

## **Circulaire nr. 3/2010 dd. 22.02.2010**

*Fiscale maatregelen inzake energiebesparingen. Herschatting van de kadastrale inkomens.*

**Federale Overheidsdienst FINANCIEN**  
**PATRIMONIUM DOCUMENTATIE**  
**Kadaster, registratie en domeinen**  
**Dienst I - Directie 1**  
**Dossier nr. I/1/170.368**

### **1. Inleiding**

Het staat vast dat de eigenaars van woningen dikwijls twijfelen om energiebesparende investeringen te doen uit vrees voor de herschatting van het kadastraal inkomen van hun woning.

Welnu, het is een feit dat België zich heeft voorgenomen om de doelstellingen te halen, opgelegd door het Europees plan "klimaat en energie" (20-20-20), zijnde een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, energiebesparingen en de productie van hernieuwbare energie.

Het blijkt eveneens dat de ambtenaren van het kadaster, vaak terecht, een gemis ervaren om voor gebouwen met een verbeterde energiebalans zorgvuldig het kadastraal inkomen vast te stellen op basis van een vastgoedmarkt van 1975, hetzij bijna 35 jaar geleden.

Er kan geen twijfel over bestaan dat meer klare en duidelijke regels op dit vlak aanleiding zouden geven tot meer coherente en homogene kadastrale herschattingen voor geheel het grondgebied.

Onder impuls van onze minister, alsook van de staatsecretaris toegevoegd aan de minister van Financiën legt deze circulaire de voorwaarden vast die moeten worden in acht genomen bij de vaststelling van de kadastrale inkomens ten gevolge van energiebesparende investeringen.

### **2. Uiteenzetting**

De realisatie van werken die bijdragen tot energiebesparingen betekent niet noodzakelijk dat er aanleiding bestaat tot een herschatting van het kadastraal inkomen van het onroerend goed dat het voorwerp is van de bedoelde werken.

Teneinde de milieuvriendelijke investeringen te begunstigen en het door de Regering in maart 2009 aangenomen economisch relanceplan te volgen zal de fiscale administratie voortaan inzake de toepassing van artikel 494, §1, 2° van het W.I.B. volgend onderscheid maken:

- de werken die van aard zijn een zeker comfort te brengen aan woningen die er voordien nog geen hadden;
- de werken die prioritair kaderen in de noodzaak om energiebesparingen te verwezenlijken.

**In ieder geval zal het kadastraal inkomen niet noodzakelijkerwijs worden verhoogd wegens het enkel feit dat de eigenaar in zijn woning energiebesparende investeringen heeft gerealiseerd.**

**Integendeel, de volgende energiebesparende investeringen zijn niet te beschouwen als aanzienlijke wijzigingen in de zin van voormeld artikel 494:**

- de vervanging van een oude verwarmingsketel door een condensatieketel (met inbegrip van de renovatiewerken aan de schouw die ingevolge de installatie van dergelijke verwarmingsketel mochten nodig zijn), door een houtgestookte verwarmingsketel met automatische lader, door de plaatsing van een micro-warmtekrachtinstallatie of een geothermische warmtepomp;
- de plaatsing van een systeem van waterverwarming die gebruik maakt van zonne-energie (voor zover er vóór de werken een systeem van waterverwarming aanwezig was);

- de plaatsing van zonnepanelen voor het omzetten van zonne-energie in elektrische energie;
- de vervanging van beglazing door dubbele of driedubbele superisolerende beglazing;
- de isolatie van dak, muren en vloeren;
- de plaatsing van een warmteregeling van een installatie van centrale verwarming door middel van thermostatische kranen en/of door een thermostaat met tijdsinschakeling;
- alle renovatiewerken aan een woning waardoor aan deze laatste het certificaat van "passieve woning" kan worden verstrekt.

Het gaat om een niet limitatieve lijst van hypothesen waarin de investering werd gerealiseerd met het voornaamste doel energiebesparingen te verwezenlijken voor de gebruiker van het onroerend goed, zonder de daadwerkelijke toevoeging van een beduidend nieuw comfortelement, of zonder effectieve mogelijkheid om - althans eenvoudig - de impact te kwantificeren van voormelde investering op de huurwaarde van het goed op 1 januari 1975

Indien daarentegen het onroerend goed, middels deze of andere investeringen, wordt voorzien van een significant comfort waarover het voordien niet beschikte, en waarvan de weerslag op de huurwaarde 1 januari 1975 (voor zover het wettelijk minimum wordt bereikt) moeiteloos kan worden geraamd, zal een herschatting van het kadastraal inkomen moeten worden doorgevoerd.

In de eerste plaats wordt daarbij gedacht aan het geval waarin een systeem van centrale verwarming wordt geplaatst.

Uiteraard wordt het kadastraal inkomen eveneens herschat in de gewone gevallen van wijziging van de bewoonbare oppervlakte en/of de buitencontouren van het gebouw (bijvoorbeeld de aanbouw van een veranda of de omvorming van een zolder tot een bewoonbare ruimte), of dit nu het gevolg is van een bouwaanvraag bij de gemeente of het gevolg is van een spontane aanvraag voor een herschatting door de belastingplichtige.

### **3. Samenvatting**

De onderhavige circulaire verstrekt nieuwe richtlijnen wat betreft de herschatting van de kadastrale inkomens als gevolg van energiebesparende investeringen.

De uiteengezette principes beantwoorden geheel aan de wil van de Regering om de bedoelde investeringen fiscaal aan te moedigen. Zij vormen eveneens een antwoord op actuele vragen die voortvloeien uit de verlengde afwezigheid van algemene perequatie van de kadastrale inkomens.

Deze circulaire doet geen afbreuk aan de instructie nr. K.T./160.863 van 12 juni 1996, die het begrip "nieuw concept" inzake gebouwen behandelt, noch aan de instructie nr. 15/2009 van 23 juni 2009, die eveneens de schatting van de kadastrale inkomens betreft (in concreto de passieve woningen). Deze instructies blijven geheel van toepassing.