

Vermindering van de onroerende voorheffing in de sociale huisvestingssector

De Federale Overheidsdienst Financiën stuurde de huurders van een woning een brief toe waarin hen werd gemeld dat ze voor 2009 een vermindering van de onroerende voorheffing genieten in functie van hun situatie. Het bedrag waarop ze recht hebben, wordt in deze brief opgegeven.

De brief vermeldt tevens dat de eigenaar van de woning deze vermindering aan de huurder moet terugbetalen.

Sociale huurders ontvingen deze brief. In dit kader bestaan er evenwel specifieke regels die eigen zijn aan de sociale huisvestingssector. Deze regels zijn bepaald in artikel 18 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996.

De openbare vastgoedmaatschappij is verplicht om de verminderingen van de onroerende voorheffing aan te vragen voor haar huurders die hiervoor in aanmerking komen (artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen).

1^{ste} situatie: gezin met kinderen ten laste (kinderen ten laste = kinderen voor wie het huurdersgezin kinderbijslag ontvangt)

Een gehandicapt kind = 2 kinderen ten laste

De huurprijzvermindering die de huurders gedurende een jaar ontvangen, houdt rekening met twee elementen:

- de vermindering van de onroerende voorheffing indien deze door de Federale Overheidsdienst Financiën wordt toegekend;
- de huurprijzvermindering voor kinderen ten laste waarvan de toegekende vermindering van de onroerende voorheffing wordt afgetrokken om de niet-cumul bepaald in artikel 18,§3, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 na te leven.

De vermindering van de onroerende voorheffing voor kinderen ten laste waarvan het bedrag vermeld staat in de brief van de FOD Financiën die de huurders ontvingen, wordt dus terugbetaald aan de sociale huurders. Dit bedrag wordt verrekend in de huurprijzvermindering die hen voor het betreffende jaar wordt toegekend.

Het is dus op deze manier dat de terugbetaling, die door de FOD Financiën wordt vermeld in de aan de huurders gerichte brief, zal gebeuren.

In deze situatie **mogen** de openbare vastgoedmaatschappijen **dus niet** overgaan tot de betaling van het door de FOD Financiën vermelde bedrag, aangezien dit reeds via de toegekende huurprijzvermindering wordt terugbetaald.

2^{de} situatie : gezin met één of verschillende volwassen gehandicapte personen, maar zonder kinderen ten laste (kinderen ten laste = kinderen voor wie het huurdersgezin kinderbijslag ontvangt).

Dit gezin geniet de volgende 2 elementen :

- een huurprijsvermindering voor volwassen gehandicapte personen;
- de vermindering van de onroerende voorheffing voor volwassen gehandicapte personen.

Beide elementen kunnen door de huurder worden gecumuleerd.

Dit impliceert dat een gezin van een sociale huurder dat zich in deze situatie bevindt, aan zijn verhurende maatschappij de betaling **mag vragen** van het bedrag dat wordt vermeld in de brief van de FOD Financiën indien zijn verhurende maatschappij hem dit bedrag nog niet heeft terugbetaald of dit bedrag nog niet heeft afgetrokken van de huur. In deze situatie is het immers zo dat de huurprijsvermindering voor volwassen gehandicapte personen kan worden gecumuleerd met de vermindering van de onroerende voorheffing voor volwassen gehandicapte personen.

3^{de} situatie : gezin met één of verschillende volwassen gehandicapte personen en kinderen ten laste = kinderen voor wie het huurdersgezin kinderbijslag ontvangt)

Een gehandicapt kind = 2 kinderen ten laste

Dit type gezin geniet :

- een huurprijsvermindering voor volwassen gehandicapte personen ;
- een huurprijsvermindering voor kinderen ten laste ;
- de vermindering van de onroerende voorheffing vermeld in de brief van de FOD Financiën. Volgens het mechanisme dat wordt beschreven voor de eerste situatie, wordt deze vermindering afgetrokken van de huurprijsvermindering die wordt toegekend voor kinderen ten laste.

In deze situatie **mogen** de openbare vastgoedmaatschappijen **dus niet** overgaan tot de betaling van het door de FOD Financiën vermelde bedrag, aangezien dit reeds via de toegekende huurprijsvermindering wordt terugbetaald.