



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 139/2024
van 21 november 2024
Rolnummer : 8153**

In zake : de prejudiciële vraag betreffende de artikelen 145^{46ter} en 145^{46quater} van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals ingevoegd bij de artikelen 17 en 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 20 juli 2016 « betreffende de toekenning van een fiscaal voordeel voor de aankoop van de eigen woning : de ‘ Chèque Habitat ’ (woonchèque) », gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Luik, afdeling Luik.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Joséphine Moerman, Michel Pâques, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt en Katrin Jadin, bijgestaan door griffier Frank Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 11 januari 2024, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 26 januari 2024, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Luik, afdeling Luik, de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Zijn de artikelen 145^{46ter} en 145^{46quater} van het WIB 1992 in overeenstemming met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet, rekening houdend met het doel om de toegang tot eigendom te ondersteunen via een stimulerend belastingmechanisme, aangezien de voorwaarde van ‘ enige woning ’ wordt beoordeeld aan de hand van de datum waarop de lening is afgesloten, op 31 december van het jaar waarin de lening is afgesloten, waardoor de verkoop moet zijn voltrokken op 31 december van dat jaar of op 31 december van het daaropvolgende jaar, zonder dat een onveranderlijke minimumtermijn wordt toegekend ongeacht de datum waarop de lening is afgesloten, of een termijn die in maanden is uitgedrukt, waardoor men het voordeel van de woonchequeregeling definitief verliest wanneer de bestaande woning niet te koop is aangeboden op 31 december van het jaar waarin de hypotheeklening is afgesloten, noch daadwerkelijk is verkocht op 31 december van het daaropvolgende jaar, terwijl het belastingvoordeel wel zou kunnen worden toegekend aan een eigenaar die een lening heeft afgesloten aan het begin van het jaar ? ».

A.P. en N.C., bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Céline Sanchez Ruiz, advocate bij de balie Luik-Hoei, hebben een memorie ingediend.

Bij beschikking van 25 september 2024 heeft het Hof, na de rechters-verslaggeefsters Emmanuelle Bribosia en Joséphine Moerman te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen was, dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij A.P. en N.C. binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zouden hebben ingediend, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaak in beraad zou worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, 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

N.C. en A.P. zijn samen eigenaar van een onroerend goed gelegen te Sprimont. Op 16 december 2019 gaan zij een lening aan voor de aankoop van een grond en de bouw van een woning daarop, waarvoor zij het Waalse belastingvoordeel van de « wooncheque » doen gelden. Het eerste onroerend goed, gelegen te Sprimont, wordt vervolgens verkocht op 20 september 2021, zijnde bijna twee jaar nadat de lening werd aangegaan. De belastingadministratie richt bijgevolg, op 8 april 2022, een bericht van wijziging aan het koppel. Volgens dat bericht was de voorwaarde van de « wooncheque » met betrekking tot het unieke karakter van de woning niet vervuld binnen de voorgeschreven termijn. Dat eerste onroerend goed had immers verkocht moeten zijn op 31 december 2020.

N.C. en A.P. betwisten het bericht van wijziging voor het verwijzende rechtscollege. Vanuit de vaststelling dat het koppel over een termijn heeft beschikt die het bijzonder kort acht wegens de datum van de lening, die werd aangegaan aan het einde van het kalenderjaar, stelt dat rechtscollege de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag.

III. In rechte

- A -

De verzoekende partijen voor het verwijzende rechtscollege brengen in herinnering dat de « wooncheque » aan een dubbele termijn is onderworpen wat de voorwaarde van enige woning betreft. Enerzijds moet het onroerend goed waarvoor de « wooncheque » wordt aangevraagd, de enige woning van de belastingplichtigen zijn op 31 december van het jaar waarin de lening is aangegaan. Anderzijds en bij wijze van uitzondering kunnen belastingplichtigen het belastingvoordeel blijven genieten wanneer zij eigenaar worden van een tweede onroerend goed, voor zover het eerste goed te koop is aangeboden op 31 december van het jaar waarin de lening is aangegaan en het daadwerkelijk is verkocht op 31 december van het daaropvolgende jaar. Wanneer niet aan die voorwaarde is voldaan, is de « wooncheque » definitief verloren, wat het geval is voor de verzoekende partijen voor het verwijzende rechtscollege. Zij voeren aan dat zij een verschil in behandeling ondergaan dat niet verantwoord is in het licht van die dubbele termijn, rekening houdend met de datum waarop zij hun lening zijn aangegaan, aan het einde van het burgerlijk jaar. Zo beschikken de belastingplichtigen die in januari van hetzelfde jaar een lening zijn aangegaan, nagenoeg over een extra jaar om hun eerste onroerend goed te verkopen. Die situaties zijn echter vergelijkbaar. De verzoekende partijen voor het verwijzende rechtscollege merken op dat de parlementaire voorbereiding van de in het geding zijnde bepalingen niet duidelijk is op dat punt. Daarin wordt hoogstens

verklaard dat het erom ging zogenoemde meevallers tegen te gaan en de aankoop van een eerste woning aan te moedigen. Er kan evenwel worden verondersteld dat de datum van 31 december werd vastgesteld met het oog op een vlottere controle door de belastingadministratie, met inachtneming van de annuïteit van de belasting. De verzoekende partijen voor het verwijzende rechtscollege zijn hoe dan ook van mening dat dit geen voldoende verantwoording is in het licht van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna : het WIB 1992), zoals van toepassing in het Waalse Gewest. De in het geding zijnde bepalingen, ingevoegd bij het decreet van het Waalse Gewest van 20 juli 2016 « betreffende de toekenning van een fiscaal voordeel voor de aankoop van de eigen woning : de ‘ Chèque Habitat ’ (woonchèque) » (hierna : het decreet van 20 juli 2016), luiden :

« Art. 145^{46ter}. § 1. Er wordt een forfaitaire en individuele belastingvermindering toegekend, ‘ Chèque Habitat ’ (Woonchèque) genaamd, voor de volgende tijdens de belastbare periode betaalde bestedingen :

1° de intresten en de betalingen aangewend voor de aflossing of de wedersamenstelling van een hypothecaire lening die specifiek is aangegaan om een enige woning te verwerven;

2° de bijdragen voor een aanvullende verzekering tegen ouderdom en vroegtijdig overlijden die de belastingplichtige definitief heeft betaald om een rente of een kapitaal te vestigen bij leven of bij overlijden ter uitvoering van een levensverzekeringscontract dat hij individueel gesloten heeft en dat uitsluitend dient voor de wedersamenstelling of de waarborg van een dergelijke hypothecaire lening.

De intresten, betalingen en bijdragen bedoeld in lid 1 komen enkel in aanmerking voor de vermindering wanneer de woning waarvoor die bestedingen zijn verricht, de eigen woning van de belastingplichtige is op het ogenblik waarop die bestedingen zijn verricht.

§ 2. Het bedrag van de belastingvermindering bedoeld in paragraaf 1 wordt voor elke belastingplichtige en voor elk aanslagjaar als volgt berekend :

1° wanneer het belastbaar inkomen van het belastbaar tijdperk 21.000 euro niet overschrijdt, is de belastingvermindering gelijk aan 1.520 euro;

2° wanneer het belastbaar inkomen van het belastbaar tijdperk hoger is dan 21.000 euro zonder 81.000 euro te overschrijden, is de belastingvermindering gelijk aan 1.520 euro verminderd met een bedrag gelijk aan het verschil tussen het belastbaar inkomen en 21.000 euro vermenigvuldigd met de coëfficiënt van 1,275 percent;

3° wanneer het belastbaar inkomen van het belastbaar tijdperk 81.000 euro overschrijdt, is de belastingvermindering gelijk aan 0 euro.

Het bedrag bedoeld in lid 1 wordt vermeerderd met 125 euro per kind ten laste op 1 januari van het aanslagjaar.

In geval van gemeenschappelijke aanslag kunnen de echtgenoten dat enige bedrag van 125 euro per kind ten laste vrij verdelen.

In geval van toepassing van artikel 132*bis* wordt het bedrag van 125 euro per kind ten laste toegekend, voor de helft aan de belastingplichtige die het kind ten laste heeft en voor de helft aan de belastingplichtige aan wie de helft van de toeslagen van de belastingvrije som bedoeld in artikel 132, lid 1, 1° tot 6°, wordt toegekend.

In afwijking van lid 2 is de vermeerdering met 125 euro per kind ten laste niet van toepassing wanneer het belastbaar inkomen van het belastbaar tijdperk hoger is dan 81.000 euro.

Voor de toepassing van het tweede lid worden als gehandicapt aangemerkte kinderen ten laste voor twee gerekend.

Voor de toepassing van deze bepaling, evenals van de artikelen 145^{46quater} tot 145^{46sexies}, dient het begrip ‘belastbaar inkomen’ in de zin van artikel 6 van dit Wetboek verstaan te worden, onder uitsluiting van de roerende inkomsten bedoeld in artikel 17, § 1, 1° en 2°, die geen beroeps karakter hebben.

§ 3. Het bedrag van de belastingvermindering bedoeld in paragraaf 1, berekend overeenkomstig paragraaf 2, wordt met de helft verminderd vanaf het elfde belastbare tijdperk waarvoor de voorwaarden voor het verkrijgen van de belastingvermindering bedoeld in paragraaf 1 in hoofde van de belastingplichtige verenigd zijn.

Tijdens de negen belastbare tijdperken die volgen op het eerste belastbare tijdperk waarin de voorwaarden voor het verkrijgen van de belastingvermindering bedoeld in paragraaf 1 verenigd zijn geweest, wordt het bedrag van de belastingvermindering, berekend overeenkomstig paragraaf 2, eveneens met de helft verminderd vanaf het belastbaar tijdperk waarin de belastingplichtige volle eigenaar, naakte eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van een tweede woning wordt. De toestand wordt op 31 december van het belastbare tijdperk beoordeeld.

Voor de toepassing van vorig lid wordt geen rekening gehouden met :

1° de andere woningen waarvan de belastingplichtige door erfenis of schenking mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is geworden;

2° de andere woningen verhuurd via een sociaal vastgoedkantoor of een openbare huisvestingsmaatschappij.

§ 4. Het bedrag van de in paragraaf 1 bedoelde belastingvermindering, berekend overeenkomstig de paragrafen 2 en 3, kan per belastingplichtige en per belastbaar tijdperk het totale bedrag van de intresten, betalingen en bijdragen bedoeld in paragraaf 1 die daadwerkelijk tijdens het belastbaar tijdperk zijn betaald, nooit overschrijden.

Wanneer meerdere belastingplichtigen hoofdelijk en onverdeeld een hypothecaire lening bedoeld in paragraaf 1 hebben aangegaan, worden de intresten en betalingen bedoeld in paragraaf 1 in verhouding tot het eigendomsaandeel in de aangekochte woning, opgedeeld.

§ 5. Het deel van de belastingvermindering bedoeld in paragraaf 1, zoals berekend overeenkomstig de paragrafen 2 tot 4, dat niet overeenkomstig artikel 178/1 berekend kan worden, wordt omgerekend tot een terugbetaalbaar gewestelijk belastingkrediet.

Lid 1 is niet van toepassing op de belastingplichtige die beroepsinkomsten heeft die bij overeenkomst zijn vrijgesteld en die niet in aanmerking komen voor de berekening van de belasting op zijn andere inkomsten.

Art. 145^{46quater}. § 1. De vermindering bedoeld in artikel 145^{46ter} wordt tegen de volgende voorwaarden toegekend :

1° de uitgaven bedoeld in artikel 145^{46ter}, § 1, moeten gedaan zijn voor de woning die op 31 december van het jaar waarin de leningsovereenkomst is afgesloten, de enige woning is van de belastingplichtige die hij zelf betreft;

2° de hypothecaire lening en in voorkomend geval het levensverzekeringscontract die zijn bedoeld in artikel 145^{46ter}, § 1, zijn door de belastingplichtige aangegaan bij een instelling die in de Europese Economische Ruimte is gevestigd om in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn eigen woning te verwerven;

3° de hypothecaire lening is aangegaan vanaf 1 januari 2016 en heeft een looptijd van ten minste 10 jaar;

4° het levensverzekeringscontract is in voorkomend geval aangegaan :

- a) door de belastingplichtige die daarbij alleen zichzelf heeft verzekerd;
- b) vóór de leeftijd van 65 jaar; contracten die tot na de oorspronkelijk bepaalde termijn worden verlengd, opnieuw van kracht gemaakt, gewijzigd of verhoogd wanneer de verzekerde de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt, worden geacht niet vóór die leeftijd te zijn aangegaan;
- c) voor een minimumlooptijd van 10 jaar wanneer het in voordelen bij leven voorziet;

5° de voordelen van het in 4° bedoelde contract zijn in voorkomend geval bedongen :

- a) bij leven, ten gunste van de belastingplichtige vanaf de leeftijd van 65 jaar;
- b) bij overlijden, ten gunste van de personen die ingevolge het overlijden van de verzekerde de volle eigendom of het vruchtgebruik van die woning verwerven.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt om te bepalen of de woning van de belastingplichtige op 31 december van het jaar waarin de leningsovereenkomst is gesloten, zijn enige woning is die hij zelf betreft, geen rekening gehouden met :

1° de andere woningen waarvan de belastingplichtige ingevolge erfenis of schenking mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is geworden;

2° een andere woning die op die datum op de vastgoedmarkt te koop is aangeboden en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar waarin de leningsovereenkomst is afgesloten, ook daadwerkelijk is verkocht;

3° de andere woningen verhuurd via een sociaal vastgoedkantoor of een openbare huisvestingsmaatschappij;

4° het feit dat de belastingplichtige de woning niet zelf betreft wegens :

a) beroepsredenen of redenen van sociale aard;

b) wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken de woning op die datum zelf te betrekken;

c) de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwingswerkzaamheden die het de belastingplichtige nog niet mogelijk maken de woning daadwerkelijk op diezelfde datum te betrekken.

De belastingvermindering bedoeld in artikel 145^{46ter} kan niet meer worden verleend :

1° van het jaar volgend op het jaar waarin de leningsovereenkomst is gesloten, indien op 31 december van dat jaar de in lid 2, 2°, bedoelde andere woning niet daadwerkelijk is verkocht;

2° van het tweede jaar volgend op het jaar waarin de leningsovereenkomst is gesloten, indien de belastingplichtige de woning waarvoor de lening werd aangegaan, op 31 december van dat jaar niet zelf betreft tenzij hij die om beroepsredenen of redenen van sociale aard niet zelf betreft.

Wanneer de belastingvermindering bij toepassing van het derde lid, 2°, gedurende één of meer belastbare tijdperken niet kon worden verleend en de belastingplichtige de woning waarvoor de lening werd aangegaan, zelf betreft op 31 december van het belastbaar tijdperk waarin de in het tweede lid, 4°, *b* en *c*, bedoelde belemmeringen zijn weggevallen, kan de belastingvermindering, onverminderd artikel 145^{46quinquies}, opnieuw worden verleend vanaf dit belastbaar tijdperk.

§ 2. De in artikel 145^{46ter}, § 1, vermelde leningen zijn specifiek gesloten om een woning te verwerven of te behouden wanneer ze zijn aangegaan om :

1° een onroerend goed aan te kopen;

2° een onroerend goed te bouwen;

3° de successierechten of schenkingsrechten met betrekking tot de in artikel 145^{46ter}, § 1, bedoelde woning te betalen met uitzondering van nalatigheidsinteressen verschuldigd bij laattijdige betaling;

4° een contract gesloten vanaf 1 januari 2016 en bedoeld in artikel 145^{46ter}, § 1, te herfinancieren.

Als lening die specifiek wordt aangegaan met het oog op de aankoop van een woning geldt eveneens de overeenkomst waarbij een belastingplichtige die in een onroerende onverdeeldheid stapt met betrekking tot de eigendom van die woning met een andere belastingplichtige, waarbij laatstgenoemde reeds gebonden is door een hypothecaire lening bedoeld in artikel 145^{46ter}, § 1, hoofdelijke medeschuldenaar wordt.

§ 3. De Waalse Regering legt in overleg met de federale Minister van Financiën de bepalingen vast in verband met de bewijsstukken die voorgelegd dienen te worden in verband met de belastingvermindering bedoeld in artikel 145^{46ter}, § 1 ».

B.1.2. De « wooncheque » werd in het Waalse Gewest ingevoerd naar aanleiding van de Zesde Staatshervorming, in het kader waarvan de bevoegdheid voor belastingverminderingen en belastingkredieten met betrekking tot de uitgaven voor het verwerven of het behouden van de eigen woning aan de gewesten werd overgedragen (artikel 5/5, § 4, 1°, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten, zoals ingevoegd bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 tot hervorming van de financiering van de gemeenschappen en de gewesten, tot uitbreiding van de fiscale autonomie van de gewesten en tot financiering van de nieuwe bevoegdheden).

B.1.3. De « wooncheque », die een belastingvermindering is, is de opvolger van de federale « woonbonus », een belastingaftrek voor de eigen en enige woning bedoeld in de vroegere artikelen 115 en 116 van het WIB 1992. De « woonbonus » was een belastingaftrek die tot doel had het door de belastingplichtige verschuldigde bedrag van de personenbelasting te verminderen; het ging om een belastingvoordeel, verbonden aan het bestaan van een hypothecaire lening.

Bij het decreet van 20 juli 2016 wordt die « woonbonus » hervormd omdat de decreetgever die ontoereikend vond. In de parlementaire voorbereiding van het genoemde decreet wordt vermeld :

« Het feit dat de woonbonus vooral ten goede komt aan de categorieën van belastingplichtigen met een hoog inkomen, heeft twee gevolgen. Ten eerste doet dat afbreuk aan de herverdelingsfunctie van de belasting. Ten tweede versterkt dat de zogenoemde meevallers van de maatregel, die naar verhouding meer ten goede komt aan gezinnen die deze steun niet nodig hebben om hun woning te verwerven of te behouden » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2015-2016, nr. 510/1, p. 5).

B.1.4. De « wooncheque » beantwoordt aan de volgende doelstellingen :

- « [...] de toegang tot eigendom bevorderen voor iedereen en [...] :
- de gezinnen, waaronder eenoudergezinnen, meer ondersteunen;
 - personen met een laag of gemiddeld inkomen meer steunen (door het bedrag van de belastingsteun te laten variëren – zo nodig te verdubbelen – naargelang van het belastbaar inkomen van elke belastingplichtige);
 - het recht op het belastingvoordeel individualiseren (per individu, niet per woning);
 - een einde maken aan de ‘ meevallers ’ van het huidige systeem van belastingvermindering voor de eigen woning;
 - het begrotingstraject onder controle houden op korte, middellange en lange termijn » (*ibid.*, p. 5).

B.2.1. Aan het Hof is een prejudiciële vraag gesteld die specifiek betrekking heeft op de voorwaarde van « enige woning ». Enkel de interesten en de betalingen aangewend voor de aflossing of de wedersamenstelling van een hypothecaire lening die specifiek is aangegaan om een « enige » woning te verwerven, worden immers in aanmerking genomen.

De parlementaire voorbereiding van het decreet van 20 juli 2016 vermeldt :

« Het ‘ unieke ’ karakter van de verworven woning wordt beoordeeld op basis van het feit of de eigenaar-verwerver, op 31 december van het jaar van de leningsovereenkomst, naast de verworven woning (waarvoor de woonchequevermindering wordt aangevraagd) al dan niet een of meer andere woningen bezit waarvan hij volle eigenaar, naakte eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zou zijn.

Er wordt niettemin voorzien in uitzonderingen op de vereiste van ‘ enige woning ’. Zo wordt, overeenkomstig de regeling voor de huidige vermindering voor de enige woning (‘ woonbonus ’), bij het bepalen van het recht op de ‘ woonchequevermindering ’ geen rekening gehouden :

[...]

- met een andere woning indien die op 31 december van het jaar waarin de hypothecaire lening is aangegaan te koop is aangeboden, voor zover zij uiterlijk op 31 december van het daaropvolgende jaar daadwerkelijk is verkocht » (*ibid.*, pp. 6 en 14).

Die parlementaire voorbereiding, die de Waalse decreetgever heeft overgenomen, identificeert de doelstellingen die de federale wetgever nastreefde met de invoering van de « woonbonus », alsook de desbetreffende rechtvaardigingen.

B.2.2. Het belastingvoordeel voor een hypothecaire lening die is aangegaan om een enige woning te verwerven of te behouden, nam eerst de vorm aan van een aftrek, die werd ingevoerd bij de programmawet van 27 december 2004. Artikel 115, lid 1, van het WIB 1992, zoals gewijzigd bij de voormelde programmawet, bepaalde : « 1° de bestedingen moeten zijn gedaan voor de woning die op 31 december van het jaar waarin het leningcontract is afgesloten, de enige woning van de belastingplichtige is ». De parlementaire voorbereiding van de voormelde wet vermeldt, wat het unieke karakter van de woning betreft :

« De minister komt terug op het beginsel van het tijdstip waarop aan die voorwaarden moet worden voldaan : 31 december van het jaar van de lening eerder dan 31 [december] van elk belastbaar tijdvak.

Volgens hem is het mogelijk die voorwaarden na te gaan op 31 december van het aanslagjaar zoals thans het geval is voor artikel 104, 9°, inzake de aanvullende rente. Het is echter zo dat ook andere bepalingen voorzien dat de voorwaarden moeten worden nagegaan niet tijdens elk belastbaar tijdvak maar op 31 december van het jaar van de lening (zie bijvoorbeeld artikel 169).

De minister deelt voorts mee dat men niet uit het oog mag verliezen welk doel dit hoofdstuk van de programmawet nastreeft. Het wil enerzijds de fiscale regeling inzake hypotheekleningen vereenvoudigen maar ook anderzijds vooral jonge gezinnen gemakkelijker toegang verlenen tot eigendom, bouw of aankoop van een enige woning.

Zulks betekent dat de ontworpen maatregel de belastingplichtige moet brengen tot een beslissing om te kopen of te lenen dan wel om dat niet te doen. Indien bijgevolg aan de voorwaarden moet zijn voldaan is dat wel op het tijdstip van de lening en uiterlijk op 31 december van het jaar van die lening en niet op 31 december van elk jaar.

Wat betreft de vraag of de belastingplichtige een ander onroerend goed in eigendom mag hebben, voorzien de artikelen 115 en 116 immers in gevallen van uitsluiting. Principieel is het zo dat bij de aankoop van een onroerend goed de betrokkene geen eigenaar mag zijn van een ander onroerend goed, noch vruchtgebruiker of mede-eigenaar dan door erfopvolging wat een onvoorzienbaar gegeven is. Gesteld dat de belastingplichtige eigenaar wordt of niet volledige zakelijke rechten op een onroerend goed verkrijgt, is het moeilijk hem uit te sluiten van de nieuwe fiscale regeling.

In andere gevallen ook bij schenking, hangt het verwerven van blote eigendom, mede-eigendom of vruchtgebruik af van een overwogen keuze om die al dan niet te aanvaarden bijvoorbeeld bij een schenking. Als gevolg daarvan stelt de minister voor niet aan de tekst te raken » (*Parl. St.*, Senaat, 2004-2005, nr. 3-966/4, p. 29).

« Op 31 december van het jaar waarin men de lening heeft afgesloten voor de nieuwe aankoop, is men dan de eigenaar van twee woningen. De nieuw aangekochte woning is dan niet de enige woning en men komt dan niet meer in aanmerking voor de gunstige ‘ aftrek enige woning ’. In plaats daarvan moet men het stellen met de ‘ belastingvermindering voor het langetermijnsparen ’ en de ‘ gewone intrestaftrek ’. En dat kan een heel verschil uitmaken. Men moet dus aandachtig zijn wanneer men zijn woning inruilt voor een nieuwe woning » (*Parl. St.*, Kamer, 2004-2005, DOC 51-1437/027, p. 68).

« In het geval van echtscheidingen kan de verkoop van een woning aan één van de echtgenoten niet gebeuren vooraleer de echtscheiding is uitgesproken door een rechtbank. Ook daar kan de situatie ontstaan dat men tijdelijk eigenaar is van twee woningen.

[Een parlementslid] pleit er daarom voor om het begrip ‘ eigen woning ’ te herdefiniëren en heeft daartoe een *amendement nr. 21* (DOC 51 1437/020) ingediend. Amendement nr. 21 bij artikel 389 van het ontwerp van programmawet wijzigt voorgestelde artikelen 115 en 116 van het WIB 92. Het strekt ertoe dat een eigenaar die tijdelijk twee woningen heeft, toch kan blijven genieten van het voordeel van de fiscale aftrek voor enige woning indien hij de andere woning vervreemdt binnen de negen maanden na het afsluiten van het leningscontract in geval van aankoop van een woning en binnen de 18 maanden in het geval van een nieuwe woning » (*ibid.*, pp. 69-70).

« De minister heeft er begrip voor maar vindt een termijn van 18 maanden alleszins te lang. Hij is wel bereid om eventueel verder te gaan dan 31 december van het jaar waarin het leningscontract is afgesloten als dit nuttig zou blijken na een evaluatie van het nieuwe systeem van woningaftrek. De minister wijst erop dat artikel 389 van het ontwerp van programmawet nu reeds toelaat dat men gedurende een bepaalde periode eigenaar is van meerdere huizen. Als de transactie zich voordoet in het begin van het jaar kan de eigenaar in het bezit blijven van twee woningen tot 31 december van datzelfde jaar zonder het voordeel van de fiscale aftrek voor eigen woning te verliezen » (*ibid.*, p. 76).

Het voormelde amendement nr. 21 zal uiteindelijk worden ingetrokken (*ibid.*, p. 77).

B.2.3. De uitzondering met betrekking tot een woning die « te koop is aangeboden », uitzondering die vervolgens door de decreetgever in de in het geding zijnde bepalingen zal worden opgenomen, werd ingevoerd bij de wet van 27 december 2005 « houdende diverse bepalingen » (hierna : de wet van 27 december 2005). Artikel 171 ervan wijzigt artikel 115 van het WIB 1992 door het volgende in te voegen :

« Om te bepalen of de woning van de belastingplichtige, op 31 december van het jaar waarin het leningscontract is afgesloten, zijn enige woning is die hij zelf betreft, wordt geen rekening gehouden met :

[...]

2° een andere woning die op die datum op de vastgoedmarkt te koop is aangeboden en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar waarin het leningcontract is afgesloten, ook daadwerkelijk is verkocht ».

De parlementaire voorbereiding van de wet van 27 december 2005 vermeldt :

« De voorwaarde dat de voor het fiscaal voordeel in aanmerking komende woning de enige woning van de belastingplichtige moet zijn op 31 december van het jaar waarin het leningcontract is afgesloten krijgt zeer veel kritiek.

De billijkheid van die strikte voorwaarde wordt met name aangeklaagd in de gevallen waarin de belastingplichtige slechts één woning bezit en wanneer hij die wenst te vervangen omdat die bijvoorbeeld niet langer aan zijn noden voldoet.

Belastingplichtigen die slechts in de loop van het jaar beslissen om een andere woning te kopen of te bouwen en daarvoor in datzelfde jaar nog een lening afsluiten, zien zich geconfronteerd met een wel erg korte termijn om hun oude woning te verkopen.

Die beslissing gebeurt overigens niet steeds op vrijwillige basis. Denk maar aan personen die plots met een ingrijpende handicap worden geconfronteerd zodanig dat het voor hen niet langer mogelijk is om in een onaangepaste woning te blijven wonen.

Of nog personen die omwille van een wijziging in hun plaats van tewerkstelling verkiezen om te verhuizen, liever nog dan elke dag de files te moeten trotseren en tijdrovende verplaatsingen te moeten maken.

In de huidige stand van de wetgeving resten dergelijke belastingplichtigen dikwijls nog slechts enkele maanden om hun vorige woning te verkopen.

Onder de druk van een mogelijk verlies van elk fiscaal voordeel voor hun ‘ nieuwe ’ woning, zullen velen beslissen om hun woning onder de normale marktwaarde te verkopen zodat zij op 31 december aan de voorwaarde voor het verkrijgen van het fiscaal voordeel voldoen.

Deze strenge voorwaarde krijgt overigens een asociaal trekje wanneer wij bedenken dat het veelal gaat om belastingplichtigen die de inkomsten uit de verkoop van hun vorige woning hard nodig hebben om de aankoop of de bouw van hun ‘ nieuwe ’ woning te financieren.

Om aan deze onbillijke toestand te verhelpen wordt voorgesteld dat de belastingplichtigen die hun vorige woning te koop hebben aangeboden op 31 december van het jaar waarin het leningcontract voor de ‘ nieuwe ’ woning is gesloten en die dezelfde woning ook daadwerkelijk hebben verkocht uiterlijk op 31 december van het jaar volgend op het jaar waarin de genoemde lening is afgesloten, toch in aanmerking komen voor het bedoelde fiscaal voordeel.

Door die aanpassing krijgen de betrokken belastingplichtigen een extra jaar de tijd om hun vorige woning te verkopen. Redelijkerwijze mag worden aangenomen dat die termijn moet volstaan om de vorige woning aan marktconforme voorwaarden te verkopen.

Wanneer op 31 december van het jaar volgend op het jaar waarin het leningcontract is gesloten, wordt vastgesteld dat de vorige woning nog niet is verkocht, dan wordt vanaf datzelfde jaar geen aftrek voor enige en eigen woning meer toegestaan voor de nieuwe woning » (*Parl. St.*, Kamer, 2005-2006, DOC 51-2098/001, pp. 107-108).

B.3. Aan het Hof wordt gevraagd of de voorwaarde van één enkele woning, vervat in de artikelen 145^{46ter} en 145^{46quater} van het WIB 1992, bestaanbaar is met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet in zoverre een belastingplichtige, wanneer hij eigenaar is van een andere woning, het voordeel van de « wooncheque » kan behouden op voorwaarde dat die andere woning is verkocht op 31 december van het jaar waarin de lening is aangegaan, of uiterlijk op 31 december van het daaropvolgende jaar. De verzoekende partijen voor het verwijzende rechtscollège stellen dat, wegens het criterium van een vaste datum in plaats van een bepaald aantal maanden, de personen die aan het einde van een kalenderjaar een lening aangaan, op onredelijke wijze worden benadeeld ten opzichte van de personen die aan het begin van het jaar een lening aangaan.

B.4. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

Artikel 172, eerste lid, van de Grondwet vormt, in fiscale aangelegenheden, een bijzondere toepassing van het in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet vervatte beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

B.5.1. Personen die een hypothecaire lening aangaan voor de aankoop van een eigen woning, ongeacht op welke datum in het jaar, bevinden zich in een vergelijkbare situatie ten aanzien van de in het geding zijnde bepalingen, aangezien zij, als zij aan de voorwaarden voldoen, aanspraak kunnen maken op het belastingvoordeel van de « wooncheque ».

B.5.2. Uit de in B.1.3 en in B.1.4 vermelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de in het geding zijnde bepalingen ertoe strekken de toegang tot eigendom te bevorderen alsook te vermijden dat de belastingplichtigen die het niet nodig hebben, namelijk de personen die multi-eigenaar zijn, voordeel zouden halen uit het systeem. Die doelstellingen zijn legitiem.

B.6. Bij het bepalen van zijn beleid in fiscale zaken beschikt de decreetgever over een ruime beoordelingsvrijheid. Het Hof vermag de beleidskeuzen van de decreetgever, alsook de motieven die daaraan ten grondslag liggen, slechts af te keuren indien zij op een manifeste vergissing zouden berusten of indien zij zonder redelijke verantwoording zouden zijn. De fiscale wet kan de verscheidenheid aan toestanden overigens in beginsel opvangen in categorieën die met de werkelijkheid slechts op vereenvoudigende en benaderende wijze overeenstemmen.

B.7.1. De vaststelling van een uiterste datum op 31 december van het jaar van de lening, die het einde van het belastingjaar vormt en als uiterste datum dient voor een reeks andere voordelen op dat gebied, roept een verschil in behandeling in het leven dat berust op een objectief criterium van onderscheid.

Dat criterium is pertinent ten aanzien van de nagestreefde doelstellingen. De decreetgever, die in dat kader verwijst naar de federale wetgever, zoals blijkt uit de in B.2.1 vermelde parlementaire voorbereiding, kon redelijkerwijs oordelen dat een eenvoudige voorwaarde van het bezit van één enkele woning op 31 december van het jaar van de lening het mogelijk maakt om multi-eigenaars op gepaste wijze uit te sluiten van het voordeel van de « wooncheque ».

B.7.2. Zoals in B.2.2 is vermeld, gaat het om een stimulerende voorwaarde voor de belastingplichtigen, die bijgevolg met kennis van zaken de nodige stappen kunnen doen. In de parlementaire voorbereiding wordt opgemerkt dat « men [...] dus aandachtig [moet] zijn wanneer men zijn woning inruilt voor een nieuwe woning » (*Parl. St.*, Kamer, 2004-2005, DOC 51-1437/027, p. 68). Rekening houdend met de ruime beoordelingsvrijheid waarover de decreetgever in fiscale zaken beschikt, is het niet onredelijk om het aan de belastingplichtigen over te laten hun vastgoedtransacties goed te plannen in het licht van alle voorwaarden met betrekking tot de beschikbare belastingvoordelen. Gelet op die elementen vormen de in het geding zijnde bepalingen geen belemmering voor de ondersteuning van de toegang tot eigendom door middel van een stimulerend belastingmechanisme.

B.7.3. Uit de in B.2.3 vermelde parlementaire voorbereiding blijkt ten slotte dat de federale wetgever rekening heeft gehouden met de negatieve gevolgen van de rigiditeit van de datum van 31 december, alsook met de tijd die in de praktijk nodig is om een onroerend goed te verkopen, en dat hij bijgevolg ervoor heeft gekozen de oorspronkelijke termijn met een jaar te verlengen. De verzoekende partijen leggen onvoldoende uit waarom een termijn van een volledig jaar voor de verkoop van een onroerend goed onredelijk kort zou zijn. Bovendien doet het enkele feit dat andere personen, afhankelijk van de datum waarop zij hun lening zijn aangegaan, een nog langere termijn genieten, daaraan niets af, rekening houdend met hetgeen in B.7.1 tot B.7.3 is vermeld.

B.8. De in het geding zijnde bepalingen zijn bestaanbaar met de artikelen 10, 11 en 172 van de Grondwet.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 145^{46ter} en 145^{46quater} van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals ingevoegd bij de artikelen 17 en 18 van het decreet van het Waalse Gewest van 20 juli 2016 « betreffende de toekenning van een fiscaal voordeel voor de aankoop van de eigen woning : de ‘ Chèque Habitat ’ (woonchèque) », schenden 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 21 november 2024.

De griffier

De voorzitter,

Frank Meersschaut

Pierre Nihoul