



Vergadering van 20 april 2020

2020_GRMW_00327 Reglement 'Belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister' - (aanslagjaren 2020-2025) - Wijziging

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 14°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De gemeenteraad keurde op 18 december 2019 het belastingreglement op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister goed voor de periode 2020-2025.

Het belastingreglement betreft in grote lijnen een verderzetting van het reglement van toepassing in 2019.

Het reglement voorziet onder meer in een vermindering (voor kleine woningen) of vrijstelling (voor studentenhuizen) wanneer een woning gebruikt wordt door een student en de woonkwaliteit geattesteerd wordt door een conformiteitsattest. Dat conformiteitsattest is vereist als bewijs dat de woningen, die aan studenten ter beschikking gesteld worden en waarvoor de eigenaar een belastingvermindering of -vrijstelling krijgt, in goede staat zijn zodat we die gunst enkel toestaan aan de verhuurders die studenten in kwalitatieve woningen laten verblijven.

Aan die voorwaarde wordt ook geacht te zijn voldaan, wanneer men tijdig - hetzij voor 1 november van het voorafgaande jaar - een conformiteitsattest heeft aangevraagd en ook een conformiteitsattest verkrijgt - zij het eventueel na de peildatum van 1 januari, bijvoorbeeld door een tijdelijk verhoogde werkdruk bij de bevoegde administratie. We mogen er immers van uit gaan, wanneer bij een eerste controlebezoek door de bevoegde administratie de kwaliteitseisen worden gehaald, de kwaliteit ook op het moment van de aanvraag aanwezig was. De eigenaar te goeder trouw mag er niet de dupe van zijn dat het attest niet binnen de normale verwerkingstijd van 60 dagen wordt afgeleverd.

Bij de verwerking van het reglement voor aanslagjaar 2019, werd vastgesteld dat in een heel aantal dossiers de eigenaar van de woning pas door het verzenden van de aangifteformulieren -

in mei van het aanslagjaar - voor het eerst kennis neemt van het belastingreglement en de noodzaak om de woonkwaliteit van woningen verhuurd aan studenten, met een conformiteitsattest aan te tonen. Vaak vragen zij dan pas een conformiteitsattest aan. Wanneer zij na die aanvraag onmiddellijk recht blijken te hebben op een conformiteitsattest, omdat bij een eerste controlebezoek wordt vastgesteld dat aan de kwaliteitseisen wordt voldaan, moeten deze eigenaars voor dat jaar toch nog de volle pot betalen. In het geval van een kamerwoning, is dat 1.000 euro *per kamer* (en in 2020 1.200 euro).

Het gaat hier om studentenhuizen (en in mindere mate kleine woningen) waarvan we mogen aannemen dat zij wel degelijk aan de kwaliteitsvereisten voldeden op 1 januari en waar het gebrek aan conformiteitsattest (of gebrek aan aanvraag voor 1 november) te wijten is aan het onvoldoende gekend zijn van de belasting en haar impact op studentenhuysvesting. Niettegenstaande de informatie die aan de toen gekende belastingplichtigen sinds 2017 wordt verstrekt (toen kwam deze voorwaarde, met een overgangsbepaling tot 2019, in het reglement) zijn er toch eigenaars, vooral deze die nieuw zijn in het bestand van de belastingadministratie, die uit de lucht komen vallen.

Het is niet de bedoeling van de belasting deze eigenaars, die door het aanvragen en vlot verkrijgen van een conformiteitsattest onmiddellijk na het ontvangen van de aangifte aantonen dat zij degelijke, kwaliteitsvolle woningen ter beschikking stellen van studenten (en dit allicht al op 1 januari), in hun eerste jaar waarin ze van de administratie aan aangifte krijgen, geconfronteerd worden met een belasting van duizenden euro.

Het reglement wordt daarom aangepast, nog voordat de aangiften voor 2020 vertrekken en met uitwerking vanaf aanslagjaar 2020 nog, om de vereiste van conformiteitsattest vervuld te beschouwen wanneer de eigenaar een conformiteitsattest verkrijgt na het eerste controlebezoek, voor zover een aanvraag is gedaan *uiterlijk 30 juni van het aanslagjaar* (in plaats van nu dus uiterlijk 31 oktober van het voorgaande jaar). Dat is meteen ook de uiterste aangifte datum van de belasting, en moet de eigenaars te goeder trouw wiens woning in de praktijk wel in orde is, in staat stellen de aanvraag te doen naar aanleiding van het invullen van hun aangifte. Deze wijziging wordt doorgevoerd in artikel 2, § 4 voor de studentenhuizen en artikel 10 voor de kleine woningen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Belastingreglement d.d. 18 december 2019
- Gecoördineerde versie belastingreglement - met markeringen.pdf
- Gecoördineerde versie belastingreglement.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzigt artikel 2, § 4 en artikel 10 van het reglement 'Belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister' als volgt:

- de woorden "twee maanden vóór een" worden vervangen door de woorden "30 juni van het"
- de woorden "volgend op" worden vervangen door de woorden "van"

De wijzigingen treden in werking op 01/01/2020.

Artikel 2:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van het reglement 'Belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister' zoals gevoegd in bijlage.