken op onbebouwde gronden aan de betaling van de onroerende voorheffing ontsnappen ? ».

De nv « Ismanara », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. D.-E. Philippe en Mr. M. Delanote, advocaten bij de balie te Brussel, heeft een memorie ingediend.

Bij beschikking van 27 februari 2019 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers M. Pâques en E. Derycke te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij de nv « Ismanara » 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 20 maart 2019 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 20 maart 2019 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

De naamloze vennootschap « Ismanara » is op 24 juni 2010 eigenaar geworden van een onroerend goed gelegen te Saint-Servais (Namen), in het Waalse Gewest. Dat onroerend goed is deels leegstaand en improductief gebleven gedurende de jaren 2012 en 2013.

Het leegstaande gedeelte van het onroerend goed bestaat uit bouwvallige magazijnen die zijn gebruikt door een verhuisbedrijf maar die niet meer beantwoorden aan eisen die worden gesteld aan de infrastructuur die noodzakelijk is voor dat soort van activiteit. Rekening houdend met de specifieke vorm ervan en met de locatie, is het vrijwel enkel nog geschikt voor specifieke opslag van goederen. Werkzaamheden dringen zich dus op, ongeacht of het gaat om een aanpassing van het gebouw aan de huidige normen of om een herinrichting ervan voor een ander gebruik.

De vennootschap « Ismanara » ondernam verschillende stappen om de gedeeltelijke leegstand van het goed te verhelpen. Zo belastte zij een architect met het uitvoeren van opmetingen en het opstellen van plannen en projecten met het oog op een hergebruik van het goed, en vertrouwde zij vanaf de maand juni 2010 aan een vastgoedvennootschap de opdracht toe om het goed te koop of te huur te stellen, zonder resultaat.

In 2011 en 2012 was het gebouw moeilijk toegankelijk wegens grondige herstelwerkzaamheden aan de steenweg. In de nieuwe gedaante ervan is de straat voortaan enkel nog geschikt voor kleinere voertuigen.

De Belgische Staat kohierde de aanslagen in de onroerende voorheffing voor de aanslagjaren 2012 en 2013 lastens de vennootschap « Ismanara », respectievelijk op 4 juni 2012 en op 3 juli 2013 in. Die laatste diende bezwaarschriften in tegen elk van beide aanslagen, bezwaarschriften die op 10 december 2014 door de gewestelijke directie werden verworpen. De vennootschap « Ismanara » maakte vervolgens een zaak aanhangig bij de Rechtbank van eerste aanleg Namen, verwijzende rechter in de voorliggende zaak.

De eisende vennootschap voert aan dat zij een vermindering van de onroerende voorheffing kan genieten krachtens artikel 257, eerste lid, 4° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna : WIB 1992), ook al duurt de periode van leegstand van het onroerend goed langer dan twaalf maanden, aangezien de leegstand, in 2012 en in 2013, van onvrijwillige aard is en voortvloeit uit een geval van overmacht. De Belgische Staat betwist op zijn beurt het bestaan van overmacht.

Volgens de Rechtbank is de leegstand van het onroerend goed van de eisende vennootschap te dezen het gevolg van omstandigheden onafhankelijk van haar wil, maar vormen die omstandigheden evenwel geen overmacht in de zin van artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992, zoals gedefinieerd door het Hof van Cassatie in een arrest van 8 september 2017 (F.16.0098.F).

De Rechtbank onderstreept dat de eisende vennootschap het onroerend goed heeft gekocht met kennis van de staat ervan en dat zij niet onwetend kon zijn van het feit dat zij moeilijkheden zou hebben om het te herstellen, te verhuren of te verkopen. Zij voegt eraan toe dat de eisende vennootschap zich evenmin kan beroepen op het bestaan van een ramp of van een procedure of een onderzoek van administratieve of gerechtelijke aard waardoor het vrije genot van het in het geding zijnde onroerend goed belemmerd werd.

Alvorens ten gronde uitspraak te doen stelt de verwijzende rechter het Hof niettemin, op verzoek van de vennootschap « Ismanara », de drie hiervoor weergegeven prejudiciële vragen.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. Wat de eerste prejudiciële vraag betreft, verwijst de vennootschap « Ismanara » naar het arrest van het Hof nr. 33/2018 van 22 maart 2018. Zij leidt eruit af dat de eigenaars die hun bebouwd onroerend goed productief willen maken en die stappen in die zin ondernemen, de vermindering van de onroerende voorheffing bedoeld in artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992, kunnen genieten, zelfs indien de duur van de improductiviteit meer dan twaalf maanden bedraagt, voor zover de onvrijwillige aard van de improductiviteit wordt aangetoond.

De eisende vennootschap voor de verwijzende rechter is van oordeel dat de eigenaars van een onroerend goed dat gedurende meer dan twaalf maanden is blijven leegstaan om redenen onafhankelijk van hun wil en de eigenaars wier gedrag rechtstreeks bijdraagt tot de leegstand van hun onroerend goed of tot gevolg heeft dat dit laatste verkrot bijgevolg wel degelijk verschillend worden behandeld, zodat de eerste prejudiciële vraag ontkennend dient te worden beantwoord.

A.1.2. Indien het Hof zou oordelen dat de in het geding zijnde bepaling de eigenaars van een onroerend goed dat gedurende meer dan twaalf maanden is blijven leegstaan om redenen onafhankelijk van hun wil verschillend behandelt naargelang zij al dan niet die redenen hadden kunnen voorzien of voorkomen, verwijst de vennootschap « Ismanara » naar haar uiteenzetting met betrekking tot de tweede prejudiciële vraag.

A.2.1. Wat de tweede prejudiciële vraag betreft, voert de vennootschap « Ismanara » aan dat het begrip « overmacht », bedoeld in artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992, niet moet worden begrepen in de gemeenrechtelijke betekenis ervan, zoals beoogd in de artikelen 1147 en 1148 van het Burgerlijk Wetboek.

A.2.2. Zij verwijst naar de parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepaling om te beweren dat de wetgever op geen enkel ogenblik heeft willen verwijzen naar het begrip « overmacht » in de gemeenrechtelijke betekenis; zij merkt daarentegen op dat de wetgever, met de invoering van de regel volgens welke een kwijtschelding of vermindering van de voorheffing niet meer kan worden toegekend in zoverre de periode van leegstand langer dan twaalf maanden duurt, behalve in sommige gevallen zoals overmacht, wilde voorkomen dat eigenaars op de waarde van een grond zouden speculeren door het onroerend goed te laten vervallen en tegelijkertijd te ontsnappen aan de onroerende voorheffing gedurende die periode van speculatie.

A.2.3. De vennootschap « Ismanara » voert aan dat de decreetgever, door te verwijzen naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof in de parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepaling, zou hebben bevestigd dat hij, met de invoering van het begrip « overmacht », dat begrip niet beoogde zoals het is gedefinieerd in het gemeen recht.

Er wordt verwezen naar de arresten van het Hof nrs. 22/2001 van 1 maart 2001, 82/2003 van 11 juni 2003 en 155/2003 van 26 november 2003, waarbij het Hof heeft geoordeeld dat artikel 60 van het decreet van de Vlaamse Raad van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt in zoverre die bepaling ertoe leidt dat de vermindering van de onroerende voorheffing waarin artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992 voorziet, niet wordt toegekend aan eigenaars van gebouwde onroerende goederen die langer dan twaalf maanden leegstaan om redenen die onafhankelijk zijn van hun wil.

Ook het arrest nr. 75/2006 van 10 mei 2006, over de Vlaamse decreetgeving op de leegstandsheffing, wordt geciteerd. Bij dat arrest oordeelde het Hof dat de in het geding zijnde bepaling de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schond doordat zij voor personen van wie de woning leegstaat om redenen onafhankelijk van hun wil niet in de mogelijkheid voorzag zich op overmacht te beroepen om aan de betaling van de leegstandsheffing te ontsnappen.

A.2.4. De vennootschap « Ismanara » voert aan dat de eigenaars die zich kunnen beroepen op een geval van overmacht in de zin van de artikelen 1147 en 1148 van het Burgerlijk Wetboek en diegenen die dat niet kunnen maar van wie het onroerend goed leegstaat om redenen onafhankelijk van hun wil, zich in vergelijkbare situaties bevinden. Het verschil in behandeling dat door de in het geding zijnde bepaling wordt ingevoerd kan niet objectief noch redelijk worden verantwoord ten opzichte van het door de decreetgever nagestreefde doel, namelijk voorkomen dat eigenaars op de waarde van de grond speculeren door het onroerend goed te laten vervallen en tegelijkertijd te ontsnappen aan de onroerende voorheffing gedurende die periode van speculatie.

A.2.5. Zij besluit eruit dat de tweede prejudiciële vraag bevestigend dient te worden beantwoord.

A.3.1. Wat de derde prejudiciële vraag betreft, oordeelt de vennootschap « Ismanara » dat de in het geding zijnde bepaling een discriminatie doet ontstaan tussen, enerzijds, de eigenaars die renovatie-, afbraak- en wederopbouwwerken aan hun onroerend goed uitvoeren en, anderzijds, diegenen die een onroerend goed optrekken op onbebouwde gronden.

Volgens de eisende vennootschap voor de verwijzende rechter moeten de eerstgenoemden de onroerende voorheffing betalen terwijl hun onroerend goed leegstaat, terwijl de laatstgenoemden daaraan ontsnappen zolang hun onroerend goed onbewoond is.

A.3.2. Zij voert aan dat het aangeklaagde verschil in behandeling niet redelijk, noch verantwoord is ten opzichte van het doel dat door de decreetgever wordt nagestreefd, aangezien die laatste wou dat de eigenaars die hun onroerend goed opzettelijk laten vervallen, verplicht zouden zijn de onroerende voorheffing te betalen, en dat de eigenaars die hun onroerend goed renoveren zich niet in die situatie bevinden.

A.3.3. Zij besluit eruit dat de derde prejudiciële vraag bevestigend dient te worden beantwoord.

- B -

Ten aanzien van de in het geding zijnde bepaling

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 » (hierna : het decreet van 10 december 2009), 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 verminderingsvoorwaarden 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 gekadastreerd 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).

B.2. Zoals het van toepassing is in het Waalse Gewest, maakt artikel 257, eerste lid, 4°, a), van het WIB 1992 het voor belastingplichtigen mogelijk een kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing te genieten in het geval van een niet-ingericht bebouwd onroerend goed dat minstens 180 dagen in de loop van het jaar leegstaand en improductief is gebleven, voor zover de improductiviteit van onvrijwillige aard is, met dien verstande dat alleen het feit dat het goed tegelijkertijd te huur en te koop wordt aangeboden door de belastingplichtige, de improductiviteit niet voldoende aantoont.

Het fiscale voordeel is evenwel beperkt in de tijd. Zo kan de kwijtschelding of vermindering, wanneer het goed meer dan twaalf maanden leegstaat, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, in de regel niet meer worden toegekend voor de periode van leegstand die langer dan twaalf maanden duurt. Alleen de belastingplichtigen die hun zakelijke rechten op het betrokken onroerend goed niet kunnen uitoefenen in limitatief opgesomde gevallen, namelijk een ramp, overmacht, een procedure of een onderzoek van administratieve of gerechtelijke aard waardoor het vrije genot van het onroerend goed belemmerd wordt, kunnen ervan genieten. Het fiscale voordeel valt weg op de dag waarop die omstandigheden verdwijnen.

B.3. Met de in het geding zijnde bepaling streeft de decreetgever verschillende doelstellingen na.

Zo wordt in de parlementaire voorbereiding aangegeven dat de in het geding zijnde bepaling beantwoordt aan de noodzaak om het fiscale voordeel van de kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing voor leegstaande of improductieve onroerende goederen in verband te brengen « met de werkelijke doelstellingen die erin bestaan geen belasting te heffen ten aanzien van de bezitter van een onroerend goed die pas in een situatie is terechtgekomen waarbij hij tijdelijk in de onmogelijkheid verkeert om inkomsten uit zijn onroerend goed te innen, en zulks om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2009-2010, nr. 118/1, p. 3).

De decreetgever streeft ook een « doel inzake fiscale billijkheid na dat erin bestaat geen voor het Gewest duur fiscaal voordeel toe te kennen dat indruist tegen andere gewestelijke beleidslijnen, zoals de strijd tegen de verkrotting », en strekt ertoe, in die context, een einde te maken aan het averechts effect waartoe het toegekende voordeel voordien kon leiden, « waarbij de eigenaar die het betrokken onroerend goed herstelt en verbetert, met de bewoning van het onroerend goed en bijgevolg het verschuldigd zijn van de onroerende voorheffing tot gevolg (en met misschien zelfs een verhoging van het kadastraal inkomen van het onroerend goed ingevolge zijn werkzaamheden), uiteindelijk wordt benadeeld ten opzichte van de eigenaar die op de waarde van de grond speculeert door het onroerend goed te laten vervallen en die de onroerende voorheffing gedurende die periode van speculatie niet moet betalen » (*ibid.*, pp. 3-4). Zoals de minister van Begroting, Financiën, Tewerkstelling, Vorming en Sport in de commissie onderstreepte, strekt de in het geding zijnde bepaling ertoe de toegang tot huisvesting te bevorderen en, tegelijkertijd, speculatie op de vastgoedmarkt te ontmoedigen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2009-2010, nr. 117/2 en nr. 118/2, B.Z. 2009, nr. 17/3, p. 3).

Meer algemeen past de wijziging in de context van een ruimere strijd tegen leegstaande woningen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2009-2010, nr. 118/1, p. 4).

Ten slotte wordt de beperking in de tijd van het voordeel van de vermindering van de onroerende voorheffing verantwoord met verwijzing naar « het doel van de gewestelijke belasting op de afgedankte bedrijfsruimten, die ertoe strekt de percelen grond bestemd voor economische activiteiten nieuw leven in te blazen en ze opnieuw in het economische circuit te brengen », waarbij evenwel wordt gepreciseerd dat, « rekening houdend met de huidige rechtspraak van het Grondwettelijk Hof ter zake, ook wordt voorgesteld dat die beperking in de tijd van het voordeel van de vermindering niet zou gelden in het geval waarin de eigenaar hoe dan ook niet over het vrije genot van zijn onroerend goed kan beschikken, en zulks onvrijwillig, zoals trouwens in de wetgeving van het Vlaamse Gewest wordt bepaald » (*ibid.*).

Ten aanzien van de eerste prejudiciële vraag

B.4. Met de eerste prejudiciële vraag wordt het Hof verzocht zich uit te spreken over de bestaanbaarheid van de in het geding zijnde bepaling met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, in zoverre zij een identieke behandeling zou invoeren tussen, enerzijds, de eigenaars wier onroerend goed gedurende meer dan twaalf maanden heeft leeggestaan om redenen onafhankelijk van hun wil en, anderzijds, de eigenaars wier gedrag rechtstreeks bijdraagt tot de leegstand van hun onroerend goed of tot gevolg heeft dat dit goed verkrot, aangezien in beide gevallen de eigenaars worden uitgesloten van het voordeel van de kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing.

B.5. Zoals de eisende partij voor de verwijzende rechter opmerkt, heeft het Hof, bij zijn arrest nr. 33/2018 van 22 maart 2018, een prejudiciële vraag beantwoord die een soortgelijk onderwerp had :

« 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.

[...]

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 ».

B.6. In tegenstelling tot hetgeen de eisende partij voor de verwijzende rechter aanvoert, impliceert het voormelde arrest nr. 33/2018 niet dat de eigenaars wier onroerend goed gedurende meer dan twaalf maanden heeft leeggestaan om redenen onafhankelijk van hun wil de kwijtschelding of vermindering bepaald in artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992, kunnen blijven genieten, zelfs indien zij zich niet in de onmogelijkheid bevinden om hun zakelijke rechten op het onroerend goed uit te oefenen wegens ramp, overmacht of van een procedure of een onderzoek van administratieve of gerechtelijke aard waardoor het vrije genot van het onroerend goed belemmerd wordt.

B.7. Om dezelfde redenen als die welke het Hof ertoe hebben gebracht de in het geding zijnde bepaling bestaanbaar te verklaren met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in het arrest nr. 33/2018, dient te worden vastgesteld dat de identieke behandeling die in de eerste prejudiciële vraag wordt aangeklaagd, niet bestaat en dat die vraag bijgevolg ontkennend dient te worden beantwoord.

Ten aanzien van de tweede prejudiciële vraag

B.8. Met de tweede prejudiciële vraag wordt het Hof verzocht zich uit te spreken over de bestaanbaarheid van de in het geding zijnde bepaling met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, in zoverre zij een verschil in behandeling zou invoeren tussen de eigenaars van een onroerend goed dat gedurende meer dan twaalf maanden leegstaat wegens een gebeurtenis onafhankelijk van hun wil, naargelang die gebeurtenis al dan niet een geval van overmacht vormt in de strikte zin van de artikelen 1147 en 1148 van het Burgerlijk Wetboek, zijnde een gebeurtenis die de betrokken eigenaars niet konden voorzien of voorkomen.

B.9.1. Voor de definitie van het begrip « overmacht » bedoeld in artikel 257, eerste lid, 4°, van het WIB 1992, zoals het van toepassing is in het Waalse Gewest, refereert de verwijzende rechter aan een arrest van het Hof van Cassatie van 8 september 2017, waarbij werd geoordeeld :

« Overmacht die de belastingplichtige verhindert zijn zakelijke rechten op het onroerend goed uit te oefenen, veronderstelt een omstandigheid buiten de menselijke wil die deze niet kon voorzien of voorkomen.

Het middel, dat berust op de opvatting dat overmacht niet hoeft voort te vloeien uit een gebeurtenis die de belastingplichtige niet heeft kunnen voorzien of voorkomen, faalt naar recht » (Cass., 8 september 2017, F.16.0098.F).

B.9.2. Daaruit volgt dat, om de kwijtschelding of vermindering van de onroerende voorheffing te kunnen blijven genieten voor de leegstandsperiode van meer dan twaalf maanden, de belastingplichtige niet alleen het bestaan van een omstandigheid onafhankelijk van zijn wil moet aantonen, maar ook dat hij die niet kon voorzien of voorkomen.

B.10. Zoals blijkt uit de in B.3 geciteerde parlementaire voorbereiding, streeft de in het geding zijnde bepaling verschillende doelstellingen na. Zij beoogt zowel fiscale billijkheid als de strijd tegen leegstand en verkrotting, om zo de toegang tot een behoorlijke huisvesting te bevorderen en de strijd tegen de instandhouding van afgedankte bedrijfsruimten op te voeren.

Met de in het geding zijnde bepaling heeft de decreetgever het voordeel van de vermindering van de onroerende voorheffing willen beperken in de tijd, tot een leegstandsperiode van twaalf maanden. Die limiet staat in verhouding tot de bekommernis van de decreetgever om de belastingplichtige ertoe aan te zetten snel onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren of een huurder of koper te zoeken.

De decreetgever heeft evenwel rekening gehouden, om redenen van billijkheid, met de bijzondere situatie van bepaalde belastingplichtigen, aangezien de in het geding zijnde bepaling in een uitzondering voorziet op de beperking in de tijd van het voordeel van de vermindering van de onroerende voorheffing « 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 ». Aldus « [wordt] als dusdanig [...] 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 » (artikel 257, eerste lid, 4°, vierde lid, *in fine*, van het WIB 1992).

B.11. De beperking, na een periode van leegstand van twaalf maanden, van het voordeel van de vermindering van de onroerende voorheffing tot de belastingplichtigen die hun zakelijke rechten niet kunnen uitoefenen in uitzonderlijke en limitatief opgesomde gevallen, waaronder overmacht, zoals gedefinieerd in B.9.1, is pertinent ten opzichte van de doelstellingen die door de decreetgever worden nagestreefd.

In dat verband is het niet zonder redelijke verantwoording de belastingplichtigen die de leegstand van hun goed konden voorzien of voorkomen, zoals die welke dat goed hebben gekocht met kennis van de bouwvallige staat ervan, en de belastingplichtigen die dat niet zouden hebben kunnen doen, verschillend te behandelen.

B.12. De tweede prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Ten aanzien van de derde prejudiciële vraag

B.13. Met de derde prejudiciële vraag wordt aan het Hof gevraagd of de in het geding zijnde bepaling bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, in zoverre zij een verschil in behandeling zou invoeren tussen enerzijds, de eigenaars van een niet-ingericht bebouwd onroerend goed dat gedurende meer dan twaalf maanden leegstaand en improductief is gebleven, rekening houdend met het vorige aanslagjaar, maar die renovatie-, afbraak- en wederopbouwwerken uitvoeren, en, anderzijds, de eigenaars die een onroerend goed bouwen op een onbebouwde grond. Terwijl de eerstgenoemden gehouden zouden zijn tot betaling van de onroerende voorheffing, zouden de laatstgenoemden daaraan ontsnappen zolang het onroerend goed onbewoond is.

B.14. In de regel komt het de verwijzende rechter toe te oordelen of het antwoord op de prejudiciële vraag nuttig is voor het oplossen van het geschil. Alleen indien dat klaarblijkelijk niet het geval is, kan het Hof beslissen dat de vraag geen antwoord behoeft.

B.15.1. De prejudiciële vraag bekritiseert de uitsluiting, van het voordeel van de vermindering van de onroerende voorheffing, van de eigenaars van een onroerend goed die dat goed renoveren, afbreken of heropbouwen.

B.15.2. Uit het verwijzingsvonnis blijkt dat de eisende partij voor de verwijzende rechter een architect heeft belast met het uitvoeren van opmetingen, het opstellen van plannen en projecten om een hergebruik van het goed mogelijk te maken, maar dat zij geen stappen heeft ondernomen om haar onroerend goed te renoveren, af te breken of herop te bouwen gedurende de aanslagjaren 2012 en 2013.

B.15.3. Daaruit volgt dat het antwoord op de derde prejudiciële vraag klaarblijkelijk niet dienstig kan zijn voor de oplossing van het geschil dat voor de verwijzende rechter aanhangig is.

B.16. De derde prejudiciële vraag behoeft geen antwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 257, eerste lid, 4°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals het werd 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 », schendt de artikelen 10, 11 en 172 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 23 mei 2019.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût