

FEDERALE OVERHEIDSDIENST  
FINANCIËNSERVICE PUBLIC FEDERAL  
FINANCES

Koninklijk besluit tot wijziging van het KB/WIB 92, op het stuk van de voordelen van alle aard voor de kosteloze beschikking over onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen

Arrêté royal modifiant l'AR/CIR 92, en ce qui concerne les avantages de toute nature résultant de la disposition gratuite d'immeubles ou de parties d'immeubles

CONSEIL D'ÉTAT  
LEGISLATION

FILIP, Koning der Belgen,

26-10-2018

PHILIPPE, Roi des Belges,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,  
Onze Groet.

RÈGLEMENT DU ROY  
VAN STAAT  
WETGEVING

A tous, présents et à venir, Salut.

Gelet op het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, artikel 36, § 1, tweede lid;

Vu le Code des impôts sur les revenus 1992, l'article 36, § 1er, alinéa 2 ;

Gelet op het KB/WIB 92;

Vu l'AR/CIR 92 ;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op .....

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le .....

Gelet op de akkoordbevinding van de Minister van Begroting, gegeven op .....

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le .....

Gelet op het advies nr. .... van de Raad van State, gegeven op ....., met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Vu l'avis n°..... du Conseil d'État, donné le ....., en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Op de voordracht van de Minister van Financiën,

Sur la proposition du Ministre des Finances,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

**Artikel 1.** In artikel 18, § 3, 2, van het KB/WIB 92, vervangen bij het koninklijk besluit van 18 februari 1994 en gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 5 april 1995, 13 juli 2001 en 23 februari 2012, worden het eerste en het tweede lid vervangen als volgt:

**Article 1<sup>er</sup>.** A l'article 18, § 3, 2, de l'AR/CIR 92, remplacé par l'arrêté royal du 18 février 1994 et modifiés par les arrêtés royaux des 5 avril 1995, 13 juillet 2001 et du 23 février 2012, les alinéas 1er et 2, sont remplacés par ce qui suit :

"Het voordeel wordt forfaitair vastgesteld op 100/90 van het kadastrale inkomen van ongebouwde onroerende goederen of gedeelten daarvan.

"L'avantage est fixé forfaitairement à 100/90 du revenu cadastral des immeubles non bâtis ou partie de ceux-ci.

Voor gebouwde onroerende goederen of gedeelten daarvan wordt het voordeel forfaitair vastgesteld op 100/60 van het kadastrale inkomen, vermenigvuldigd met 2."

**Art. 2.** Dit besluit is van toepassing op de vanaf 1 januari 2019 betaalde of toegekende voordelen.

**Art. 3.** De minister die bevoegd is voor Financiën is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te

Pour les immeubles bâtis ou partie de ceux-ci, l'avantage est fixé forfaitairement à 100/60 du revenu cadastral, multiplié par 2."

**Art. 2.** Le présent arrêté est applicable aux avantages payés ou attribués à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**Art. 3.** Le ministre qui a les Finances dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

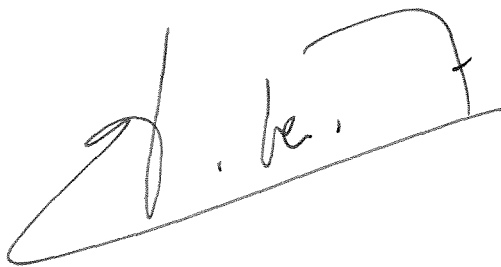
Donné à

Van Koningswege:

Par le Roi :

De Minister van Financiën,

Le Ministre des Finances,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. van Overtveldt', written over a horizontal line.

Johan VAN OVERTVELDT

## KONINKRIJK BELGIE

---

### FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIEN

---

**Koninklijk besluit tot wijziging van het KB/WIB 92, op het stuk van de voordelen van alle aard voor de kosteloze beschikking over onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen**

#### VERSLAG AAN DE KONING

Sire,

Ik heb de eer aan Uwe Majesteit een besluit ter ondertekening voor te leggen, dat tot doel heeft artikel 18, § 3, 2, van het KB/WIB 92 te wijzigen.

Deze wijziging heeft tot doel de regelgeving in overeenstemming te brengen met de arresten van het Hof van Beroep te Gent van 24 mei 2016 en van 20 februari 2018. Overeenkomstig de huidige regelgeving is het voordeel van alle aard voor de kosteloze terbeschikkingstelling van een woning hoger wanneer het ter beschikking wordt gesteld door een rechtspersoon dan wanneer het ter beschikking wordt gesteld door een natuurlijke persoon. Het Gentse Hof vindt dit onderscheid onverantwoord en bovendien ongrondwettelijk wegens de schending van het gelijkheidsbeginsel.

De administratie heeft hogervermelde arresten aan een grondige juridische analyse onderworpen om na te gaan enerzijds of er technische argumenten voorhanden waren om alsnog het onderscheid te verantwoorden tussen een voordeel toegekend door een natuurlijk persoon en voordeel toegekend door een vennootschap en anderzijds of en op grond waarvan desgevallend een voorziening in Cassatie kan worden ingediend.

In beide gevallen was de conclusie evenwel negatief. Het onderscheid waarvan het Hof van Beroep in Gent heeft geoordeeld dat het ongrondwettig is kan volgens de administratie niet meer worden verantwoord met andere argumenten dan deze die ze voor het Hof reeds had aangehaald.

## ROYAUME DE BELGIQUE

---

### SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES

---

**Arrêté royal modifiant l'AR/CIR 92, en ce qui concerne les avantages de toute nature résultant de la disposition gratuite d'immeubles ou de parties d'immeubles**

#### RAPPORT AU ROI

Sire,

J'ai l'honneur de soumettre à la signature de Votre Majesté un arrêté qui vise à modifier l'article 18, § 3, 2, de l'AR/CIR 92.

Cette modification a pour objectif de mettre la législation en conformité avec les arrêts de la Cour d'appel de Gand du 24 mai 2016 et du 20 février 2018. Conformément à la législation actuelle, l'avantage de toute nature résultant de la mise à disposition gratuite d'une habitation est plus élevé lorsque la mise à disposition est faite par une personne morale que lorsque la mise à disposition est faite par une personne physique. La Cour de Gand a jugé cette différence injustifiée et de plus inconstitutionnelle pour violation du principe d'égalité.

L'administration a soumis les arrêts précités à une analyse juridique approfondie afin de vérifier d'une part si des arguments techniques subsistaient afin de justifier la différence de traitement entre un avantage accordé par une personne physique et un avantage accordé par une personne morale, et d'autre part si un pourvoi en Cassation pouvait être introduit le cas échéant sur cette base.

Dans les deux cas, la conclusion a toutefois été négative. Selon l'administration, la différence jugée inconstitutionnelle par la Cour d'appel de Gand ne peut plus être justifiée avec d'autres arguments que ceux qu'elle avait déjà invoqués devant la Cour.

Ook een voorziening indienen bij het Hof van Cassatie is niet mogelijk aldus de administratie gelet dat het in casu niet gaat over de schending van een wetsartikel, aldus het Hof van Beroep maar over de schending van het gelijkheidsbeginsel, omdat het verschil in belastbaar voordeel naargelang het gaat de terbeschikkingstelling door een natuurlijk persoon dan wel door een vennootschap niet kan worden verantwoord.

In de huidige regelgeving wordt het voordeel overeenkomstig artikel 18, § 3, 2, van het KB/WIB 92 forfaitair vastgesteld op 100/60 of 100/90 van het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed naargelang het een gebouwd of een ongebouwd onroerend goed betreft.

Als die gebouwde onroerende goederen of gedeelten daarvan ter beschikking worden gesteld door rechtspersonen wordt het voordeel op een hoger bedrag vastgesteld:

a) indien het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed kleiner is dan of gelijk is aan 745 EUR: 100/60 van het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed, vermenigvuldigd met 1,25;

b) indien het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed groter is dan 745 EUR: 100/60 van het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed, vermenigvuldigd met 3,8.

Het Hof van Beroep van Gent heeft op 24 mei 2016 geoordeeld dat deze regeling in strijd was met de grondwet.

Overeenkomstig het voormelde arrest past het huidige koninklijk besluit artikel 18, §3, 2, van het KB/WIB 92 in die zin aan dat de ongelijkheid wordt weggewerkt tussen het ter beschikking stellen van een gebouwd onroerend goed door een rechtspersoon t.o.v. het ter beschikking stellen door een natuurlijke persoon. Het voordeel zal voortaan 100/60 van het kadastrale inkomen van het gebouwd onroerend goed of het gedeelte van het gebouwd onroerend goed, vermenigvuldigd met 2 bedragen.

De factor 2 is gebaseerd op cijfers uit de praktijk waaruit is gebleken dat de berekening aan factor 2 het beste overeenstemt met een maandelijkse huur die iemand die geen gratis woonst krijgt, zelf moet betalen voor een gelijkaardige woning.

Selon l'administration, un pourvoi devant la Cour de Cassation n'est pas non plus possible in casu étant donné qu'il se n'agit pas de la violation d'un article de loi selon la Cour d'appel, mais d'une violation du principe d'égalité, car la différence en matière d'avantage imposable en fonction du fait qu'il s'agisse d'une mise à disposition par une personne physique ou par une personne morale ne peut pas être justifiée.

Dans la législation actuelle, l'avantage est fixé forfaitairement conformément à l'article 18, § 3, 2, de l'AR/CIR 92 à 100/60 ou à 100/90 du revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble suivant qu'il s'agit d'un immeuble bâti ou d'un immeuble non bâti.

Si ces immeubles ou parties de ceux-ci sont mis à disposition par des personnes morales, l'avantage est fixé à un montant plus élevé :

a) lorsque le revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble est inférieur ou égal à 745 EUR : 100/60 du revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble, multiplié par 1,25 ;

b) lorsque le revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble est supérieur à 745 EUR : 100/60 du revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble, multiplié par 3,8.

Le 24 mai 2016, la Cour d'appel de Gand a jugé que cette réglementation violait la Constitution.

Conformément à l'arrêt précité, le présent arrêté royal adapte l'article 18, § 3, 2, de l'AR/CIR 92 afin d'éliminer l'inégalité entre la mise à disposition d'un immeuble par une personne morale par rapport à la mise à disposition par une personne physique. L'avantage s'élèvera désormais à 100/60 du revenu cadastral de l'immeuble bâti ou de la partie de l'immeuble bâti, multiplié par 2.

Le facteur 2 est basé sur des chiffres issus de la pratique, dont il ressort que le calcul avec un facteur de 2 est celui qui correspond le mieux à un loyer mensuel que quelqu'un qui ne reçoit pas d'habitation gratuite devrait payer lui-même pour une habitation similaire.

Voor de ongebouwde onroerende goederen blijft het voordeel vastgesteld op 100/90 van het kadastrale inkomen van het ongebouwd onroerend goed of het gedeelte van het ongebouwd onroerend goed.

Bovendien wordt het onderscheid tussen de bepaling van het voordeel opgeheven indien het kadastrale inkomen van het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed 745 EUR al dan niet overschrijdt.

Dit is, Sire, de draagwijdte van het besluit dat U wordt voorgelegd.

Ik heb de eer te zijn,

Sire,

van Uwe Majesteit,

de zeer eerbiedige en zeer getrouwe dienaar,

De Minister van Financiën,

Pour les immeubles non bâtis, l'avantage reste fixé à 100/90 du revenu cadastral de l'immeuble non bâti ou de la partie de l'immeuble non bâti.

De plus, la distinction dans la détermination de l'avantage lorsque le revenu cadastral de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble dépasse 745 EUR ou non, est abrogée.

Telle est, Sire, la portée de l'arrêté qui Vous est soumis.

J'ai l'honneur d'être,

Sire,

de Votre Majesté,

le très respectueux et très fidèle serviteur,

Le Ministre des Finances,



Johan VAN OVERTVELDT