

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 september 2018

**WETSONTWERP**

**tot wijziging van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde wat de optionele belastingheffing inzake verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft en tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20, van 20 juli 1970, tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven wat het verlaagde btw-tarief inzake de belaste verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE  
VOOR DE FINANCIËN EN DE BEGROTING  
UITGEBRACHT DOOR  
DE HEREN **Roel DESEYN** EN **Benoît PIEDBOEUF**

INHOUD

Blz.

I. Inleidende uiteenzetting .....	3
II. Bespreking.....	6
III. Stemmingen .....	21

*Zie:*

Doc 54 **3254/ (2017/2018):**  
001: Wetsontwerp.

**Zie ook:**

003: Tekst aangenomen door de commissie.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

27 septembre 2018

**PROJET DE LOI**

**modifiant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne la taxation optionnelle en matière de location de biens immeubles par nature et modifiant l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970, fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux en ce qui concerne le taux de TVA réduit en matière de location taxée de biens immeubles par nature**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION  
DES FINANCES ET DU BUDGET  
PAR  
MM. **Roel DESEYN** ET **Benoît PIEDBOEUF**

SOMMAIRE

Pages

I. Exposé introductif .....	3
II. Discussion .....	6
III. Votes.....	21

*Voir:*

Doc 54 **3254/ (2017/2018):**  
001: Projet de loi.

**Voir aussi:**

003: Texte adopté par la commission.

9334

**Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag/  
Composition de la commission à la date de dépôt du rapport**

Voorzitter/Président: Eric Van Rompuy

**A. — Vaste leden / Titulaires:**

N-VA Peter Dedecker, Johan Klaps, Robert Van de Velde,  
Wim Van der Donckt  
PS Stéphane Crusnière, Frédéric Daerden, Ahmed  
Laaouej  
MR Gautier Calomne, Benoît Piedboeuf, Vincent  
Scourneau  
CD&V Roel Deseyn, Eric Van Rompuy  
Open Vld Luk Van Biesen, Dirk Van Mechelen  
sp.a Peter Vanvelthoven  
Ecolo-Groen Georges Gilkinet  
cdH Benoît Dispa

**B. — Plaatsvervangers / Suppléants:**

Peter Buysrogge, Inez De Coninck, Peter De Roover, Bart De Wever  
Olivier Henry, Emir Kir, Laurette Onkelinx, Sébastien Pirlot  
Olivier Chastel, Philippe Goffin, Kattrin Jadin, Damien Thiéry  
Hendrik Bogaert, Griet Smaers, Vincent Van Peteghem  
Patricia Ceysens, Ine Somers, Carina Van Cauter  
Karin Temmerman, Dirk Van der Maelen  
Meyrem Almaci, Jean-Marc Nollet  
Michel de Lamotte, Catherine Fonck

**C. — Niet-stemgerechtigde leden / Membres sans voix délibérative:**

VB Barbara Pas  
PTB-GO! Marco Van Hees  
DéFI Olivier Maingain  
Vuye&Wouters Veerle Wouters

N-VA	:	<i>Nieuw-Vlaamse Alliantie</i>
PS	:	<i>Parti Socialiste</i>
MR	:	<i>Mouvement Réformateur</i>
CD&V	:	<i>Christen-Democratisch en Vlaams</i>
Open Vld	:	<i>Open Vlaamse liberalen en democraten</i>
sp.a	:	<i>socialistische partij anders</i>
Ecolo-Groen	:	<i>Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen</i>
cdH	:	<i>centre démocrate Humaniste</i>
VB	:	<i>Vlaams Belang</i>
PTB-GO!	:	<i>Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture</i>
DéFI	:	<i>Démocrate Fédéraliste Indépendant</i>
PP	:	<i>Parti Populaire</i>
Vuye&Wouters	:	<i>Vuye&amp;Wouters</i>

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>	
DOC 54 0000/000:	<i>Parlementair document van de 54<sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>	DOC 54 0000/000:	<i>Document parlementaire de la 54<sup>e</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
QRVA:	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>	QRVA:	<i>Questions et Réponses écrites</i>
CRIV:	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag</i>	CRIV:	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral</i>
CRABV:	<i>Beknopt Verslag</i>	CRABV:	<i>Compte Rendu Analytique</i>
CRIV:	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)</i>	CRIV:	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)</i>
PLEN:	<i>Plenum</i>	PLEN:	<i>Séance plénière</i>
COM:	<i>Commissievergadering</i>	COM:	<i>Réunion de commission</i>
MOT:	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>	MOT:	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>		<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>	
<i>Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail : publicaties@dekamer.be</i>		<i>Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.lachambre.be courriel : publications@lachambre.be</i>	
<i>De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier</i>		<i>Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC</i>	

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergadering van 19 september 2018.

## I. — INLEIDENDE UITEENZETTING

*De heer Johan Van Overtveldt, minister van Financiën, belast met de Bestrijding van de fiscale fraude, licht toe dat dit wetsontwerp de btw-regels inzake onroerende verhuur grondig hervormt.*

De basisregel blijft – conform de Europese btw-richtlijn – dat de verhuur van een onroerend goed (bv. een stuk grond, een kantoorruimte, een fabriekspand, ...) in principe vrijgesteld is van btw.

Voortaan zullen de partijen er evenwel onder bepaalde voorwaarden voor kunnen opteren om de verhuur van professioneel gebruikte onroerende goederen aan btw te onderwerpen (optioneel btw-stelsel).

Daarnaast wordt voortaan ook voorzien in een verplichte btw-heffing op de kortdurende verhuur van onroerende goederen.

De nieuwe regels treden in werking op 1 januari 2019.

### A. Optionele btw-heffing op professionele onroerende verhuur

#### 1. Werking van het optioneel stelsel

Onder bepaalde voorwaarden kunnen de partijen (verhuurder en huurder) kiezen voor de btw-heffing. Dat betekent dan concreet dat de verhuurder enerzijds btw zal moeten rekenen op de huurprijs en anderzijds ook de btw op de uitgevoerde werken in aftrek zal kunnen brengen.

#### 2. Doelstelling van de maatregel

De doelstelling van de maatregel is drievoudig:

— Verder vereenvoudigen van de btw-regelgeving: door een optionele btw-heffing in te voeren, kan er komaf worden gemaakt met allerlei regelingen en optimalisatietechnieken die als enige doelstelling hebben om de negatieve gevolgen van de vrijstelling van onroerende verhuur (nl. het niet kunnen uitoefenen van het recht op btw-aftrek) tegen te gaan;

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au cours de sa réunion du 19 septembre 2018.

## I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF

*M. Johan Van Overtveldt, ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale, explique que le projet de loi à l'examen réforme en profondeur les règles de la TVA en matière de location immobilière.*

La règle de base reste – conformément à la directive TVA européenne – que la location d'un bien immobilier (par exemple un terrain, un espace de bureaux, une usine, ...) est en principe exemptée de TVA.

Désormais, les parties pourront néanmoins choisir, sous certaines conditions, d'assujettir à la TVA les biens immobiliers utilisés à des fins professionnelles (régime de TVA optionnelle).

Une taxation TVA obligatoire est en outre désormais prévue sur la location de courte durée de biens immobiliers.

Les nouvelles règles entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### A. Taxation optionnelle sur la location immobilière professionnelle

#### 1. Fonctionnement du régime optionnel

À certaines conditions, les parties (le bailleur et le preneur) peuvent opter pour l'application de la taxation à la TVA. Cela signifie alors concrètement, d'une part, que le bailleur devra porter en compte la TVA dans le prix de location et, d'autre part, qu'il pourra porter en déduction la TVA des travaux réalisés.

#### 2. Objectif de la mesure

L'objectif de la mesure est triple:

— Poursuivre la simplification de la réglementation TVA: en introduisant une taxation TVA optionnelle, il peut être mis un terme à toute une série de règles et de techniques d'optimisation dont l'unique objectif est de contrer les conséquences négatives de l'exemption de la location immobilière (à savoir l'impossibilité d'exercer le droit de déduction de TVA).

— Investerings in nieuwbouw en vernieuwbouw stimuleren: doordat de verhuurder voortaan de btw op de oprichtingswerken en grondige renovatiewerken kan recupereren, worden de investeringen in ons vastgoedpatrimonium aangezwengeld;

— De concurrentiehandicap met de buurlanden wegwerken: al onze buurlanden (en, bij uitbreiding, alle EU-lidstaten) kennen zo'n systeem van optionele btw-heffing hetgeen ons land in een nadelige concurrentiepositie plaatst bij de geografische keuze van vastgoedprojecten.

### 3. Voorwaarden

De optionele btw-heffing is gebonden aan zes voorwaarden:

— De optionele btw-heffing geldt enkel voor gebouwen en gedeelten van gebouwen. De verhuur van louter een stuk grond valt dus buiten het toepassingsgebied van de optionele btw-heffing. Als evenwel tegelijkertijd een gebouw en een bijhorend terrein worden verhuurd, geldt de optionele btw-heffing ook voor het bijhorend terrein;

— De nieuwe regels zullen alleen maar gelden als de huurder zelf btw-plichtig is (dus enkel in een b2b (*business to business*)-context) en het goed door hem uitsluitend gebruikt wordt voor de doeleinden van zijn economische activiteit;

— Zowel de verhuurder als de huurder moeten ervoor kiezen om de verhuring van het pand aan btw te onderwerpen. Beide partijen moeten er dus mee instemmen;

— Het optioneel btw-stelsel geldt enkel voor nieuwbouw of fundamentele vernieuwbouw aangevangen vanaf 1 oktober 2018;

— Als de huurder geen volledig recht op aftrek heeft van de btw en hij met de verhuurder verbonden is op basis van een limitatieve lijst van persoonlijke, financiële of organisatorische banden, dan moet de aangerekende huurprijs marktconform zijn;

— Een herzieningstermijn van 25 jaar (i.p.v. de gebruikelijke 15 jaar) is van toepassing wanneer het gebouw bij de ingebruikname of in de loop van de eerste 15 jaar voor een optioneel belaste verhuur wordt aangewend.

— Encourager les investissements dans les nouvelles constructions et les rénovations: dans la mesure où le bailleur pourra désormais récupérer la TVA sur des travaux de construction ou de rénovation, cela encourage les investissements dans notre patrimoine immobilier.

— Résorber le handicap concurrentiel avec nos pays voisins: tous nos pays voisins (et par extension, tous les États membres de l'UE) disposent d'un tel système de TVA optionnelle, ce qui place notre pays dans une position concurrentielle désavantageuse lors du choix géographique de projets immobiliers.

### 3. Conditions

La taxation TVA optionnelle répond à six conditions:

— La taxation optionnelle vaut uniquement pour les bâtiments et les fractions de bâtiments. La simple location d'un sol est donc exclue du champ d'application de la taxation optionnelle. Néanmoins, si un bâtiment est loué en même temps que le sol y adossé, la TVA optionnelle s'applique également au sol adossé;

— Les nouvelles règles ne seront d'application que si le preneur est lui-même assujéti à la TVA (donc uniquement dans un contexte b2b – *business to business*) et que si le bien est utilisé uniquement à des fins liées à son activité économique;

— Tant le bailleur que le preneur doivent opter pour l'assujétissement du bien à la TVA. Les deux parties doivent donc être d'accord;

— Le régime de TVA optionnelle s'applique uniquement aux nouvelles constructions ou aux travaux de rénovation profonde entamés à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018;

— Si le preneur n'a pas entièrement le droit de déduire la TVA et qu'il est lié au bailleur sur la base d'une liste limitative de liens personnels, financiers ou organisationnels, le loyer porté en compte doit alors être conforme au prix du marché;

— Un délai de révision de 25 ans (au lieu du délai usuel de 15 ans) est d'application lorsque le bâtiment, lors de sa mise en service ou dans le courant des quinze premières années, est affecté à une location taxée de manière optionnelle.

### B. Verplichte btw-heffing op de kortdurende verhuur van onroerende goederen

De minister legt uit dat de kortdurende verhuur van een onroerend goed voortaan verplicht aan btw is onderworpen.

Het gaat hier bv. om de verhuur van feestzalen, tentoonstellings- en seminarieruimten, congreszalen, enz., en dit zowel in een b2b (*business to business*) als in een b2c (*business to consumer*)-relatie.

Onder kortdurende verhuur wordt verstaan een verhuur van maximum 6 maanden.

Op deze verplichte btw-heffing bestaan een aantal uitzonderingen. Zo blijft de kortdurende verhuur voor bewoning vrijgesteld van btw-heffing. Ook is er voorzien in een vrijstelling voor de volgende huurders: 1) natuurlijke personen die het onroerend goed niet aanwenden voor hun economische activiteiten, 2) organisaties zonder winstoogmerk en 3) bepaalde organisaties waarvan de sociaal-culturele activiteiten vrijgesteld zijn van btw.

Zo blijven bv. vrijgesteld van btw: de verhuur van een zaal voor de organisatie van een familiefest of voor de jaarlijkse vergadering van een vereniging van mede-eigenaars, de verhuur van lokalen aan jeugdbewegingen en de verhuur van feestzalen aan vrijgestelde studentenverenigingen.

Het belasten van de kortdurende verhuur zal bijdragen aan de verdere vereenvoudiging van de btw-regelgeving doordat de aflijningsproblemen tussen vrijgestelde verhuur enerzijds en belaste complexe dienstverleningen, bijvoorbeeld zalen met verplichte afname van dranken en diverse bijkomende diensten, anderzijds in grote mate zullen verdwijnen.

### C. Budgettaire impact

De Studiedienst van de FOD Financiën raamt de budgettaire impact op ongeveer 21 miljoen euro op jaarbasis, eens de maatregel op kruissnelheid is.

Hoe ziet de raming van deze kostprijs eruit?

De berekening is gebaseerd op een compilatie van data m.b.t. de kostprijs van opgeleverde projecten in de professionele vastgoedmarkt in België die alle segmenten (kantoor, retail, logistiek, industrie) afdekt. Deze cijfers zijn afkomstig van CBRE, wereldwijd de leider in vastgoeddiensten en in België algemeen erkend als meest geïnformeerde analist van de vastgoedmarkt.

### B. Taxation TVA obligatoire de la location immobilière de courte durée

Le ministre explique que la location immobilière de courte durée d'un bien immeuble sera désormais assujettie à la TVA

En l'occurrence, il s'agit de la location de salles des fêtes, d'espaces d'exposition et de séminaires, de salles de congrès, etc. et ce, tant au niveau b2b (*business to business*) que b2c (*business to consumer*).

On entend par location immobilière de courte durée une location de maximum 6 mois.

Il existe un certain nombre d'exceptions par rapport à cette taxation TVA. La location immobilière de courte durée pour habitation reste ainsi exemptée. Une exemption est également prévue pour les preneurs suivants: 1) personnes physiques qui ne consacrent pas le bien immeuble à leurs activités économiques, 2) organisations sans but lucratif et 3) certaines organisations dont les activités socio-culturelles sont exemptées de TVA.

Restent ainsi par exemple exemptées de TVA: la location d'une salle pour l'organisation d'un fête de famille ou pour la réunion annuelle d'une association de copropriétaires, la location de locaux à des mouvements de jeunesse et la location de salles des fêtes à des associations étudiantes exemptées.

La taxation de la location immobilière de courte durée contribuera à poursuivre la simplification de la réglementation TVA dans la mesure où les problèmes d'alignement entre les locations exemptées d'une part et les services complexes taxés d'autre part, par exemple des salles avec obligation d'achat de boissons et divers services supplémentaires d'autre part, disparaîtront.

### C. Impact budgétaire

Le Service d'études du SPF Finances estime l'impact budgétaire à environ 21 millions d'euros par an, une fois que la mesure sera en vitesse de croisière.

Comment est effectuée cette estimation du coût?

Le calcul est basé sur une compilation de données relatives au coût des projets achevés sur le marché immobilier professionnel en Belgique qui couvre tous les segments (bureaux, commerce de détail, logistique, industrie). Ces chiffres proviennent de CBRE, le leader mondial des services immobiliers, qui est généralement reconnu en Belgique comme l'analyste le mieux informé du marché immobilier.

Voor de projecten die onder het toepassingsgebied van de optionele btw-heffing vallen komt de CBRE uit op een gemiddelde totale kostprijs van 226 miljoen euro + 47,5 miljoen euro btw. Deze btw zou dus onder het nieuwe stelsel maximaal in aanmerking kunnen komen voor btw-af trek (als alle voorwaarden zijn voldaan). De Inspecteur van Financiën ondersteunt in zijn advies van 26 maart 2018 deze berekeningsmethode.

Van die bruto btw-kost van 47,5 miljoen euro moet verder nog worden afgetrokken:

- de niet-af te trekken btw als kost in de vennootschapsbelasting die voortaan vervalt: 16,2 miljoen euro;
- de *time-lag* tussen de betaling van de btw aan de Schatkist en de terugbetaling aan de gerechtigden: 5 miljoen euro;
- de opbrengst van de verplichte btw-heffing op kortdurende verhuur: 5 miljoen euro.

Zo komt men uit op een netto btw-kost van 21 miljoen euro op jaarbasis als de maatregel op kruissnelheid is.

## II. — BESPREKING

### A. Vragen van de leden

*De heer Roel Deseyn (CD&V)* merkt op dat het onderwerp van het voorliggend wetsontwerp al een lange voorgeschiedenis heeft gekend. Al jaren wordt gepleit om deze optieregeling in te voeren, zeker in de sectoren van de logistiek en de bouw. Dit wetsontwerp laat toe om de concurrentieële handicap, vooral aanwezig in de sector van de logistiek, weg te werken. De spreker heeft er dan ook het volste vertrouwen in dat deze maatregelen zullen bijdragen tot méér jobcreatie en tot een hogere economische groei.

Aan de hand van dit wetsontwerp wordt er dus een optieregeling ingevoerd voor de onroerende verhuur van gebouwen of gedeelten van gebouwen, zolang de huurder zelf een belastingplichtige is en het goed gebruikt voor zijn economische activiteit. Naast de optieregeling worden ook de regels inzake de magazijnverhuur ruimer, duidelijker en flexibeler gemaakt. De spreker stipt aan dat hiermee een duidelijke keuze wordt gemaakt om de concurrentiepositie van België te verbeteren.

Het opzet van het voorliggend wetsontwerp bestaat er niet enkel in om de concurrentiehandicap weg te

Pour les projets entrant dans le champ d'application de la perception optionnelle de la TVA, CBRE arrive à un coût total moyen de 226 millions d'euros + 47,5 millions d'euros de TVA. Sous le nouveau régime, cette TVA pourrait donc être déductible de façon maximale (si toutes les conditions sont remplies). L'Inspecteur des Finances soutient cette méthode de calcul dans son avis du 26 mars 2018.

De ce coût de TVA brut de 47,5 millions d'euros il faut encore déduire :

- la TVA non déductible en tant que coût à l'impôt sur les sociétés qui désormais disparaît, soit 16,2 millions d'euros;
- le décalage entre le paiement de la TVA au Trésor et son remboursement aux bénéficiaires, soit 5 millions d'euros;
- le produit de la perception obligatoire de la TVA sur les locations à court terme, soit 5 millions d'euros.

On arrive ainsi à un coût de TVA net de 21 millions d'euros sur une base annuelle lorsque la mesure sera en vitesse de croisière.

## II. — DISCUSSION

### A. Questions des membres

*M. Roel Deseyn (CD&V)* fait observer que la thématique du projet de loi à l'examen a déjà une longue histoire derrière elle. Cela fait des années que d'aucuns réclament l'instauration d'un régime optionnel, en particulier dans les secteurs de la logistique et de la construction. Le projet de loi à l'examen permettra d'éliminer le handicap concurrentiel, surtout présent dans le secteur de la logistique. L'intervenant est donc convaincu que ces mesures contribueront à la création d'emplois et à la croissance économique.

Le projet de loi à l'examen instaure un régime optionnel pour la location immobilière de bâtiments ou de fractions de bâtiments, pour autant que le preneur soit lui-même un assujetti et qu'il utilise le bien pour son activité économique. Outre le régime optionnel, le texte rend également les règles en matière de location d'entrepôts plus larges, plus claires et plus flexibles. Pour l'intervenant, avec ce projet de loi, le gouvernement fait clairement le choix d'améliorer la compétitivité de la Belgique.

L'ambition du projet de loi à l'examen n'est pas uniquement de remédier à un handicap concurrentiel,

werken, maar ook en vooral om de neutraliteit van de btw in de desbetreffende sectoren te realiseren. In dat opzicht moet er dus een evenwicht gevonden worden tussen de btw op inkomende handelingen en de btw op uitgaande handelingen. Op dat vlak worden er dan ook bijzondere modaliteiten voorzien om optimalisatie en kunstmatige technieken tegen te gaan. Zo wordt er een specifieke maatstaf van heffing ingevoerd en wordt er een uitzonderlijke herzieningstermijn van 25 jaar voorzien. Deze maatregelen zijn natuurlijk cruciaal om zoveel mogelijk die neutraliteit van btw te verwerven en het budget onder controle te houden.

Voor wat betreft de herzieningstermijn heeft de spreker de volgende vragen:

— In het kader van bepalingen inzake de optionele belastingheffing op de onroerende verhuur zal die herzieningstermijn pas beginnen lopen vanaf de eerste dag van het jaar waarin het goed in gebruik werd genomen. Concreet betekent dat wanneer een goed effectief in gebruik wordt genomen op 31 december 2019, de herzieningstermijn toch al begint te lopen vanaf 1 januari 2019. Op die manier heeft men dus al een jaar gewonnen. Kan de minister dit bevestigen?

— In de memorie van toelichting (DOC 54 3254/001 blz. 25) wordt dus gesteld dat de herzieningstermijn begint te lopen op de eerste dag van het jaar waarin het goed in gebruik werd genomen. Daarnaast zal de evaluatie van deze herzieningstermijn op maandelijkse basis gebeuren. De spreker merkt echter op dat die evaluatie op maandelijkse basis werd geschrapt in dit wetsontwerp ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp dat naar de Raad van State werd gestuurd. Dus eigenlijk zou het om een jaarlijkse herziening moeten gaan, met name 1/25 per jaar. Kan de minister dit eveneens bevestigen?

Tot slot is het van belang om stil te staan bij wat de Raad van State heeft gesteld in zijn advies onder punt 9 (DOC 3254/001 blz. 62 tot 64). De Raad van State heeft meer bepaald kritiek op het mechanisme betreffende de inwerkingtreding van de optieregeling. Zo stelt het wetsontwerp dat er pas voor btw geopteerd kan worden, indien het nieuwe of vernieuwde gebouwen of gedeelten daarvan betreft. Om uit te maken of het al dan niet “nieuw” of “vernieuwd” is, moet men kijken of de btw op de materiële bouwkosten pas vanaf 1 oktober 2018 opeisbaar is geworden. De Raad van State stelt hierbij dat op deze manier een onderscheid wordt gecreëerd tussen gebouwen in oprichting waarvoor de btw opeisbaar is geworden vóór of na 1 oktober 2018 en dat dit grondig verantwoord moet worden.

mais aussi et surtout de réaliser la neutralité de la TVA dans les secteurs concernés. À cette fin, il convient dès lors d'établir un équilibre entre la TVA déduite sur les opérations à l'entrée et la TVA due sur les opérations à la sortie. Des modalités particulières sont donc prévues à cet égard pour lutter contre l'optimisation et les techniques artificielles. Une base d'imposition spécifique est ainsi instaurée et une période de révision exceptionnelle de 25 ans est prévue. Ces mesures sont évidemment cruciales pour rendre la TVA aussi neutre que possible et maîtriser le budget.

En ce qui concerne le délai de révision, l'intervenant pose les questions suivantes:

— dans le cadre des dispositions concernant la taxation optionnelle de la location immobilière, le délai de révision ne commencera à courir qu'au premier jour de l'année au cours de laquelle le bien a été mis en service. Concrètement, cela signifie que, si un bien est effectivement mis en service le 31 décembre 2019, le délai de révision commencera tout de même à courir dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cela permet donc de gagner une année. Le ministre peut-il le confirmer?

— Dans l'exposé des motifs (DOC 54 3254/001, p. 25), on peut donc lire que le délai de révision commence à courir au premier jour de l'année au cours de laquelle le bien a été mis en service. Par ailleurs, on peut également lire que l'évaluation de ce délai de révision aura lieu sur une base mensuelle. L'intervenant fait cependant remarquer que cette évaluation sur une base mensuelle a été supprimée dans le projet de loi à l'examen, alors qu'elle était prévue dans le projet initial envoyé au Conseil d'État. Il devrait donc en fait s'agir d'une révision annuelle, à savoir d'1/25 par an. Le ministre peut-il également le confirmer?

Enfin, il importe de prêter attention à ce qu'a fait observer le Conseil d'État au point 9 de son avis (DOC 3254/001, pp. 62 à 64). Le Conseil d'État a critiqué le mécanisme d'entrée en vigueur du régime optionnel. Ainsi, le projet de loi prévoit que l'on ne peut opter en faveur de la TVA que s'il est question de bâtiments neufs ou rénovés ou de fractions de ces bâtiments. Pour savoir si un bâtiment est “neuf” ou “rénové”, il faut regarder si la TVA sur les frais de construction matériels est devenue exigible à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au plus tôt. Le Conseil d'État affirme que l'on crée ainsi une distinction entre les bâtiments en construction dont la TVA est devenue exigible avant ou après le 1<sup>er</sup> octobre 2018, et que cette distinction devrait être dûment justifiée.

In de praktijk wordt immers verwezen naar de situatie waarbij twee gebouwen op hetzelfde moment op de huurmarkt worden gebracht. Het ene gebouw is niet complex, is snel gebouwd kunnen worden en de werken zijn pas gestart na 1 oktober 2018. Het andere gebouw is complexer, heeft onderweg vertraging opgelopen en de werken zijn er gestart vóór 1 oktober 2018. De eerste zal van de optieregeling gebruik kunnen maken, de tweede niet. Dit zal resulteren in een hogere huurprijs voor de tweede, waardoor de huurder natuurlijk voor de eerste zal kiezen. In dat opzicht wordt in de praktijk dan ook gesteld dat het criterium van opeisbaarheid géén objectief en pertinent criterium is om het verschil in behandeling te rechtvaardigen en dat het zelfs niet proportioneel is ten aanzien van het beoogde doel van het eigenlijke wetsontwerp, met name het verlenen van fiscale stimuli aan nieuwe en vernieuwde gebouwen. De spreker heeft de volgende vragen omtrent de keuze voor de opeisbaarheid:

— Kan de minister verduidelijken waarom men uiteindelijk heeft gekozen voor het criterium van opeisbaarheid?

— Kan de minister zeggen waarom er niet gekozen is voor het criterium van “eerste ingebruikneming”?

— Liggen er volgens de minister pragmatische en budgettaire overwegingen ten grondslag aan deze keuze? En zo ja, welke overwegingen zijn dat dan?

*De heer Peter Vanvelthoven (sp.a)* geeft aan dat het een uitstekend idee is om een aantal btw-verlagingen te voorzien voor een aantal specifieke gebouwen of gedeelten van gebouwen zoals privéwoningen van gehandicapten, instellingen voor gehandicapten, gebouwen bestemd voor onderwijs en leerlingenbegeleiding en huisvesting in het kader van sociaal beleid. Zijn fractie steunt deze beleidsmaatregel dan ook ten volle.

Betreffende de optionele btw-vrijstelling vraagt de spreker zich af waarom de minister ervoor gekozen heeft om deze vrijstelling louter optioneel te maken. Hij vermoedt dat deze keuze is ingegeven vanuit de verzuchtingen voor een verbetering van de concurrentiepositie, afkomstig uit de betrokken sectoren. Waarom heeft de minister niet gekozen voor een btw-stelsel dat op eenieder van toepassing is?

*De heer Georges Gilkinet (Ecolo-Groen)* stipt aan dat het voorliggend wetsontwerp een substantiële impact heeft op de staatsfinanciën en dit ten belope van 21 miljoen euro. Het doel zou erin bestaan om aan de hand van dit wetsontwerp een vergelijkbaar kader te creëren ten opzichte van de buurlanden. De spreker

Dans la pratique, on évoque en effet la situation de deux bâtiments arrivant au même moment sur le marché locatif. Le premier bâtiment n'est pas complexe, a pu être construit rapidement et les travaux n'ont été entamés qu'après le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Le second, plus complexe, a accumulé du retard et les travaux ont été entamés avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Dans le premier cas, il pourra être fait usage du régime optionnel, dans le deuxième cas, il n'en sera pas ainsi. Le loyer du second bâtiment sera dès lors plus élevé, si bien que le locataire optera pour le premier. Sous cet angle, il est affirmé dans la pratique que l'exigibilité n'est pas un critère objectif et pertinent justifiant la différence de traitement et qu'il n'est même pas proportionnel à l'objectif poursuivi par le projet de loi proprement dit, à savoir l'octroi d'incitants fiscaux à la construction et à la rénovation de bâtiments. L'intervenant pose les questions suivantes concernant le choix de l'exigibilité:

— Le ministre peut-il expliquer pourquoi c'est finalement ce critère de l'exigibilité qui a été retenu?

— Le ministre peut-il indiquer pour quelle raison le critère de la “première occupation” n'a pas été retenu?

— Ce choix s'explique-t-il, selon le ministre, par des considérations d'ordre pragmatique et budgétaire? Et, dans l'affirmative, quelles sont-elles?

*M. Peter Vanvelthoven (sp.a)* indique que l'idée de prévoir certaines baisses de TVA pour certains bâtiments ou fractions de bâtiments spécifiques tels que les logements privés pour handicapés, les établissements pour handicapés, les bâtiments destinés à l'enseignement et à l'encadrement des élèves, le logement dans le cadre de la politique sociale, est excellente. Aussi son groupe apporte-t-il un soutien sans réserve à cette mesure.

En ce qui concerne l'exemption optionnelle de la TVA, l'intervenant s'interroge sur les raisons ayant conduit le ministre à rendre cette exemption purement optionnelle. Il présume que ce choix est dicté par la demande d'une amélioration de la compétitivité émanant des secteurs concernés. Pour quelle raison le ministre n'a-t-il pas opté pour un régime de TVA s'appliquant à tous?

*M. Georges Gilkinet (Ecolo-Groen)* souligne que le projet de loi à l'examen a un impact substantiel sur les finances publiques (21 millions d'euros). L'objectif poursuivi en l'espèce serait de créer un cadre comparable à celui qui est appliqué chez nos voisins. L'intervenant n'est toutefois pas totalement convaincu qu'il existe une

is er echter niet helemaal zeker van dat er een sterke concurrentie tussen EU-landen speelt op het gebied van het btw-stelsel inzake onroerende verhuur.

Daarnaast merkt de spreker op dat het voorliggend wetsontwerp het voorwerp heeft uitgemaakt van een bijzonder gedetailleerd advies van de Raad van State betreffende de coherentie en de compatibiliteit met de btw-regels op het niveau van de Europese Unie alsook met betrekking tot de meeste recente EU-richtlijnen ter zake (DOC 54 3254/001 blz. 52 tot 62). De Raad van State toont zich bijzonder voorzichtig en zelfs kritisch over de gekozen weg van deze regering. De spreker wil daarom het standpunt van de minister kennen met betrekking tot de conformiteit van de tekst van het voorliggend wetsontwerp ten aanzien van het Europees recht. Daarnaast wenst de spreker ook de uitkomst te kennen van een eventueel voorafgaand overleg met de diensten van de Europese Commissie. Werd deze tekst voorgelegd aan de betrokken Europese instanties of loopt de tekst het risico om het voorwerp uit te maken van een beroep of een nietigverklaring door het Europees Hof van Justitie?

Met betrekking tot de budgettaire impact van het voorliggend wetsontwerp wenst de spreker te vernemen van de minister of deze inschatting van de kostprijs door de Inspectie van Financiën werd bekrachtigd. Deelt deze instantie dezelfde mening ten aanzien van de kostprijs van de maatregel?

De minister heeft verwezen naar de zes voorwaarden om te kunnen genieten van het optionele btw-stelsel. De vijfde voorwaarde is de conformiteit ten aanzien van de marktprijs. Het is inderdaad belangrijk om, indien het een zusteronderneming van de verhuurdersmaatschappij is die de bouw of de renovatie van het gebouwencomplex heeft gerealiseerd, na te gaan of er geen specifieke huurvoorwaarden worden aangeboden in het kader van fiscale optimalisatie. De spreker wenst daarom de controlemethode voor het eerbiedigen van de marktprijs te kennen. Gaat het om een eenmalige controle bij het vaststellen van de huurprijs of gaat het om een dynamische controle die jaarlijks plaatsvindt en rekening houdt met de evoluties binnen de vastgoedmarkt?

Tot slot merkt de spreker op dat hij nogal kritisch staat ten opzichte van het voorliggend wetsontwerp en dat hij eerder geneigd is tot een onthouding, gezien de mogelijke kostprijs en de disproportionele voordelen die het zou kunnen opleveren voor bepaalde actoren. Niettemin wenst de spreker te wijzen op het potentieel positieve effect van dit wetsontwerp en dit in termen van de renovatie van bestaande gebouwen en de constructie van nieuwe gebouwen die meer energiezuinig zullen zijn dan de huidige kantorencomplexen. Is er ook een

forte concurrence entre les différents pays de l'UE dans le domaine de la TVA relative à la location immobilière.

L'intervenant constate par ailleurs que le projet de loi à l'examen a fait l'objet d'un avis extrêmement détaillé du Conseil d'État portant sur la cohérence et la compatibilité avec les règles de TVA appliquées au niveau de l'Union européenne, ainsi que sur les directives européennes les plus récentes dans ce domaine (DOC 54 3254/001 pp. 52 à 62). Le Conseil d'État se montre très prudent et même critique quant à la voie choisie par le gouvernement. L'intervenant demande dès lors au ministre s'il pense que le texte du projet de loi est conforme au droit européen. Il souhaiterait également connaître les résultats de toute concertation préalable éventuelle menée avec les services de la Commission européenne. Ce texte a-t-il été soumis aux instances européennes compétentes ou risque-t-il de faire l'objet d'un recours devant la Cour de justice européenne voire d'être annulé par celle-ci?

En ce qui concerne l'incidence budgétaire du projet de loi à l'examen, l'intervenant demande au ministre si cette estimation du coût a été confirmée par l'Inspection des finances. Celle-ci partage-t-elle l'avis du ministre quant au coût de la mesure?

Le ministre a énuméré les six conditions nécessaires pour pouvoir bénéficier du régime de TVA optionnel. La cinquième condition est la conformité au prix du marché. En effet, si c'est une société sœur de l'entreprise de location qui se charge de la construction ou de la rénovation du complexe immobilier, il est important de vérifier si certaines conditions de location spécifiques n'ont pas été proposées dans le cadre d'une optimisation fiscale. L'intervenant demande dès lors quelle est la méthode utilisée pour contrôler si le prix du marché a bien été respecté. S'agit-il d'un contrôle ponctuel effectué lors de la fixation du loyer ou d'un contrôle dynamique organisé annuellement et tenant compte des évolutions du marché immobilier?

L'intervenant indique enfin qu'il se montre relativement critique envers le projet de loi à l'examen et qu'il est plutôt enclin à s'abstenir, eu égard à son coût potentiel et aux avantages démesurés qu'il générerait au profit de certains acteurs. L'intervenant souhaite néanmoins souligner l'effet potentiellement positif dudit projet de loi, et ce, en ce qui concerne la rénovation de bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments qui seront moins énergivores que les immeubles de bureaux actuels. L'incidence sur l'environnement et

inschatting gemaakt van de impact op het milieu en het energieverbruik?

*De heer Wim Van der Donckt (N-VA)* merkt op dat het voorliggend wetsontwerp een goede en logische maatregel bevat die tevens doelgericht en evenwichtig is. Hij verwijst hierbij naar de zes voorwaarden die door de minister van Financiën werden aangehaald om in aanmerking te komen voor de optionele btw-vrijstelling. Dit wetsontwerp zal de economische activiteit in de betrokken sectoren aanzwengelen. Bovendien zal ook de concurrentiehandicap met de buurlanden worden weggewerkt. De fractie van de spreker zal dan ook het voorliggend wetsontwerp goedkeuren.

De spreker heeft echter één vraag met betrekking tot artikel 5, punt d, van het wetsontwerp inzake de verhuur van een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door de huurder uitsluitend wordt gebruikt voor de economische activiteit die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent (DOC 54 3254/001 blz. 73). Is deze bepaling ook van toepassing op de autonome gemeentebesturen?

*De heer Ahmed Laaouej (PS)* wenst vooreerst te benadrukken dat zijn fractie achter de bepalingen staat betreffende de gebouwen voor gehandicapte personen, de schoolgebouwen en de sociale woningbouw.

Daarnaast heeft de spreker vooral vragen bij de berekening van de budgettaire impact van het voorliggend wetsontwerp. De netto kostprijs van 21 miljoen euro zou volgens de spreker wel eens veel meer kunnen bedragen. Hij wijst hiervoor naar de dynamiek vervat in de btw waarbij de belastingplichtige, die de verhuur van het vastgoed factureert inclusief btw, de mogelijkheid zal hebben om de btw, die zijn investeringen zwaar belast, in mindering te brengen.

Aan de ene kant zal er een mindering zijn van de btw die betrekking heeft op de investering. Deze btw-aftrek zal een eenmalige oefening zijn. Vervolgens zal er een btw-facturatie via de verhuurder zijn, die zal doorgestort worden aan de staat, en zal de huurder de betaalde btw in mindering brengen bij zijn belastingaangifte waarbij hij eventueel een belastingverrekening verkrijgt indien hij voldoende btw kan recupereren. Maar in eerste instantie, kan men het geheel van de investering, die een btw ten belope van 21 % zal genereren, recupereren. Dit komt erop neer dat voor het jaar 2019 het investeringsvolume dat door de btw zal belast worden op haar beurt een extra minderingspost zal opleveren.

De vraag die zich hierbij opwerpt is of het bedrag van de netto kostprijs van de maatregel zoals berekend door de regering, met name 21 miljoen euro, effectief

la consommation d'énergie a-t-elle également été évaluée?

*M. Wim Van der Donckt (N-VA)* fait observer que le projet de loi à l'examen contient une mesure logique, mais aussi ciblée et équilibrée. Il renvoie, à ce propos, aux six conditions à remplir pour bénéficier d'une exemption optionnelle de la TVA, citées par le ministre des Finances. Le projet de loi à l'examen stimulera l'activité économique dans les secteurs concernés. En outre, il fera disparaître le handicap concurrentiel existant par rapport aux pays voisins. Le groupe de l'intervenant soutiendra dès lors le projet de loi à l'examen.

L'intervenant souhaite toutefois poser une question concernant l'article 5, point d, du projet de loi relatif à la location d'un bâtiment ou d'une fraction d'un bâtiment, que le preneur utilise exclusivement pour son activité économique lui conférant la qualité d'assujetti (DOC 54 3254/001, p. 73). Cette disposition s'applique-t-elle également aux régions communales autonomes?

*M. Ahmed Laaouej (PS)* tient tout d'abord à souligner que son groupe soutient les dispositions relatives aux bâtiments pour handicapés, aux bâtiments scolaires et à la construction de logements sociaux.

Par ailleurs, les questions de l'intervenant portent principalement sur le calcul de l'incidence budgétaire du projet de loi à l'examen. L'intervenant estime que le coût net de 21 millions d'euros pourrait bien être nettement supérieur. Il renvoie à cet égard à la dynamique de la TVA, l'assujetti, qui facture la location du bien immobilier TVA incluse, ayant la possibilité de porter en déduction la TVA, qui grève lourdement ses investissements.

D'une part, il est question d'une réduction de la TVA en matière d'investissement. Cette déduction sera un exercice unique. Ensuite, la TVA sera facturée par le bailleur, qui la versera à l'État, et le preneur déduira la TVA payée dans sa déclaration fiscale, après quoi il obtiendra éventuellement un crédit d'impôt s'il peut récupérer suffisamment de TVA. Mais avant cela, tous les investissements qui généreront une TVA de 21 % pourront être récupérés, ce qui signifie que, pour 2019, le volume des investissements assujettis à la TVA constituera un poste de réduction supplémentaire.

La question qui se pose à cet égard est de savoir si le montant du coût net de cette mesure, établi par le gouvernement à 21 millions d'euros, correspondra

overeen zal komen met de werkelijke kost. De spreker vraagt zich dus met andere woorden af of de inschatting van de kostprijs door de regering wel redelijk is, rekening houdend met de vastgoedinvesteringen over een aantal boekjaren aangevuld met het hefboomeffect, aangezien deze nieuwe maatregel bijkomende investeringen zal veroorzaken. Heeft de regering met andere woorden een statische of een dynamische evaluatie van de kostprijs gemaakt?

De spreker heeft reeds vernomen dat de kostprijs wel eens veel hoger zou kunnen uitvallen. De spreker wil er zich dus terdege van vergewissen dat aan de hand van dit wetsontwerp er niet opnieuw een bijkomende ontsporing van de begroting zal plaatsvinden. Daarenboven biedt de btw oplossingen inzake fiscale optimalisatie die niet verwaarloosbaar zijn. Er zal met andere woorden voldoende controle moeten worden voorzien om het gebruik van fiscale spitstechnologie te voorkomen.

Omwille van deze redenen is de spreker uiterst bezorgd voor de negatieve repercussies van deze maatregel op de inkomsten van de overheid voor het jaar 2019 dat zich nu reeds op het gebied van de begroting als een zeer moeilijk jaar aankondigt.

Daarenboven wil de spreker vernemen of deze maatregel mee in rekenschap werd genomen bij de opmaak van de begroting van het jaar 2019. Werd er een verklarende nota ingediend bij de begroting betreffende een aanpassing van het btw-stelsel die netto 21 miljoen euro zal kosten? De spreker verwacht dat deze verklarende nota zal opduiken in de documenten van het Rekenhof naar aanleiding van de evaluatie van de begroting en de begrotingscontrole.

Daarnaast wil de spreker vernemen of er bepaalde sectoren zijn die meer betrokken zijn bij dit wetsontwerp dan andere sectoren en er dus meer voordeel zullen uit halen zoals de sector van het kantorenvastgoed en de logistieke sector. Daarnaast vraagt de spreker zich af of het voorliggend wetsontwerp niet beantwoordt aan de verzuchtingen van bepaalde economische belangengroepen zoals de grote vastgoedholdings die vaak georganiseerd zijn in de vorm van een bevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal). Zullen de voordelen van de maatregel breed verdeeld worden over het geheel van het Belgisch economisch weefsel?

Tot slot meent de spreker dat dit type van maatregelen onder een soort van budgettaire monitoring moeten worden geplaatst om actief na te gaan of er geen budgettaire ontsporing zal plaatsvinden in 2019. De spreker is zich er terdege van bewust dat er een facturatie met btw zal ontstaan wat op haar beurt inkomsten zal opleveren,

effectivement à son coût réel. En d'autres termes, l'intervenant se demande si l'estimation du coût effectuée par le gouvernement est raisonnable, compte tenu des investissements immobiliers au cours de plusieurs exercices, ainsi que de l'effet de levier, étant entendu que cette nouvelle mesure entraînera des investissements supplémentaires. En d'autres termes, le gouvernement a-t-il procédé à une évaluation statique ou à une évaluation dynamique du coût de cette mesure?

L'intervenant sait déjà que le coût pourrait être beaucoup plus élevé. Il souhaite dès lors s'assurer que ce projet de loi n'entraînera pas un nouveau dérapage budgétaire. En outre, la TVA offre des solutions d'optimisation fiscale qui ne sont pas négligeables. En d'autres termes, des contrôles suffisants devront être mis en place pour empêcher l'utilisation de technologies fiscales de pointe.

Dès lors, l'orateur est extrêmement préoccupé par la question des répercussions négatives de cette mesure sur les recettes publiques pour l'année 2019, année qui s'annonce déjà très difficile sur le plan budgétaire.

L'intervenant souhaite également savoir si cette mesure a été prise en compte lors de la confection du budget de l'année 2019. Une note explicative concernant cette modification du régime de TVA a-t-elle été jointe au budget, modification qui coûtera 21 millions d'euros nets? L'intervenant s'attend à ce que cette note explicative figure dans les documents de la Cour des comptes relatifs à l'examen du budget et au contrôle budgétaire.

L'intervenant souhaite également savoir si certains secteurs ont été associés davantage que d'autres à l'élaboration du projet de loi à l'examen, et en bénéficieront dès lors davantage, comme le secteur des immeubles de bureaux et celui de la logistique. Par ailleurs, l'intervenant se demande si le projet de loi à l'examen ne répond pas aux attentes de certains groupes d'intérêts économiques tels que les grandes holdings immobilières, souvent organisées sous la forme d'une Sicafi (société d'investissement à capital fixe). Les avantages de cette mesure seront-ils largement étendus à l'ensemble du tissu économique belge?

Enfin, l'intervenant estime que les mesures de ce type devraient faire l'objet d'une forme de suivi budgétaire qui permettrait de vérifier activement qu'il n'y aura pas de dérapage budgétaire en 2019. L'orateur sait très bien que le projet prévoit une facturation incluant la TVA qui générera des recettes mais, dans un premier temps, le

maar in eerste instantie zal het echter de volledige investering zijn die recht geeft op een belastingafrek.

*De heer Luk Van Biesen (Open Vld)* beschouwt dit wetsontwerp als een belangrijke wijziging van de btw-wetgeving maar hij meent eveneens dat de gehele problematiek van btw en onroerend goed onder de loep moet genomen worden. Het voorliggend wetsontwerp biedt een antwoord op het complex systeem, aangeboden door boekhouders en fiscalisten, om de betrokken personen de rechtmatige aftrek van de btw op hun investeringen te laten recupereren. De spreker verwijst hierbij onder andere naar gemeenten die aan de hand van autonome gemeentebedrijven de btw van hun vastgoedinvesteringen proberen te recupereren of naar de techniek waarbij een derde partij wordt ingeschakeld om de inrichting van het commerciële gedeelte van een pand te realiseren teneinde de btw van de investering te recupereren.

De spreker betreurt echter wel dat er geen fundamenteel debat is gevoerd rondom het thema van de btw en onroerend goed. Hij merkt op dat er nog heel wat andere elementen zijn, zeker betreffende de investeringen door overheden, die thans hun toevlucht moeten zoeken tot allerhande constructies om die btw ten belope van 21 % van de gedane investering alsnog te kunnen recupereren. Het ontstaan van de autonome gemeentebedrijven moet dan ook vanuit dit perspectief bekeken worden. Hierbij verwijst de spreker naar het wetsvoorstel van collega Piedboeuf (DOC 54 356/001 tot 5) ter zake.

Dit wetsontwerp is een stap in de goede richting waarbij de wetgever aangeeft dat het principe van verhuur met btw mogelijk is. Dat is een belangrijke mijlpaal in de anders zeer sterk vastgelopen btw-wetgeving. Het voorliggend wetsontwerp is voor de spreker niet het eindpunt maar zou integendeel de start moeten inluiden om in de schoot van de commissie voor de Financiën en de Begroting de kwestie van de btw en onroerend goed ten gronde te beslechten. De huidige situatie is problematisch voor al diegenen die thans in België willen investeren in vastgoedprojecten en geconfronteerd worden met een btw van maar liefst 21 %.

Dit wetsontwerp is tevens gekoppeld aan het wetsontwerp over de onderwerping van de havenbedrijven aan de vennootschapsbelasting (DOC 54 3003/1 tot 5). De minister van Financiën heeft op het ogenblik van de goedkeuring van dat wetsontwerp reeds deze maatregel aangekondigd als een compensatiemaatregel. Vandaar dat de spreker verheugd is dat dit wetsontwerp thans ter bespreking voorligt en een opening betekent om de btw op onroerend goed te recupereren. Het zal een stap vooruit betekenen voor de logistieke sector en de

montant total des investissements donnera droit à une déduction fiscale.

*M. Luk Van Biesen (Open Vld)* estime que le projet de loi à l'examen modifie grandement la législation sur la TVA mais indique par ailleurs que toute la problématique de la TVA et de l'immobilier doit être examinée. Le projet de loi à l'examen apporte une réponse au système complexe proposé par les comptables et les fiscalistes pour permettre aux personnes concernées de récupérer la déduction légitime de la TVA sur leurs investissements. L'intervenant renvoie notamment, à ce propos, aux communes qui tentent de récupérer la TVA sur leurs investissements immobiliers par la voie de régies communales autonomes, ou encore à la technique consistant à faire appel à un tiers pour l'aménagement de la partie commerciale des bâtiments afin de récupérer la TVA sur l'investissement effectué.

L'intervenant déplore cependant qu'il n'y ait pas eu de débat de fond sur le sujet de la TVA et de l'immobilier. Il observe qu'il existe beaucoup d'autres éléments, certainement en ce qui concerne les investissements des pouvoirs publics, pour lesquels il faut aujourd'hui recourir à toutes sortes de constructions afin de récupérer la TVA de 21 % appliquée à ces investissements. C'est dans cette perspective qu'il faut envisager l'émergence des régies communales autonomes. L'intervenant renvoie à ce propos à la proposition de loi de M. Piedboeuf (DOC 54 356/001 à 5) à ce sujet.

Le projet de loi à l'examen va dans la bonne direction en ce que le législateur admet le principe de la location avec TVA. Il s'agit d'une étape importante de la réforme de la législation sur la TVA, par ailleurs très grippée. Selon l'intervenant, le projet de loi à l'examen ne marque pas la fin d'un processus mais devrait plutôt marquer le début de travaux visant à trancher au fond, au sein de la Commission des finances et du budget, la question de la TVA et des biens immobiliers. La situation actuelle est problématique pour tous ceux qui souhaitent actuellement investir dans des projets immobiliers en Belgique et qui sont confrontés à un taux de TVA de pas moins de 21 %.

Le projet de loi à l'examen est également lié au projet de loi concernant l'assujettissement à l'impôt des sociétés d'entreprises portuaires (DOC 54 3003/1 à 5). Lors de l'adoption de ce projet de loi, le ministre des Finances a déjà indiqué que cette mesure était une mesure compensatoire. C'est pourquoi l'orateur se réjouit que le projet de loi à l'examen soit aujourd'hui en discussion et qu'il offre la possibilité de récupérer la TVA sur les biens immobiliers. Ce sera un progrès pour le secteur de la logistique et les propriétaires

eigenaars van commerciële panden. Het voorliggend wetsontwerp zal hen een duwtje in de rug geven om investeringen te doen inzake de energiezuinige inrichting van de panden.

Tot slot erkent de spreker dat het moeilijk is om de precieze budgettaire kost van de maatregel te berekenen maar hij is ervan overtuigd dat deze maatregel een aantal slapende, leegstaande panden zal activeren waardoor er extra economische activiteit en bijkomende inkomsten zullen gecreëerd worden.

*De heer Benoît Piedboeuf (MR)* geeft aan dat zijn fractie eveneens dit wetsontwerp steunt die de verdienste heeft om de vastgoedsector een duwtje in de rug te geven.

Daarnaast heeft de spreker een zeer specifieke vraag met betrekking tot het toepassingsgebied van de btw waarbij hij er zich wil van vergewissen dat de btw vooral betrekking heeft op de commerciële aard van het onroerend goed en niet op onroerende goederen *as such*.

*De heer Eric Van Rompuy (CD&V)* merkt op dat hij in het kader van de bespreking van het voorliggend wetsontwerp een brief heeft ontvangen van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) waarin een aantal opmerkingen worden geformuleerd. De spreker wenst deze opmerkingen kenbaar te maken en stipt aan dat de BVS een voorstel tot amendering heeft opgesteld betreffende de inwerkingtreding van het voorliggend wetsontwerp.

De BVS erkent dat dit wetsontwerp een zeer goede maatregel bevat waar de vastgoedsector reeds jaren op wacht. De regering zal hiermee nieuwe investeringen in de vastgoedmarkt stimuleren. De maatregel brengt bovendien btw-neutraliteit tot stand in de ganse ketting van projectontwikkelaars over koper-investeerder/verhuurder tot en met de onderneming die optreedt als professionele huurder van een kantoor of winkelpand. Daarnaast werkt deze maatregel een concurrentiehandicap weg met de ons omringende buurlanden waar reeds btw-neutraliteit bestaat. Tot slot zal aan de hand van deze maatregel de uiteindelijke belasting over de toegevoegde waarde gedragen worden door de eindgebruiker die goederen of diensten afneemt van deze onderneming. Hierdoor wordt een basisprincipe inzake de werking van de btw gerespecteerd.

De BVS heeft echter opmerkingen met betrekking tot de inwerkingtreding. Deze inwerkingtreding zou een schending van het gelijkheidsbeginsel en een ernstige concurrentievervalsing inhouden. De BVS verwijst hiervoor naar de opmerkingen van de Raad van State

d'immeubles commerciaux. Le projet de loi à l'examen les encouragera à réaliser des investissements pour économiser l'énergie dans les bâtiments.

Enfin, l'intervenant reconnaît la difficulté de calculer l'impact budgétaire exact de la mesure mais se dit convaincu que cette mesure permettra de remettre en service un certain nombre de locaux dormants et vacants, et d'ainsi générer une activité économique et des revenus supplémentaires.

*M. Benoît Piedboeuf (MR)* indique que son groupe soutient également le projet de loi à l'examen, qui a le mérite de donner un coup de pouce au secteur de l'immobilier.

L'intervenant a par ailleurs une question très spécifique concernant le champ d'application de la TVA. Il souhaite s'assurer que celle-ci s'appliquera surtout sur la nature commerciale du bien immobilier, et non sur les biens immobiliers en tant que tels.

*M. Eric Van Rompuy (CD&V)* souligne que, dans le cadre de l'examen du projet de loi, il a reçu un courrier de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) formulant une série d'observations. L'intervenant souhaiterait les communiquer à la commission et précise que l'UPSI a rédigé une proposition d'amendement en ce qui concerne l'entrée en vigueur du projet de loi à l'examen.

L'UPSI reconnaît que le projet de loi contient une mesure très positive, que le secteur de l'immobilier attendait depuis des années. Avec cette initiative, le gouvernement stimulera de nouveaux investissements sur le marché de l'immobilier. La mesure réalise en outre la neutralité en matière de TVA dans l'ensemble de la chaîne, qui va des développeurs de projets à l'entreprise qui intervient en tant que bailleur professionnel d'un bureau ou d'un commerce, en passant par l'acheteur-investisseur/bailleur. Elle élimine de surcroît un handicap concurrentiel par rapport aux pays voisins, qui respectent déjà le principe de la neutralité de la TVA. Enfin, le projet de loi fait en sorte que la taxe sur la valeur ajoutée incombe en définitive à l'utilisateur final qui achète des biens ou services à cette entreprise. Un principe fondamental en matière de fonctionnement de la TVA est ainsi respecté.

L'UPSI émet toutefois des réserves quant à l'entrée en vigueur de la mesure, qui porterait atteinte au principe d'égalité et générerait une grave distorsion de la concurrence. À cet égard, l'UPSI renvoie aux observations du Conseil d'État en la matière

ter zake (DOC 54 3254/001 blz. 62 tot 64). Het nadien gewijzigde wetsontwerp waarbij de inwerkingtreding gekoppeld wordt aan de start van de bouwwerken lost het probleem niet op. De BVS meent dat, indien het voorliggend wetsontwerp niet wordt gewijzigd, er juridische procedures ten aanzien van specifieke bepalingen zullen volgen.

De BVS heeft op haar beurt een juridisch sluitend voorstel ontwikkeld door de inwerkingtreding te koppelen aan de eerste ingebruikneming op 1 januari 2020. Het BVS heeft dit voorstel in een amendement gegoten. De BVS is ervan overtuigd dat dit euvel kan opgelost worden door het nieuwe btw-stelsel voor te behouden aan gebouwen waarvan de eerste oplevering of het eerste gebruik plaatsheeft vanaf een zeker datum (bijvoorbeeld 1 januari 2020). Deze amendering zal op budgettair vlak slechts een zeer geringe impact hebben, of zelfs onbestaande, naargelang de gekozen datum, aangezien de gebouwen waarvan de eerste oprichtingswerken zouden plaatsvinden na 1 oktober 2018 in geen geval klaar zouden zijn voor oplevering voor 1 januari 2020 (indien deze datum eventueel wordt weerhouden). *De facto* behelzen beide formuleringen zodoende hetzelfde toepassingsgebied, waarbij zij in de tweede hypothese geen discriminatie veroorzaken. De spreker had graag de mening van de minister van financiën hierover gehoord.

Het principe dat de BVS vooropstelt in haar amendement bestaat erin om het wetsontwerp zo op te stellen dat de inwerkingtreding gekoppeld is aan de eerste ingebruikneming en niet aan de start van de bouwwerken. De BVS stipt aan dat dit alternatief voorstel van inwerkingtreding zorgt voor een gelijke behandeling van de verschillende gebouwen die op hetzelfde moment op de huurmarkt worden aangeboden. Bovendien is dit voorstel juridisch wel sluitend en biedt het dus meer rechtszekerheid waardoor er weinig risico bestaat op een veroordeling door het Grondwettelijk Hof of het Europees Hof van Justitie. Daarnaast maakt dit alternatief voorstel gebruik van een begrip dat reeds bestaat in de btw-wetgeving met name de eerste ingebruikneming en heeft het geen wezenlijke impact op de begroting. De BVS meent echter dat, aan de hand van deze tekstaanpassing door middel van de invoeging van de inwerkingtreding bij de eerste oplevering of eerste gebruik, er geen budgettaire gevolgen zullen zijn. De spreker kijkt dan ook uit naar de antwoorden van de minister.

*De heer Benoît Dispa (cdH)* plaatst vooreerst vraagtekens bij de opportuniteit van het voorliggend wetsontwerp zonder de noodzaak van dit wetsontwerp van tafel te vegen. In de memorie van toelichting

(DOC 54 3254/001 p. 62 à 64). La modification subséquente du projet de loi, qui lie l'entrée en vigueur au début des travaux de construction, ne résout pas le problème. L'UPSI estime que, si le projet de loi à l'examen n'est pas modifié, on peut s'attendre à des procédures juridiques à l'encontre de certaines dispositions.

L'UPSI a à son tour élaboré une proposition juridiquement cohérente en liant l'entrée en vigueur à la première occupation le 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'UPSI a coulé cette proposition sous la forme d'un amendement. L'UPSI est convaincue que ce problème peut être résolu en réservant le nouveau régime TVA aux bâtiments dont la première réception ou la première occupation aura lieu à partir d'une date donnée (par exemple, le 1<sup>er</sup> janvier 2020). Cet amendement n'aura qu'un impact très faible voire inexistant sur le plan budgétaire selon la date choisie, vu que les bâtiments dont les premiers travaux de construction commenceraient après le 1<sup>er</sup> octobre 2018 ne seraient en aucun cas achevés pour une réception en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (au cas où cette date serait retenue). Le même champ d'application est ainsi *de facto* recouvert par les deux formulations, lesquelles n'entraînent aucune discrimination dans la deuxième hypothèse. L'intervenant aurait souhaité entendre l'avis du ministre des Finances à cet égard.

Le principe que l'UPSI propose dans son amendement consiste à élaborer le projet de loi de manière à ce que l'entrée en vigueur soit liée à la première occupation et non au début des travaux de construction. L'UPSI souligne que cette proposition alternative d'entrée en vigueur aura pour effet d'instaurer une égalité de traitement des différents bâtiments qui sont proposés au même moment sur le marché locatif. Qui plus est, cette proposition est bel et bien cohérente du point de vue juridique et offre dès lors une sécurité juridique accrue et ne comporte, par conséquent, guère de risques d'une condamnation par la Cour constitutionnelle ou la Cour de justice de l'Union européenne. Cette proposition alternative utilise, en outre, une notion qui existe déjà dans la législation relative à la TVA, à savoir la première occupation, et n'a pas d'impact réel sur le budget. L'UPSI considère toutefois que cette adaptation du texte par le biais de l'insertion de l'entrée en vigueur au moment de la première réception ou de la première occupation n'aura pas d'incidences budgétaires. L'intervenant attend dès lors avec intérêt les réponses du ministre.

*M. Benoît Dispa (cdH)* s'interroge d'abord sur l'opportunité du projet de loi à l'examen sans toutefois rejeter la nécessité dudit projet. L'exposé des motifs (DOC 3254/001, p. 11) revient à plusieurs reprises sur

(DOC 3254/001 blz. 11) wordt meermaals verwezen naar de verzuchtingen van de sector van de logistiek met betrekking tot de concurrentiehandicap waaronder deze sector thans gebukt gaat. Daarom is het belangrijk om snel maatregelen te nemen om deze handicap weg te werken des te meer daar deze sector een belangrijke rol speelt in de jobcreatie van dit land. Kan de minister van Financiën daarentegen meer precieze duiding verschaffen bij de redenen waarom hij meer aandacht schenkt aan deze sector? Zijn er bepaalde eisen geformuleerd en overgemaakt door bepaalde bedrijven en/of federaties? Welke argumenten kan de minister aandragen die deze voorkeursbehandeling verduidelijken en motiveren? Kan de minister eveneens meer toelichting geven bij de verschillende stelsels die thans van toepassing zijn in de ons omringende landen en meer aantrekkelijk zijn ten opzichte van de huidige situatie in België? Liggen de maatregelen vervat in dit wetsontwerp in lijn met de stelsels die gangbaar zijn bij de buurlanden?

Daarnaast verwijst de spreker naar de opmerkingen die de Raad van State in haar advies naar voren schuift en die eveneens door de BVS aangekaart worden. De Raad van State plaatst onder meer vraagtekens bij de compatibiliteit met de btw-richtlijn inzake de herzieningsperiode waarbij de Raad van State zich afvraagt of dit stelsel betrekking heeft op de herziening van investeringsgoederen (DOC 54 3254/001 blz. 56 en 57). Indien dit niet het geval zou zijn, dan is artikel 187 van de btw-richtlijn niet van toepassing. Indien dit echter wel het geval zou zijn, moet er nagegaan worden of men inderdaad mag afwijken van de maximale herzieningsperiode ten belope van 25 jaar. De spreker vraagt heldere en overtuigende antwoorden van de minister om de twijfels van de Raad Van State, die hieromtrent bestaan, weg te nemen.

De Raad van State formuleert evenzeer bedenkingen bij het toekennen van een verminderd btw-tarief aan bepaalde gebouwen terwijl zij niet geheel ondubbelzinnig een tijdelijke huisvestingsfunctie vervullen (DOC 54 3254/001 blz. 61 en 62). Klaarblijkelijk stelt dit probleem zich thans in de huidige wetgeving, maar dit euvel wordt versterkt in het voorliggend wetsontwerp aangezien het type gebouwen, dat in aanmerking komt voor een verminderd tarief, niet onder het toepassingsgebied van punt 10, bijlage 3 van de btw-richtlijn valt. Volgens de Raad van State zal het verminderd tarief zoals vervat in het voorliggend wetsontwerp in overtreding zijn met artikel 98 van de btw-richtlijn. Wat is het standpunt van de minister ten aanzien van deze opmerking?

De Raad van State heeft ook opmerkingen ten aanzien van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel (DOC 54 3254/001 blz. 62 en 63). Deze opmerkingen liggen in het verlengde van de opmerkingen geformuleerd

les aspirations du secteur logistique quant au handicap concurrentiel que ce secteur subit actuellement. Aussi importe-t-il de prendre rapidement des mesures visant à faire disparaître ce handicap, d'autant que ce secteur joue un rôle important dans la création d'emplois dans notre pays. Le ministre des Finances peut-il par contre fournir davantage de précisions sur les raisons qui l'ont incité à s'intéresser davantage à ce secteur? Certaines revendications ont-elles été formulées et relayées par certaines entreprises et/ou fédérations? Quels arguments expliquant et motivant ce traitement de faveur le ministre peut-il avancer? Le ministre peut-il également donner des précisions sur les différents régimes qui sont actuellement appliqués dans les pays voisins et qui sont plus attractifs que la situation actuelle en Belgique? Les mesures prévues par le projet de loi à l'examen sont-elles conformes aux régimes connus dans les pays voisins?

L'intervenant renvoie par ailleurs aux observations formulées dans son avis par le Conseil d'État et qui sont également évoquées par l'UPSI. Le Conseil d'État s'interroge notamment sur la compatibilité avec la directive TVA en ce qui concerne la période de régularisation, le Conseil d'État se demandant si ce régime a trait à la régularisation de biens d'investissement (DOC 54 3254/001, p. 56 et 57). Si tel n'était pas le cas, l'article 187 de la directive TVA ne serait pas d'application. Si tel devait toutefois être le cas, il s'agirait de vérifier si l'on peut bien déroger à la période de régularisation maximale de 25 ans. L'intervenant demande des réponses claires et convaincantes de la part du ministre afin de dissiper les doutes du Conseil d'État en la matière.

Le Conseil d'État formule de même des observations concernant l'octroi d'un taux réduit de TVA pour certains bâtiments, alors qu'ils remplissent non sans une certaine ambiguïté une fonction d'hébergement temporaire (DOC 54 3254/001, p. 61 et 62). Si le problème se pose visiblement déjà dans la législation actuelle, le projet de loi à l'examen l'accentue, dès lors que le type de bâtiments donnant droit à un taux réduit ne relève pas du champ d'application du point 10, annexe 3 de la directive TVA. Selon le Conseil d'État, le taux réduit prévu par le projet de loi à l'examen violera l'article 98 de la directive TVA. Que pense le ministre de cette observation?

Le Conseil d'État formule également des observations concernant le principe d'égalité et de non-discrimination (DOC 54 3254/001 p. 62 et 63). Ces observations s'inscrivent dans le prolongement des observations

vanuit de BVS en hebben betrekking op de problematiek van de datum van inwerkingtreding van het wetsontwerp. Het verschil in behandeling met betrekking tot de mogelijkheid voor de keuze tot taxatie van de verhuur, om op die manier in aanmerking te komen voor een belastingaftrek van de btw, moet voldoende adequaat gerechtvaardigd worden. In de memorie van toelichting heeft men het over fiscale stimuli bestaande uit enerzijds specifieke en anderzijds algemene maatregelen (DOC 3254/001 blz. 20 tot 23) maar de Raad van State vraagt zich af of deze bepalingen zullen volstaan om het verlies van de mogelijkheid tot optie van taxatie voor contracten betreffende de constructie van gebouwen, waarbij de btw invorderbaar is voor 1 oktober 2018, te rechtvaardigen. De Raad van State meent dat het Grondwettelijk Hof zich over dit punt zal moeten uitspreken.

Daarenboven vraagt de spreker zich af of de minister het voorliggend wetsontwerp officieel ter kennis heeft gegeven aan de Europese Commissie. Aangezien dit wetsontwerp specifieke gunstmaatregelen ten aanzien van één bepaalde sector bevat, vraagt de spreker zich af of dit wetsontwerp geen onbedoelde staatssteun in zich draagt. Hoe kijkt de minister hier tegenaan?

Tot slot merkt de spreker op dat de budgettaire impact van het voorliggend wetsontwerp 21 miljoen euro netto bedraagt. Op dit ogenblik zijn er geen elementen beschikbaar om de evaluatie van de kostprijs in twijfel te trekken. De spreker wil van de minister vernemen of de bevoegde diensten binnen de FOD Financiën voldoende methodologisch onderlegd zijn om, van zodra de maatregel in voege treedt, de budgettaire impact nauwlettend op te volgen.

## B. Antwoorden van de minister

### 1. Algemene bemerkingsen

*De heer Johan Van Overtveldt, minister van Financiën, belast met de Bestrijding van de fiscale fraude, geeft vooreerst drie algemene bemerkingsen.*

Ten eerste duidt de minister erop dat deze maatregel bedoeld is om de onroerend verhuur en de economie in het algemeen te stimuleren zonder een bepaalde sector te willen bevoordelen.

Ten tweede wijst de minister erop dat er in het wetsontwerp rigoureuus rekening is gehouden met de opmerkingen van de Raad van State en zeker wat betreft de opmerkingen inzake een mogelijke schending van het gelijkheidsbeginsel. Het betreft hier dan meer specifiek de opmerkingen over de *cut off* datum van 1 oktober 2018. Om tegemoet te komen aan de

formulées par l'UPSI et concernent la problématique de la date d'entrée en vigueur du projet de loi. La différence de traitement concernant la possibilité d'opter pour la taxation de la location et donc de bénéficiaire aussi du régime de déduction doit être adéquatement justifiée. Dans l'exposé des motifs, il est question de stimulants fiscaux composés, d'une part, de mesures spécifiques et, d'autre part, de mesures générales (DOC 3254/001 p. 20 à 23), mais pour le Conseil d'État, la question se pose de savoir si ces dispositions peuvent suffire pour justifier la privation de la possibilité d'option de taxation pour des contrats relatifs à la construction de bâtiments pour lesquels la TVA est déjà devenue exigible avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Le Conseil d'État estime qu'il appartiendra à la Cour constitutionnelle de se prononcer sur ce point.

En outre, l'intervenant demande au ministre si le projet de loi à l'examen a été officiellement notifié à la Commission européenne. Dès lors que celui-ci prévoit des mesures spécifiques favorables à un secteur en particulier, l'intervenant se demande si ce projet ne comporte pas une aide d'État non intentionnelle. Quelle est la position du ministre à cet égard?

Enfin, l'intervenant fait observer que l'incidence budgétaire du projet de loi à l'examen est estimée à 21 millions d'euros nets. À ce stade, on ne dispose pas d'éléments permettant de mettre en doute l'évaluation de ce coût. L'intervenant demande au ministre si les services compétents du SPF Finances seront méthodologiquement capables de suivre l'incidence budgétaire de près, dès que la mesure entrera en vigueur.

## B. Réponses du ministre

### 1. Remarques générales

*M. Johan Van Overtveldt, ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale, formule tout d'abord trois remarques d'ordre général.*

Premièrement, le ministre souligne que la mesure vise à stimuler la location immobilière et l'économie en général, sans toutefois privilégier un secteur particulier.

Deuxièmement, il précise que le projet de loi a rigoureusement tenu compte des observations du Conseil d'État, notamment en ce qui concerne une atteinte éventuelle au principe d'égalité. Il s'agit plus spécifiquement des remarques relatives à la date butoir du 1<sup>er</sup> octobre 2018. Afin de se conformer aux observations du Conseil d'État, les prestations de service effectuées

opmerkingen van de Raad van State staan prestaties verricht vóór 1 oktober 2018, maar die geen werk in onroerende staat zijn, de toepassing van het optioneel btw-stelsel niet in de weg.

Ten derde benadrukt de minister dat om de budgettaire kostprijs te beperken er voor gekozen is het optioneel btw-stelsel te beperken tot nieuwbouw of fundamentele vernieuwbouw die is aangevangen vanaf 1 oktober 2018.

## **2. Optioneel karakter van het btw-stelsel**

De minister benadrukt dat de basisregel blijft – conform de Europese btw-richtlijn – dat de verhuur van een onroerend goed (bv. een stuk grond, een kantoorruimte, een fabriekspand, ...) in principe vrijgesteld is van btw. Op grond van de btw-richtlijn kunnen de lidstaten er wel voor kiezen om het recht te verlenen om voor belastingheffing (btw) te kiezen in het kader van de verhuur en de verpachting van onroerende goederen. Het btw-stelsel voor de verhuur en de verpachting van onroerende goederen is dus enkel optioneel, het kan dus niet worden opgelegd.

## **3. Autonome gemeentebedrijven**

De optionele btw-heffing geldt ook voor autonome gemeentebedrijven omdat zij opereren in een b2b-context.

## **4. Budgettaire impact**

De minister beklemtoont dat de Studiedienst van de FOD Financiën de budgettaire impact van het wetsontwerp raamt op ongeveer 21 miljoen euro op jaarbasis, eens de maatregel op kruissnelheid is. Bij de berekening is rekening gehouden met de kostprijs van de optimalisatietechnieken (zoals onroerende leasing) die werden aangewend om de negatieve gevolgen van de vrijstelling van onroerende verhuur (namelijk het niet kunnen uitoefenen van het recht op btw-af trek) tegen te gaan. De minister wijst erop dat de Inspectie van Financiën de berekeningsmethode van de Studiedienst heeft onderschreven. De FOD Financiën zal op regelmatige basis de budgettaire impact van dit wetsontwerp monitoren.

## **5. Het geval waarin de huurder geen volledig recht op aftrek heeft van de btw**

Vervolgens gaat de minister in op het geval waarin de huurder geen volledig recht op aftrek heeft van de btw en hij met de verhuurder verbonden is op basis van een limitatieve lijst van persoonlijke, financiële of organisatorische banden. In dat geval moet de aangerekende huurprijs marktconform zijn. De minister bevestigt

avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018, qui ne sont pas des travaux immobiliers, ne font plus obstacle à l'application du régime TVA optionnel.

Troisièmement, le ministre indique que, pour restreindre le coût budgétaire, il a été décidé de limiter le régime optionnel en matière de TVA aux nouvelles constructions ou aux rénovations fondamentales commencées à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018.

## **2. Caractère optionnel du régime TVA**

Le ministre précise que la règle de base reste – conformément à la directive TVA européenne – que la location d'un bien immobilier (par exemple un terrain, un espace de bureaux, une usine, ...) est en principe exemptée de TVA. En vertu de la directive TVA, les États membres peuvent toutefois choisir d'accorder à leurs assujettis le droit d'opter pour la taxation (TVA) dans le cadre de l'affermage et de la location de biens immeubles. Le régime TVA pour l'affermage et la location de biens immeubles est donc strictement optionnel, il ne peut être imposé.

## **3. Régies communales autonomes**

La perception optionnelle de la TVA s'applique également aux régies communales autonomes, car celles-ci opèrent dans un contexte B2B.

## **4. Incidence budgétaire**

Le ministre souligne que d'après le service d'études du SPF Finances, l'incidence budgétaire du projet de loi sera d'environ 21 millions d'euros par an lorsque la mesure aura atteint sa vitesse de croisière. Ce calcul tient compte du coût des techniques d'optimisation (telles que le *leasing* immobilier) utilisées pour compenser les effets négatifs de l'exonération du bail immobilier (à savoir l'impossibilité d'exercer le droit à déduction de la TVA). Le ministre souligne que la méthode de calcul du service d'études a été approuvée par l'Inspection des finances. Le SPF Finances suivra régulièrement l'incidence budgétaire du projet de loi à l'examen.

## **5. Que se passe-t-il lorsque le preneur n'a pas entièrement le droit de déduire la TVA?**

Le ministre se penche ensuite sur le cas où le preneur n'a pas entièrement le droit de déduire la TVA et où il est lié au bailleur sur la base d'une liste limitative de liens personnels, financiers ou organisationnels. Dans une telle situation, le loyer porté en compte doit être conforme au prix du marché. Le ministre confirme

dat de FOD Financiën deze marktconformiteit op een dynamische wijze zal controleren, dus niet eenmalig.

### 6. *Het toepassingsgebied in de tijd*

Verder antwoordt de minister op de vragen in verband met het toepassingsgebied in de tijd van het optioneel btw-stelsel. De minister benadrukt dat 1 oktober 2018 de *cut off* datum is. Projecten die vóór die datum gestart zijn, vallen buiten de scope van de nieuwe maatregel.

In de eerste versie van het wetsontwerp kwamen enkel die projecten in aanmerking waarvoor vóór 1 oktober 2018 nog geen btw opeisbaar is geworden op aan die projecten rechtstreeks toewijsbare kosten. Die kosten omvatten niet alleen de eigenlijke materiële bouwkosten in de strikte zin (zoals werk in onroerende staat), maar eveneens de voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het specifieke bouwproject, ongeacht of die materieel dan wel intellectueel van aard zijn (bv. architectenkosten).

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Raad van State, staan prestaties verricht vóór 1 oktober 2018, maar die geen werk in onroerende staat zijn, de toepassing van het optioneel btw-stelsel niet in de weg. Het betreft concreet alle prestaties die intellectueel van aard zijn, zoals bv. de diensten van architecten en landmeters, diensten van veiligheidscoördinatoren, voorstudies, etc. Hetzelfde geldt overigens voor de aankoop van materialen of het huren van machines om de werken uit te voeren.

Worden eveneens buiten beschouwing gelaten alle werken die betrekking hebben op de voorafgaandelijke afbraak van een gebouw, evenals alle werken die betrekking hebben op de grond, zoals sonderingswerken, sanneringswerken, graafwerken, stabiliseringswerken, etc.

### 7. *Het verzoek van de vastgoedsector*

Vervolgens gaat de minister in op het verzoek van de vastgoedsector (BVS) om te werken met het criterium ingebruikneming of voorlopige oplevering om de *cut off* datum te bepalen.

Om drie redenen werd beslist om niet in te gaan op het verzoek van de vastgoedsector:

— Ten eerste is er de fundamentele doelstelling om nieuwbouw en vernieuwbouw te stimuleren. Mocht het criterium van de ingebruikneming gebruikt worden, dan zouden ook veel bestaande vastgoedprojecten in

que le SPF Finances contrôlera cette conformité de manière dynamique et qu'il ne se contentera donc pas d'un contrôle unique.

### 6. *Champ d'application dans le temps*

Le ministre répond encore aux questions portant sur le champ d'application dans le temps du régime de TVA optionnel. Il souligne que le 1<sup>er</sup> octobre 2018 est la date butoir. Les projets qui ont démarré avant cette date ne tombent pas dans le champ d'application de la nouvelle mesure

Dans la première version du texte, seuls étaient éligibles les projets pour lesquels aucune TVA n'était devenue exigible, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018, sur les coûts directement imputables à ces projets. Ces coûts comprennent non seulement les coûts de construction matériels à proprement parler (tels que les travaux immobiliers), mais également les travaux préparatoires ayant trait à ce projet de construction spécifique, indépendamment du fait qu'ils soient de nature matérielle ou intellectuelle (les frais d'architecte, par exemple).

Afin de se conformer aux observations du Conseil d'État, les prestations effectuées avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018 qui ne sont pas des travaux immobiliers ne font plus obstacle à l'application du régime TVA optionnel. Concrètement, cela concerne toutes les prestations à caractère intellectuel, telles que, par exemple, les prestations d'architectes et de géomètres, les prestations de coordinateurs de sécurité, les études préliminaires, etc. Il en va d'ailleurs de même pour l'achat de matériaux ou la location de machines visant à effectuer les travaux.

Sont également exclus tous les travaux se rapportant à la démolition préalable d'un bâtiment, ainsi que tous ceux se rapportant au terrain, tels que les travaux de sondage, les travaux d'assainissement, les travaux d'excavation, les travaux de stabilisation, etc.

### 7. *La demande du secteur immobilier*

Le ministre aborde ensuite la demande du secteur de l'immobilier (UPSI) de travailler avec le critère de l'occupation ou de la réception provisoire afin de fixer la date d'échéance.

Il a été décidé de ne pas donner suite à la demande du secteur de l'immobilier pour les trois raisons suivantes:

— il y a premièrement l'objectif fondamental de stimuler la nouvelle construction et la rénovation. Si le critère de l'occupation est utilisé, nombre de projets immobiliers existants entreraient également en considération pour

aanmerking komen voor het optioneel stelsel, hetgeen haaks staat op voornoemde doelstelling;

— Ten tweede zijn er in het administratief contentieux heel wat geschillen over de precieze datum van de voorlopige oplevering. Het is dus vanuit logistiek oogpunt een erg onzeker criterium;

— Tot slot, door het criterium van de voorlopige oplevering te gebruiken, neemt de budgettaire kostprijs substantieel toe, precies omwille van het feit dat dan veel meer projecten voor het optioneel stelsel in aanmerking zouden komen.

### **8. Afwijkend regime voor opslagplaatsen**

De minister legt vervolgens uit dat de vereiste van nieuwbouw of fundamentele vernieuwbouw niet geldt voor opslagruimten. Bijgevolg komen voor opslagplaatsen ook verhurings van bestaande gebouwen in aanmerking voor de optionele btw-heffing.

Dit afwijkend regime voor opslagplaatsen beoogt het verbeteren van de concurrentiepositie van de logistieke sector in België.

De hervorming heeft dan ook tot doel om onmiddellijk een belangrijke ingreep te doen ten voordele van die logistieke sector. De laatste jaren is immers bijzonder duidelijk geworden dat de strikte voorwaarden van de huidige btw-regels die gelden voor de verhuur van ruimten voor het opslaan van goederen de logistieke sector in België met een concurrentiële handicap opzadelt in internationaal perspectief. Deze concurrentiehandicap heeft ervoor gezorgd dat bedrijven die actief zijn in die sector meer en meer klanten verliezen aan aanbieders van gelijkaardige diensten in andere lidstaten waar ter zake een veel gunstigere btw-regeling geldt, wat sommige bedrijven ertoe heeft aangezet om zelf vanuit die lidstaten aan klanten dergelijke diensten te gaan aanbieden.

### **9. Vanaf wanneer kan de optie worden uitgeoefend?**

Aangezien de nieuwe wetgeving in werking treedt op 1 januari 2019, zal de optie slechts voor de eerste keer vanaf 1 januari 2019 kunnen worden uitgeoefend.

### **10. Herzieningstermijn van 25 jaar**

De minister antwoordt dat de herzieningstermijn van 25 jaar niet strijdig met de Europese btw-regels. Op grond van artikel 137, lid 2 van de btw-richtlijn hebben

le système optionnel, ce qui est contraire à l'objectif précité;

— deuxièmement, le contentieux administratif comprend de nombreux litiges concernant la date précise de la réception provisoire. Il s'agit dès lors d'un critère très incertain du point de vue légistique;

— enfin, l'utilisation du critère de la réception provisoire entraîne une augmentation substantielle du coût budgétaire, précisément parce que, dans ce cas, un nombre beaucoup plus important de projets entreraient en ligne de compte pour le système optionnel.

### **8. Régime dérogatoire pour les entrepôts**

Le ministre explique ensuite que l'exigence d'une nouvelle construction ou d'une rénovation d'une importance fondamentale ne s'applique pas aux entrepôts. Par conséquent, en ce qui concerne les entrepôts, les locations de bâtiments existants entrent également en ligne de compte pour la taxation optionnelle.

Ce régime dérogatoire pour les entrepôts vise à renforcer la compétitivité du secteur logistique en Belgique.

La réforme a dès lors pour objectif de réaliser immédiatement une intervention de taille au profit de ce secteur logistique. Il est en effet apparu de manière particulièrement claire au cours des dernières années que les conditions strictes des règles actuelles relatives à la TVA qui s'appliquent à la location de locaux afin d'y entreposer des marchandises handicapent le secteur logistique en Belgique du point de vue international. Ce handicap concurrentiel a eu pour effet que les entreprises actives dans ce secteur perdent de plus en plus de clients en faveur d'entreprises offrant des services semblables situées dans d'autres États membres où un régime de TVA beaucoup plus avantageux est d'application en la matière, ce qui a incité certaines entreprises à proposer de tels services aux clients depuis ces États membres.

### **9. À partir de quand l'option peut-elle être exercée?**

Dans la mesure où la nouvelle législation entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'option ne pourra être exercée pour la première fois qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### **10. Délai de révision de 25 ans**

Le ministre répond que le délai de révision de 25 ans n'est pas contraire aux règles européennes en matière de TVA. En vertu de l'article 137, § 2, de la directive TVA,

lidstaten overigens het recht om op autonome wijze de contouren van de optionele regeling uit te tekenen. De herzieningstermijn van 25 jaar is een van die contouren.

### C. Replieken

*De heer Roel Deseyn (CD&V)* vraagt of het bij de herzieningstermijn van 25 jaar gaat om een jaarlijkse herziening.

*De minister* bevestigt dat het gaat om een jaarlijkse herziening. Het gaat dus niet om een evaluatie van het gebruik van het goed op maandelijkse basis zoals vermeld in de memorie van toelichting van het wetsontwerp (DOC 54 3254/001, p. 25, in fine).

*De heer Ahmed Laaouej (PS)* geeft aan dat hij de minister regelmatig zal ondervragen over de monitoring van de budgettaire impact van deze maatregel.

Verder heeft de spreker een vraag over de btw-aftrek van investeringen gedaan door de verhuurder-eigenaar. Voor welke investeringen geldt de btw-aftrek dan juist? Gaat het om investeringen die gedaan zijn vanaf 1 oktober 2018 of 1 januari 2019? Of gaat het om investeringen in het kader van huurcontracten die inwerking treden vanaf 1 oktober 2018 of 1 januari 2019?

Wat dient er precies begrepen te worden onder nieuwbouw of fundamentele vernieuwbouw die aanvangen vanaf 1 oktober 2018? Gaat het dan om gebouwen die vanaf 1 oktober 2018 in gebruik moeten worden genomen of om gebouwen die afgewerkt zijn vanaf 1 oktober 2018?

*De minister* antwoordt dat er twee data zijn die duidelijk van elkaar moeten worden onderscheiden. Er is ten eerste de datum van 1 oktober 2018 die bepalend is voor de gebouwen die in aanmerking komen voor het optioneel btw-stelsel. Ten tweede is er de datum van 1 januari 2019 waarop de optie om btw te heffen in werking treedt en bijgevolg ook het recht op btw-aftrek. Vanaf 1 januari 2019 is dus de btw aftrekbaar voor investeringen gelieerd aan projecten waarvoor men geopteerd heeft voor de optionele btw-heffing.

De minister verduidelijkt dat de btw-aftrek enkel geldt voor de werken in onroerende staat die aanvangen op 1 oktober 2018. Alle prestaties van intellectuele aard (zoals bv. de diensten van architecten en landmeters, diensten van veiligheidscoördinatoren, voorstudies, etc.) van voor 1 oktober 2018 komen wel in aanmerking voor btw-aftrek, net als werken die betrekking hebben op

les États membres ont d'ailleurs le droit de déterminer de manière autonome les modalités de l'exercice du droit d'option. Le délai de révision de 25 ans s'inscrit dans les limites de ces modalités.

### C. Répliques

*M. Roel Deseyn (CD&V)* demande si le délai de révision de 25 ans est annuel.

*Le ministre* confirme qu'il s'agit d'une révision annuelle. Il ne s'agit donc pas d'une évaluation de l'utilisation du bien en question sur une base mensuelle, telle que mentionnée dans l'exposé des motifs du projet de loi (DOC 54 3254/001, p. 25, in fine).

*M. Ahmed Laaouej (PS)* indique qu'il questionnera régulièrement le ministre sur le suivi de l'incidence budgétaire de cette mesure.

Il l'interroge par ailleurs au sujet de la déduction de la TVA des investissements par le bailleur-propriétaire. À quels investissements s'applique précisément la déduction de la TVA? S'agit-il d'investissements réalisés à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018 ou du 1<sup>er</sup> janvier 2019? Ou encore d'investissements dans le cadre de contrats de location qui prennent effet à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018 ou du 1<sup>er</sup> janvier 2019?

Qu'entend-on exactement par "nouvelles constructions" ou "rénovations fondamentales" entamées à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018. S'agit-il de bâtiments qui devront être mis en service à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018 ou de bâtiments achevés à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018?

*Le ministre* répond que deux dates doivent être clairement distinguées: la première est la date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, qui sera déterminante pour les immeubles pouvant bénéficier du régime de TVA optionnel, et la seconde est la date du 1<sup>er</sup> janvier 2019, à laquelle la possibilité de percevoir la TVA entrera en vigueur, et donc aussi le droit de déduire la TVA. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, la TVA sera donc déductible pour les investissements liés à des projets pour lesquels la perception facultative de la TVA a été choisie.

Le ministre précise que la déduction de la TVA ne s'appliquera qu'aux travaux immobiliers entamés le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Tous les services intellectuels (tels que les services des architectes et des géomètres, les services des coordinateurs de sécurité, les études préliminaires, etc.) fournis avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018 pourront bénéficier de la déduction de la TVA, de même que les

de voorafgaandelijke afbraak van een gebouw evenals de werken die betrekking hebben op de grond, zoals sonderingswerken, saneringswerken, graafwerken, stabiliseringswerken, etc.

*De heer Ahmed Laaouej (PS)* vraagt zich af of de maatregel geen distorsies zal veroorzaken op de huurmarkt. Zal de huurprijs niet variëren naargelang de huurder kiest voor het btw-stelsel of niet? Allezins verdient deze problematiek volgens de spreker de nodige aandacht.

*De heer Eric Van Rompuy (CD&V)* verwijst naar het voorstel van de vastgoedsector om de inwerkingtreding te koppelen aan de eerste ingebruikneming op 1 januari 2020. Omdat het voorstel van de vastgoedsector zou leiden tot een te ruim toepassingsgebied met een veel hogere budgettaire kost tot gevolg, heeft de minister geopteerd voor een andere inwerkingtreding, namelijk de materiële start der werken op 1 oktober 2018.

*De heer Dirk Van Mechelen (Open Vld)* wijst erop dat in het voorstel van de vastgoedsector een gebouw waarvan de materiële werken starten op 1 oktober 2018 en eindigen op 1 augustus 2019 maar recht zou geven op btw-af trek op 1 januari 2020. De optie die weerhouden is in het wetsontwerp verleent het recht op btw-af trek al vanaf 1 januari 2019.

### III. — STEMMINGEN

#### Artikel 1

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

#### Artikelen 2 tot 7

De artikelen 2 tot 7 worden achtereenvolgens aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

#### Artikel 8

Artikel 8 wordt aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

travaux relatifs à la démolition préalable d'un bâtiment, ainsi que les travaux relatifs au sol, par exemple les travaux de sondage, d'assainissement, de terrassement, de stabilisation, etc.

*M. Ahmed Laaouej (PS)* se demande si la mesure ne sera pas source de distorsions sur le marché locatif. Le loyer ne variera-t-il pas selon que le locataire choisit ou non le régime de la TVA? En tout état de cause, l'intervenant estime que cette question méritera l'attention nécessaire.

*M. Eric Van Rompuy (CD&V)* renvoie à la proposition du secteur immobilier de lier l'entrée en vigueur à la première occupation au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Étant donné que la proposition du secteur immobilier entraînerait l'adoption d'un champ d'application trop large avec un coût budgétaire beaucoup plus élevé, le ministre a opté pour une autre date d'entrée en vigueur correspondant au début physique des travaux le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

*M. Dirk Van Mechelen (Open Vld)* souligne que la proposition du secteur immobilier prévoit qu'un bâtiment dont les travaux seraient matériellement entamés le 1<sup>er</sup> octobre 2018 et prendraient fin le 1<sup>er</sup> août 2019 ne pourrait bénéficier de la déduction de la TVA que le 1<sup>er</sup> janvier 2020 tandis que l'option retenue dans le projet de loi permettra de déduire la TVA dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### III. — VOTES

#### Article 1<sup>er</sup>

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité.

#### Articles 2 à 7

Les articles 2 à 7 sont successivement adoptés par 12 voix et 3 abstentions.

#### Article 8

L'article 8 est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

### Artikelen 9 tot 15

De artikelen 9 tot 15 worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

\*  
\* \*

Het gehele wetsontwerp, met inbegrip van enkele wetgevingstechnische correcties, wordt aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

*De rapporteurs,*

*De voorzitter,*

Roel DESEYN  
Benoît PIEDBOEUF

Eric VAN ROMPUY

Bepalingen die uitvoeringsmaatregelen vergen (art. 78,2 van het Reglement van de Kamer):

- artikel 44, § 3, 2°, d, 5° lid;
- artikel 49.

### Articles 9 à 15

Les articles 9 à 15 sont successivement adoptés à l'unanimité.

\*  
\* \*

L'ensemble du projet de loi, y compris quelques corrections légistiques, est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

*Les rapporteurs,*

*Le président,*

Roel DESEYN  
Benoît PIEDBOEUF

Eric VAN ROMPUY

Dispositions nécessitant des mesures d'exécution (art. 78, 2., du Règlement de la Chambre):

- article 44, § 3, 2°, d, alinéa 5;
- article 49.