

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

19 OKTOBER 1995

WETSVOORSTEL

**houdende verlaging van het
BTW-tarief voor de private en de
sociale woningbouw en houdende
verlaging van het registratierecht en
het BTW-tarief voor de levering van
een eerste woning**

(Ingediend door de heer Rik Daems)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De verhoging van de BTW van 19,5 % naar 20,5 %, de daling van de koopkracht door de nieuwe lasten die de burgers opnieuw opgelegd worden en de extra-belasting op tweede woningen en huurwoningen, brengen de toekomst van de bouwsector in gevaar. Alleen de lage hypothecaire rente vermijdt momenteel een diepe crisis in de sector.

Bovendien is de BTW in minder dan twee jaar tijd al twee keer verhoogd : in april 1992 van 17 % naar 19,5 % onder het mom van de Europese harmonisatie van de indirecte belastingen en nu voor de financiering van het crisisplan.

Brengen deze verhogingen op heel korte termijn enig budgettair soelaas, op middellange termijn zijn zij echter contraproductief.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

19 OCTOBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**portant réduction du taux de la taxe
sur la valeur ajoutée pour la
construction de logements sociaux et
privés et portant réduction des droits
d'enregistrement et du taux de la taxe
sur la valeur ajoutée pour la livraison
d'un premier logement**

(Déposée par M. Rik Daems)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'augmentation de la TVA de 19,5 % à 20,5 %, la baisse du pouvoir d'achat résultant des nouvelles charges qui sont à nouveau imposées aux citoyens et l'impôt supplémentaire qui frappe les secondes résidences et les immeubles de rapport compromettent l'avenir de la construction. Seule la faiblesse des taux hypothécaires nous permet d'échapper pour l'heure à une profonde crise dans ce secteur.

Qui plus est, la TVA a déjà été augmentée à deux reprises en moins de deux ans : de 17 % à 19,5 % en 1992, sous le couvert de l'harmonisation européenne des impôts indirects, et aujourd'hui, pour financer le plan global.

Si elles apportent à très court terme un répit sur le plan budgétaire, ces augmentations n'en sont pas moins contre-productives à moyen terme.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

Een ingrijpende verlaging van de belastingen in de bouwsector zal daarentegen op korte termijn niet alleen voor de begroting, maar eveneens voor de werkgelegenheid positieve gevolgen hebben.

Een BTW-verlaging is budgettair, economisch en sociaal-maatschappelijk verdedigbaar. We gaan uit van twee mogelijke scenario's : een BTW-verlaging naar 6 % met een herinvestering van 100 % en één met een herinvestering van 50 % van de winst die de bouwheer, dankzij de BTW-verlaging maakt.

De BTW-verlaging zal de bouwkost van een nieuwe woning doen dalen met 14,5 %. Tal van burgers kunnen momenteel niet anders dan een beroep doen op de informele arbeidsmarkt wegens de té hoge bouwkost. Een ingrijpende BTW-verlaging zal de omvang van de informele economie in de bouwsector fors reduceren.

Uit de praktijk blijkt dat bij een BTW-percentage van 20,5 % de informele economie een omvang van wel 15 % op het te innen BTW-bedrag aanneemt. Bij BTW-percentages van 6 % wordt aangenomen dat dit maar de helft zal zijn of 7,5 %. Berekeningen tonen aan dat een BTW-verlaging tot 6 % de informele economie halveert en extra BTW-ontvangsten van 4,41 miljard frank oplevert.

Ook op het stuk van de tewerkstelling bestaat er een informeel circuit. Van de 90 000 arbeiders die actief zijn in de woningbouw mogen we veronderstellen dat er 30 000 in de informele economie werken. Bij een voldoende grote daling van de BTW (tot 6 %) zakt dit cijfer naar 25 000 arbeiders. Niet alle 5 000 mensen die overstappen naar de officiële economie zijn echter aanwinsten voor de sociale zekerheid en de inkomensbelasting. De helft (2 500) doet immers overuren of helpt familieleden in het week-einde.

Die 2 500, vroeger actief in de informele economie, dragen nu bij aan de sociale zekerheid en de staatskas. De opbrengst voor de overheid bedraagt aldus 2,2 miljard frank (0,35 miljard frank fiscale ontvangsten en 1,85 miljard frank parafiscale ontvangsten).

Het cijfer van 5 000 actieven die overstappen van de informele naar de formele economie is zeker niet overschat, om een viertal redenen.

Ten eerste wordt de bouwkost door de BTW-daling zo aanzienlijk verlaagd dat men liever met gespecialiseerde beroepsmensen wil gaan werken dan een beroep te doen op amateurs uit de informele economie.

Ten tweede zal het risico om ontdekt te worden niet langer opwegen tegen het geringe financiële voordeel.

Par contre, une réduction radicale des taxes et impôts dans le secteur de la construction serait bénéfique à court terme non seulement pour le budget, mais également pour l'emploi.

Une diminution de la TVA se justifie sur les plans budgétaire, économique et social, ainsi que nous allons le prouver en nous basant sur deux scénarios possibles : une réduction de la TVA à 6 %, assortie d'un réinvestissement de 100 % du bénéfice que la baisse de la TVA génère pour le maître de l'ouvrage, et une réduction assortie d'un réinvestissement de 50 % de ce bénéfice.

La diminution de la TVA entraînera une baisse de 14,5 % du coût du logement neuf. Les coûts excessifs à la construction contraignent aujourd'hui bon nombre de personnes à recourir au marché parallèle du travail. Une diminution radicale de la TVA réduirait considérablement la part de l'économie parallèle dans la construction.

La pratique montre qu'avec un taux de TVA de 20,5 %, la part de l'économie parallèle représente quelque 15 % du montant de la TVA à percevoir. Or, il est admis qu'avec des taux de TVA de 6 %, cette part serait réduite de moitié et donc ramenée à 7,5 %. Or, il ressort des calculs qu'une réduction de la TVA à 6 % réduirait de moitié l'importance de l'économie parallèle et générerait un supplément de recettes de TVA de l'ordre de 4,41 milliards de francs.

Il existe également un circuit parallèle au niveau de l'emploi. Sur les 90 000 travailleurs occupés dans le secteur de la construction de logements, nous estimons que 30 000 relèvent de l'économie parallèle. Une baisse suffisamment importante de la TVA (par exemple si elle était réduite à 6 %) permettrait de ramener ce chiffre à 25 000. La réintégration de 5 000 travailleurs ne s'accompagnerait cependant pas de gains équivalents au niveau de la sécurité sociale et de l'impôt sur les revenus, dans la mesure où la moitié de ces travailleurs effectuent des heures supplémentaires ou aident des membres de leur famille pendant le week-end.

Les 2 500 personnes restantes qui travaillaient autrefois au noir contribueraient à alimenter les caisses de la sécurité sociale et de l'Etat. Le produit de cette mesure pour les pouvoirs publics s'élèverait donc à 2,2 milliards de francs (0,35 milliard de recettes fiscales et 1,85 milliard de recettes parafiscales).

Le chiffre que nous avançons — 5 000 personnes passant du circuit parallèle au circuit officiel — n'est absolument pas surestimé, et ce, pour les quatre raisons suivantes.

En premier lieu, la baisse de la TVA permettra de réduire le coût de la construction de manière tellement importante que l'on préférera recourir à des hommes de métier plutôt qu'à des amateurs travaillant au noir.

En deuxième lieu, le travail au noir deviendra nettement moins attractif, puisque la différence de prix aura fondu et ne pèsera plus guère face aux risques encourus.

Ten derde is de bouwheer die een beroep doet op een geregistreerde aannemer (wat onmogelijk is in de informele economie) beter beschermd door de wet.

Ten vierde heeft het niet werken met een aannemer tot gevolg dat men de bouwmaterialen niet kan kopen via de aannemer en daardoor een verhoogd BTW-tarief van 20,5 % blijft betalen.

Via het algemeen aanvaarde econometrisch model Comobel kan men de gevoeligheid van de koper nagaan voor wijzigingen van de kostprijs van nieuwe woningen (in dit geval door een daling van de BTW).

Uit een simulatie met dit econometrisch model blijkt dat een BTW-verlaging van 20,5 % naar 6 % het aantal begonnen woningen doet stijgen met 13 % of 6 000 nieuwe woningen op een totaal van 45 000.

Kosten-batenanalyse van een BTW-verlaging van 14,5 %

1) De kosten voor de overheid :

— verlies van 14,5 % BTW op 45 000 nieuw gebouwde woningen in 1993.

De kostprijs van een gemiddelde woning bedraagt 4,5 miljoen frank, inclusief BTW of 3,73 miljoen frank exclusief BTW. Dit betekent een verlies aan inkomsten van 541 000 frank per woning of 24,35 miljard frank op een totaal van 45 000 nieuwe woningen.

2) De baten voor de overheid :

— 6 000 extra woningen geven extra BTW-ontvangsten van 1,24 miljard frank ($6\,000 \times 3,73$ miljoen frank $\times 0,06 \times 0,925$);

— voor het bouwen van 1 extra woning zijn 2 extra manjaren nodig. Gezien door de BTW-verlaging 6 000 nieuwe woningen worden gebouwd, geeft dit in totaal 12 000 extra werkplaatsen in de bouw. Houden we dan nog rekening met het algemeen erkende multiplicatoreffect (1,51) dat de bouw heeft op andere sectoren (toeleveringssectoren), dan zijn die 6 000 woningen goed voor 18 120 nieuwe arbeidsplaatsen. Die arbeidsplaatsen worden voornamelijk door mannen en dus door gezinshoofden bezet. Dit is belangrijk bij de berekening van meerontvangsten in de sociale zekerheid;

— de meerontvangsten in de sociale zekerheid doordat één gezinshoofd niet langer werkloos is, bedragen 373 591 frank in 1993 (Planning Papers van het Planbureau, september 1993). De totale opbrengst voor de overheid van 13 082 ($18\,120 \times 0,722$) nieuwe arbeidsplaatsen komt zo op 4,89 miljard frank;

— de winst door het niet meer uitbetalen van werkloosheidsuitkeringen bedraagt, gemiddeld per gezinshoofd 368 316 frank (cijfers op 1 juli 1993) per jaar. De overheid moet dus 4,82 miljard frank minder uitkeren

En troisième lieu, le maître de l'ouvrage qui fera appel à un entrepreneur enregistré (ce qui est impossible dans le cadre de l'économie parallèle) sera mieux protégé par la loi.

En quatrième lieu, enfin, il faudra impérativement s'adresser à un entrepreneur pour pouvoir acheter des matériaux à un taux de TVA réduit; dans les autres filières, il faudra en effet acquitter un taux de 20,5 %.

Le modèle économétrique généralement admis, à savoir Comobel, permet de déterminer la sensibilité de l'acheteur aux modifications du coût de nouveaux logements (en l'occurrence, par suite de la baisse de la TVA).

Il ressort d'une simulation effectuée à l'aide de ce modèle économétrique que la réduction du taux de TVA de 20,5 % à 6 % entraînerait une hausse de 13 % du nombre de chantiers, ce qui représenterait 6 000 logements sur un total de 45 000.

Analyse coût/profit d'une réduction de 14,5 % du taux de la TVA

1) Le coût pour les pouvoirs publics :

— perte de 14,5 % de TVA sur 45 000 logements nouveaux construits en 1993.

Le prix de revient d'un logement moyen s'élève à 4,5 millions de francs TVA comprise ou à 3,73 millions de francs hors TVA. Cela représente une perte de recettes de 541 000 francs par logement, soit un total de 24,35 milliards de francs pour l'ensemble des 45 000 logements.

2) Les avantages pour les pouvoirs publics :

— 6 000 logements supplémentaires produisent un supplément de recettes TVA de 1,24 milliard de francs ($6\,000 \times 3,73$ millions de francs $\times 0,06 \times 0,925$);

— la construction d'un logement supplémentaire nécessite 2 années/homme supplémentaires. Etant donné que l'abaissement du taux de la TVA, entraînerait la construction de 6 000 logements supplémentaires, 12 000 emplois nouveaux seraient ainsi créés dans le secteur de la construction. Si l'on tient compte, en outre, de l'effet multiplicateur (1,51) que la construction exerce généralement sur d'autres secteurs (secteurs de la sous-traitance), ces 6 000 logements permettraient de créer 18 120 emplois nouveaux. Le fait que ces emplois sont essentiellement occupés par des hommes, et donc par des chefs de ménage, est important pour le calcul du montant des recettes supplémentaires de sécurité sociale;

— les recettes supplémentaires de sécurité sociale générées par la mise au travail d'un seul chef de famille représentaient 373 591 francs en 1993 (Planning Papers du Bureau du plan, septembre 1993). Pour les pouvoirs publics, la création de 13 082 ($18\,120 \times 0,722$) emplois nouveaux produirait donc une plus-value de 4,89 milliards de francs;

— le profit généré annuellement par le non-paiement des allocations de chômage représente en moyenne 368 316 francs par chef de ménage (chiffres au 1^{er} juillet 1993). Les pouvoirs publics devront dès

in de sector werkloosheid doordat 13 082 mensen minder aangewezen zullen zijn op werkloosheidsuitkeringen;

— de winst voor de inkomstenbelastingen (gezien het inkomen van een werkloze lager ligt) bedraagt 140 000 frank (cijfers Planning Papers 1987) per jaar (dit cijfer zal voor 1993, door de recente belastinggolven, veel hoger liggen) of totaal 1,83 miljard frank;

— in de veronderstelling dat gezinnen gemiddeld 4,5 miljoen frank spenderen aan een nieuwe woning, leidt de BTW-verlaging tot 6 % tot een opbrengst voor die gezinnen van 541 000 frank per woning, die men opnieuw kan investeren.

In 1993 werden 45 000 nieuwe woningen gebouwd in België. We gaan uit van twee mogelijke hypothesen, namelijk gezinnen herinvesteren 50 % van het bedrag van 541 000 frank (a) of ze herinvesteren 100 % (b);

a) indien de gezinnen 50 % herinvesteren (zie tabel 1) geeft dit een herinvesteringsbedrag van 12,17 miljard frank ($270\,500 \times 45\,000$).

Uit een pas verschenen OESO-rapport blijkt dat de Belg van ieder extra inkomen van 100 frank, 18 frank spaart. Zelfs dan blijft van die 12,17 miljard frank nog 82 % of 9,98 miljard frank over om te consumeren. Op de 12,17 miljard frank die opnieuw geïnvesteerd wordt, heft de Staat 6 % BTW of een bedrag van 0,73 miljard frank. Op de 9,98 miljard frank die de gezinnen extra kunnen consumeren, krijgt de Staat 20,5 % (alleen een BTW-verlaging in de bouwsector wordt voorgesteld) of een bedrag van 2,05 miljard frank. Totale opbrengst: 2,78 miljard frank. Dit bedrag kan wel hoger zijn omdat een stijging van de autonome consumptie ($2,05 = \text{BTW-opbrengst}$) de vraag doet stijgen, wat kan leiden tot bijkomende tewerkstelling.

De herinvestering van 12,4 miljard frank is goed voor 6 888 (we rekenen hier op 2,5 manjaar per woning gezien duurdere woningen groter en complexer worden) nieuwe arbeidsplaatsen in de bouwsector of, rekening houdend met het multiplicatoreffect en de informele economie, 7 509 ($6\,888 \times 1,51 \times 0,722$) nieuwe arbeidsplaatsen. Deze 7 509 nieuwe arbeidsplaatsen genereren voor de overheid een opbrengst van 6,62 miljard frank (cf. bovenstaande redenering);

b) indien elk gezin dat bouwt het uitgespaarde BTW-bedrag, namelijk 24,35 miljard frank, opnieuw investeert in bouwprojecten (zie tabel 2), dan genereert deze investering 13 776 nieuwe arbeidsplaatsen of 15 019 ($13\,776 \times 1,51 \times 0,722$) als men rekening houdt met de multiplicator en de informele economie. De opbrengst via de BTW-ontvangsten bedraagt dan 1,35 miljard frank ($24,35 \times 0,06 \times 0,925$).

lors déboursier 4,82 milliards de francs de moins dans le secteur du chômage, étant donné que le nombre des allocataires diminuera de 13 082 unités;

— le profit en termes d'impôt sur les revenus (étant donné que le revenu d'un chômeur est inférieur à celui d'un travailleur) s'élève à 140 000 francs (chiffres des Planning Papers 1987) par an (en raison de la récente augmentation de la fiscalité, ce chiffre sera beaucoup plus élevé en 1993), soit un total de 1,83 milliard de francs;

— en supposant que les ménages dépensent en moyenne 4,5 millions de francs pour la construction d'un nouveau logement, la réduction du taux de TVA à 6 % représente, pour ces ménages, une économie de 541 000 francs par logement, somme qu'ils peuvent réinvestir.

Quarante-cinq mille logements nouveaux ont été construits en Belgique en 1993. Nous retenons deux hypothèses : dans la première, les ménages réinvestissent 50 % du montant de 541 000 francs (a); dans la seconde, ils réinvestissent 100 % (b).

a) dans l'hypothèse où les ménages réinvestissent 50 % (voir tableau 1), le montant réinvesti s'élève à 12,17 milliards de francs ($270\,500 \times 45\,000$).

Il ressort d'un rapport publié récemment par l'OCDE que de toute augmentation de revenus de 100 francs le Belge en épargne 18. Même dans ce cas, il reste 82 % des 12,17 milliards de francs, soit 9,98 milliards de francs, pour la consommation. L'Etat prélève 6 % de TVA sur les 12,17 milliards réinvestis, ce qui correspond à un montant de 0,73 milliard de francs. Sur les 9,98 milliards supplémentaires que les ménages peuvent affecter à la consommation, l'Etat perçoit 20,5 % (la réduction de TVA proposée concerne uniquement le secteur du bâtiment), soit un montant de 2,05 milliards de francs. Le total des recettes s'élève donc à 2,78 milliards de francs. Ce montant pourrait cependant être supérieur, étant donné qu'une croissance de la consommation autonome (2,05 milliards de recettes TVA) entraîne une augmentation de la demande, celle-ci pouvant, à son tour, conduire à la création d'emplois.

Le réinvestissement de 12,4 milliards entraîne la création de 6 888 emplois nouveaux dans le secteur de la construction (sur la base de 2,5 années/homme par logement, les habitations devenant plus grandes et plus complexes lorsqu'elles sont plus chères) ou, compte tenu de l'effet multiplicateur et de l'économie parallèle, 7 509 emplois nouveaux ($6\,888 \times 1,51 \times 0,722$). Ces 7 509 emplois nouveaux rapportent 6,62 milliards de recettes à l'Etat (cf. le raisonnement ci-dessus);

b) si chaque ménage qui construit un logement réinvestit le montant de la TVA ainsi épargné, à savoir 24,35 milliards de francs, en projets de construction (voir tableau 2), cet investissement permet la création de 13 776 emplois nouveaux ou 15 019 emplois ($13\,776 \times 1,51 \times 0,722$) compte tenu de l'effet multiplicateur et de l'économie parallèle. Dans ce cas, les recettes générées par le biais de la TVA s'élèvent à

Bovendien zijn 15 019 nieuwe arbeidsplaatsen goed voor 13,25 miljard frank fiscale en parafiscale ontvangsten.

TABEL 1

**Overzichtstabel daling BTW tot 6 %
De gezinnen herinvesteren 50 %**

	in miljarden frank
Baten	
1) BTW-ontvangsten op 6 000 bijkomende woningen :	1,24
2) 13 082 bijkomende arbeidsplaatsen :	11,54
— extra sociale-zekerheidsbijdragen	4,89
— minder werkloosheidsuitkeringen	4,82
— meer inkomstenbelasting	1,83
3) de gezinnen herinvesteren 50 %	9,40
— 7 509 arbeidsplaatsen	6,62
— extra BTW-ontvangsten	
6 % op herinvesteringsbedrag	0,73
20,5 % op consumptie gezinnen	2,05
4) informele economie :	6,61
extra BTW-ontvangsten	4,41
sociale en fiscale ontvangsten	2,20
TOTAAL BATEN :	28,79
TOTAAL KOSTEN : verlies aan BTW :	24,35
SALDO	4,44

De BTW-daling tot 6 %, in de veronderstelling dat de gezinnen 50 % herinvesteren, heeft een tewerkstellingseffect van 20 591 arbeidsplaatsen.

TABEL 2

**Overzichtstabel daling BTW tot 6 %
De gezinnen herinvesteren 100 %**

	in miljarden frank
Baten	
1) BTW-ontvangsten op 6 000 bijkomende woningen	1,24
2) 13 082 bijkomende arbeidsplaatsen	11,54
— extra sociale-zekerheidsbijdragen	4,89
— minder werkloosheidsbijdragen	4,82
— meer inkomstenbelasting	1,83
3) de gezinnen herinvesteren 100 %	
— 15 019 arbeidsplaatsen	14,60
— extra BTW-ontvangsten	13,25
— 6 % op herinvesteringsbedrag	1,35
4) informele economie	6,61
— extra BTW-ontvangsten	4,41
— sociale en fiscale ontvangsten	2,20
TOTAAL BATEN	33,99
TOTAAL KOSTEN : verlies aan BTW	24,35
SALDO	9,64

1,35 milliard de francs (24,35 x 0,06 x 0,925). Qui plus est, 15 019 emplois nouveaux représentent 13,25 milliards de francs de recettes fiscales et parafiscales.

TABLEAU 1

**Tableau récapitulatif réduction de la TVA à 6 %
Les ménages réinvestissent 50 %**

	en milliards de francs
Profit	
1) Recettes de TVA sur 6 000 logements supplémentaires ...	1,24
2) 13 082 emplois nouveaux :	11,54
— cotisations supplémentaires de sécurité sociale	4,89
— réduction des allocations de chômage	4,82
— plus-value d'impôts sur les revenus	1,83
3) les ménages réinvestissent 50 %	9,40
— 7 509 emplois nouveaux	6,62
— supplément de recettes de TVA	
6 % sur le montant réinvesti	0,73
20,5 % sur la consommation des ménages	2,05
4) économie parallèle :	6,61
supplément de recettes de TVA	4,41
recettes sociales et fiscales	2,20
PROFIT TOTAL :	28,79
COUT TOTAL : perte de recettes de TVA :	24,35
SOLDE	4,44

Dans l'hypothèse où les ménages réinvestissent 50 %, l'abaissement de la TVA à 6 % permet la création de 20 591 emplois.

TABLEAU 2

**Aperçu des effets d'un abaissement de la TVA à 6 %
Les ménages réinvestissent 100 %**

	en milliards de francs
Profit	
1) recettes TVA sur 6 000 logements supplémentaires	1,24
2) 13 082 emplois supplémentaires	11,54
— supplément de cotisations de sécurité sociale	4,89
— diminution allocations de chômage	4,82
— supplément d'impôts sur les revenus	1,83
3) les familles réinvestissent 100 %	
— 15 019 emplois	14,60
— supplément de recettes TVA	13,25
— 6 % sur le montant réinvesti	1,35
4) économie parallèle	6,61
— supplément de recettes TVA	4,41
— recettes sociales et fiscales	2,20
PROFIT TOTAL	33,99
COUT TOTAL : perte de TVA	24,35
SOLDE	9,64

De BTW-daling tot 6 % in de veronderstelling dat de gezinnen 100 % herinvesteren, heeft een tewerkstellingseffect van 28 099 arbeidsplaatsen.

Een BTW-daling naar 6 % is dus budgettair mogelijk en verantwoord.

Behalve dat ze voordelig is voor de begroting is een verlaging van de BTW ook sociaal-maatschappelijk gewenst. Zij kan de discriminatie van de vele Vlaamse gezinnen ten opzichte van de Waalse gezinnen, die meer aan vernieuwbouw doen (het BTW-tarief daarvoor is momenteel 6 %, indien de woning minstens 20 jaar oud is) ongedaan maken.

Tenslotte rijst de vraag of een hoge BTW-heffing verenigbaar is met de sociaal-economische grondrechten die onze grondwet sinds het Sint-Michielsakkoord waarborgt.

Naast een algemene verlaging van het BTW-tarief tot 6 % voor de bouwsector, bevat dit wetsvoorstel tevens een maatregel die ertoe strekt de registratierechten en het BTW-tarief te verlagen tot 6 % voor de eerste schijf van 4 miljoen frank die betaald wordt voor de levering van een eerste woning.

Het belang van de socio-economische grondrechten wordt alsmaar groter. Het recht op wonen is algemeen erkend.

De universele verklaring van de Rechten van de Mens (goedgekeurd door de Algemene Vergadering van de Verenigde Naties op 10 december 1948) bepaalt in haar artikel 25 :

« Iedereen heeft het recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder begrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten ... ».

Ook de Belgische grondwetgever nam in de laatste wijziging van de grondwet, in artikel 23, 3° het recht op een behoorlijke huisvesting op.

Qua huisvesting is België een zeer particulier georganiseerd land. Gedurende de na-oorlogse periode steeg het aantal eigenaars in België van 40 naar bijna 70 % in 1991. Het aantal eigenaars ligt in vergelijking met een aantal andere landen op een gelijkaardig niveau als in de Verenigde Staten en zowat 20 % hoger dan in onze buurlanden. Binnen België bestaan er opmerkelijke verschillen tussen Vlaanderen, Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk gebied. Het aantal eigenaars ligt in Vlaanderen op 70 %, in Wallonië op 67 % en in het Brussels Hoofdstedelijk gebied slechts op 39 % (cijfers 1991).

Dans l'hypothèse où les ménages réinvestissent 100 %, l'abaissement de la TVA à 6 % permet la création de 28 099 emplois.

Un abaissement de la TVA à 6 % est donc possible et justifié d'un point de vue budgétaire.

Outre qu'il aurait une incidence positive sur le budget, un abaissement de la TVA est également souhaitable d'un point de vue social. Il permettrait de mettre fin à la discrimination dont sont victimes de nombreux ménages flamands par rapport aux ménages wallons, qui optent davantage pour la rénovation d'un logement existant (le taux de TVA appliqué actuellement à la rénovation est de 6 % lorsque le logement a au moins 20 ans).

Il convient enfin de se demander si le maintien d'une TVA élevée est compatible avec les droits socio-économiques fondamentaux que notre Constitution garantit depuis la mise en œuvre de l'accord de la Saint-Michel.

Outre un abaissement général du taux de la TVA à 6 % pour le secteur de la construction, la présente proposition de loi contient une mesure visant à réduire les droits d'enregistrement et le taux de la TVA à 6 % sur la première tranche de 4 millions de francs qui est versée lors de la livraison d'un premier logement.

Les droits socio-économiques fondamentaux prennent de plus en plus d'importance. Le droit au logement est unanimement reconnu.

La Déclaration universelle des droits de l'homme (adoptée par l'Assemblée générale des Nations unies le 10 décembre 1948) prévoit en son article 25 :

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires (...) ».

Le constituant belge a également inscrit le droit à un logement décent dans la Constitution (article 23, 3°) lors de la dernière révision.

En Belgique, le marché du logement se compose principalement d'habitations privées. Le nombre de propriétaires y est passé de 40 % dans l'immédiat après-guerre à près de 70 % en 1991. En comparaison avec d'autres pays, le nombre de propriétaires en Belgique atteint un taux similaire à celui relevé aux Etats-Unis et dépasse de quelque 20 % le taux relevé dans les pays voisins. A l'intérieur de la Belgique, des différences notables existent entre la Flandre, la Wallonie et la Région de Bruxelles-Capitale. La proportion de propriétaires atteint 70 % en Flandre, 67 % en Wallonie et à peine 39 % dans la Région de Bruxelles-Capitale (chiffres de 1991).

Onderstaande tabel geeft de structuur van de woningmarkt in enkele Westerse landen weer (in %).

Le tableau ci-dessous montre la structure du marché du logement dans une série de pays occidentaux (en %).

		Huur — Location			Andere — Autres	Totaal — Total
		Eigen woning bezit — Logement occupé par son propriétaire	Private sector — Secteur privé	Sociale sector — Secteur social		
Denemarken. — Danemark	1990	51	18	17	7	100
West-Duitsland. — Rép. féd. Allemagne	1987	42	42	16	—	100
Frankrijk. — France	1990	54	23	18	6	100
Nederland. — Pays-Bas	1989	48	17	35	2	100
Zwitserland. — Suisse	1980	30	34	34	—	100
Verenig Koninkrijk. — Royaume-Uni.	1986	77	17	17	3	100
Verenigde Staten. — Etats-Unis	1980	65	4	4	—	100
Vlaanderen. — Flandre	1991	70	25	5	—	100
Brussel. — Bruxelles	1991	39	51	10	—	100
Wallonië. — Wallonie	1991	67	25	8	—	100

Bron :

- Van den Cruyce, Van Dender, Pacolet (1992).
- Ministry of Housing, Physical Planning and Environment, Statistics on Housing in the European Community 1992 (oktober 1992).

Indien de huurhuizen van de private sector worden opgeteld bij de eigen woningen, kan men concluderen dat de particuliere huisvestingssector in Vlaanderen, Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk gebied respectievelijk 95, 92 en 90 % bedraagt.

Het Belgisch, en later Vlaamse, Waalse en Brusselse huisvestingsbeleid, heeft steeds de nadruk gelegd op eigendomsverwerving via indirecte overheidstussenkomst. Dit verklaart het geringe aandeel van de sociale sector. Eigendomsverwerving biedt niet alleen woonzekerheid, maar vormt ook een belangrijk element in de vermogensopbouw van personen. Als dusdanig vormt dit een belangrijk onderdeel van het sociaal beleid.

Dit wetsvoorstel wil deze doelstelling verder beklemtonen. Uit studies (onder andere van de Koning Boudewijnstichting) blijkt dat, rekening houdend met fiscale en financiële tegemoetkomingen door de overheid, eigendomsverwerving slechts mogelijk is tot en met het derde inkomensdecil. De twee laagste inkomensdecilen komen aldus prioietair in aanmerking voor de huurmarkt. Deze doelgroep, die niet het subject van dit wetsvoorstel uitmaakt, heeft nood

Source :

- Van den Cruyce, Van Dender, Pacolet (1992).
- Ministry of Housing, Physical Planning and Environment, Statistics on Housing in the European Community 1992 (octobre 1992).

Si l'on additionne le nombre des maisons mises en location dans le secteur privé à celui des logements en propriété, on en arrive à la conclusion que le secteur privé du logement en Flandre, en Wallonie et dans la Région de Bruxelles-Capitale représente respectivement 95, 92 et 90 %.

La politique belge, et ensuite les politiques flamande, wallonne et bruxelloise en matière de logement ont toujours été axées sur l'accès à la propriété grâce à l'intervention indirecte des pouvoirs publics. Cela explique la part réduite du secteur social. L'accès à la propriété offre non seulement la sécurité en matière de logement mais est également un élément important de la constitution du patrimoine des personnes. Elle constitue en tant que telle un aspect important de la politique sociale.

La présente proposition entend continuer à mettre l'accent sur cet objectif. Il ressort de certaines études (réalisées notamment par la Fondation Roi Baudouin) que, compte tenu des interventions fiscales et financières des pouvoirs publics, l'accès à la propriété n'est possible que jusqu'au troisième décile de revenus. Les deux déciles de revenus les plus bas entrent donc prioritairement en ligne de compte pour le marché locatif. Il faudrait élaborer pour ce groupe-cible,

aan andere, specifieke regelingen, zoals de huurcheque.

Een te sterk doorgedreven beleid dat gericht is op eigendomsverwerving, zou enkel leiden tot afbetalingsmoeilijkheden voor de allerlaagste inkomensdecielen en het fenomeen van « negative equity », wat betekent dat door de implosie van een kunstmatig opgefokte woningmarkt, de afgesloten lening groter is dan de verkoopswaarde van de woning.

De bevoegdheden inzake huisvesting werden door de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (artikel 6, § 1, IV) overgedragen aan de Gewesten. De Gewesten getroosten zich heel wat inspanningen om woonverwerving aan te moedigen. Ze beschikken echter niet over één zeer belangrijk element voor een effectief huisvestingsbeleid, namelijk fiscale bevoegdheden.

De vraag dringt zich op of alle gewestelijke inspanningen niet ondergraven worden door de zeer zware fiscaliteit die de woningen in het algemeen en de woonverwerving in het bijzonder treft.

Enkele voorbeelden illustreren de zware BTW- en registratielast voor koopwoningen.

Voorbeeld 1 — Koop met BTW

De verkoopprijs van de woning bedraagt 5 000 000 frank exclusief BTW. Hierbij dient nog de som van $5\,000\,000 \times 0,0205 = 1\,025\,000$ frank aan BTW-lasten te worden gevoegd.

Voorbeeld 2 — Koop met registratie

De verkoopprijs van de woning bedraagt 5 000 000 frank. Hierbij dient nog de som van $5\,000\,000 \times 0,125 = 625\,000$ frank aan registratierechten te worden gevoegd.

Deze twee hypothetische voorbeelden tonen het groot aandeel van de BTW- en registratierechten bij aankoop van een woning aan. Uiteindelijk komt het erop neer dat heel wat mensen een extra-zware lening moeten aangaan om de zware fiscale lasten — en dus de overheid — te financieren. Bovendien worden door deze zware federale fiscale lasten de gewestelijke steunmaatregelen geneutraliseerd en in een aantal gevallen volledig teniet gedaan. Het zijn hoofdzakelijk de lagere inkomensklassen die hiervan de dupe worden.

Zo bestaat er een verminderd registratierecht bij aankoop van een bescheiden woning, waarbij het registratierecht wordt teruggebracht naar 6 %. Er worden wel een aantal voorwaarden gesteld.

qui ne fait pas l'objet de la présente proposition de loi, d'autres réglementations spécifiques telles que le chèque-loyer.

Une politique trop fortement axée sur l'accès à la propriété n'aurait pour effet que de créer des difficultés de remboursement dans le chef des déciles de revenus les plus bas et de générer un phénomène de « negative equity », c'est-à-dire une situation dans laquelle, par suite de l'implosion d'un marché du logement artificiellement gonflé, l'emprunt contracté est supérieur à la valeur vénale du logement.

Les compétences en matière de logement ont été transférées aux régions par la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (article 6, § 1^{er}, IV). Les régions consentent de nombreux efforts pour encourager l'accès à la propriété. Elles ne disposent toutefois pas d'un élément très important pour la mise en œuvre d'une politique du logement efficace : les compétences fiscales.

Il s'impose dès lors de se poser la question de savoir si tous les efforts des régions ne sont pas ruinés par la fiscalité très lourde qui frappe les logements en général et l'acquisition d'un logement en particulier.

Quelques exemples illustrent le niveau élevé de la TVA et des frais d'enregistrement frappant les logements en propriété.

Exemple 1 — Achat assujetti à la TVA

Le prix de vente du logement s'élève à 5 000 000 de francs hors TVA. Il convient d'y ajouter la somme de $5\,000\,000 \times 0,0205 = 1\,025\,000$ francs de TVA.

Exemple 2 — Achat assujetti à l'enregistrement

Le prix de vente du logement s'élève à 5 000 000 de francs, auxquels il convient d'ajouter la somme de $5\,000\,000 \times 0,125 = 625\,000$ francs de droits d'enregistrement.

Ces deux exemples hypothétiques illustrent la part importante que représentent la TVA et les droits d'enregistrement à l'achat d'un logement. Autant dire que de nombreuses personnes doivent souscrire un emprunt particulièrement lourd pour financer les charges fiscales élevées — et donc les pouvoirs publics. En outre, ces lourdes charges fiscales fédérales neutralisent voire annihilent dans certains cas les mesures d'aides prises par les régions. Ce sont essentiellement les classes de revenus les plus faibles qui sont victimes de cette situation.

Le législateur fédéral comprend dans une certaine mesure que ces charges sont trop élevées pour un certain nombre de candidats acquéreurs, ainsi qu'en témoignent les mesures correctrices prises précédemment.

Zo bestaat er een verminderd registratierecht bij aankoop van een bescheiden woning, waarbij het registratierecht wordt teruggebracht naar 6 %. Er worden wel een aantal voorwaarden gesteld :

— het moet gaan om de verwerving van een woning, dat wil zeggen de aankoop in volle of blote eigendom van een gebouw dat kan worden gebruikt voor de huisvesting van een gezin;

— de koper en/of zijn echtgenote mogen geen andere woning in volle of blote eigendom bezitten in België. De woningen die werden geërfd van een bloedverwant in opgaande lijn worden niet meegeteld;

— het kadastraal inkomen moet beperkt zijn :

30 000 frank tot en met 2 kinderen ten laste;

34 000 frank met 3 of 4 kinderen ten laste;

38 000 frank met 5 of 6 kinderen ten laste;

42 000 frank met minstens 7 kinderen ten laste;

— het totaal kadastraal inkomen van de woning die men koopt en van de onroerende goederen die de koper en/of zijn echtgenote reeds in volle of blote eigendom bezit, mag de aangehaalde maxima niet overschrijden.

Wat houdt dit voorstel concreet in ?

Het wetsvoorstel voert een algemene verlaging van het BTW- en registratietarief naar 6 % in voor de aankoop van elke eerste private of sociale gezinswoning, beperkt tot de eerste schijf van 4 miljoen frank. Deze regeling geldt ook voor appartementen. Voor koopwoningen via registratie vervallen de voorwaarden betreffende het kadastraal inkomen.

De begunstigden kunnen van deze regeling slechts eenmalig genieten. Het kan niet de bedoeling zijn om mistoestanden te creëren, waarbij een aantal mensen een handel opzetten in het herhaaldelijk kopen en verkopen van woningen, terwijl ze telkens opnieuw in aanmerking komen voor een verlaagd BTW- of registratietarief.

Deze maatregel betekent een flinke besparing voor de bouwers en kopers. De toepassing van de voorgestelde maatregelen op bovengenoemde voorbeelden toont dit duidelijk aan.

Voorbeeld 1 — Koop met BTW

De verkoopprijs van de woning bedraagt 5 000 000 frank.

BTW-berekening nieuw systeem :

$4\,000\,000 \times 0,26 = 240\,000$ frank;

$1\,000\,000 \times 0,205 = 205\,000$ frank.

Totaal = 445 000 frank.

BTW-berekening bestaand systeem :

$5\,000\,000 \times 0,205 = 1\,025\,000$ frank.

Besparing : $1\,025\,000 - 445\,000 = 580\,000$ frank.

C'est ainsi que les droits d'enregistrement dus à l'achat d'une habitation modeste ont été réduits à 6 %. Un certain nombre de conditions doivent toutefois être remplies :

— il doit s'agir de l'acquisition d'un logement, c'est-à-dire de l'achat en pleine ou nue-propriété d'un immeuble pouvant servir au logement d'une famille;

— l'acquéreur et/ou son conjoint ne peuvent posséder d'autres logements en pleine ou nue-propriété en Belgique. Les logements acquis dans la succession d'un ascendant n'entrent pas en ligne de compte;

— le revenu cadastral ne peut excéder :

30 000 francs s'il y a jusqu'à deux enfants à charge;

34 000 francs pour 3 ou 4 enfants à charge;

38 000 francs pour 5 ou 6 enfants à charge;

42 000 francs pour 7 enfants ou plus à charge;

— le total des revenus cadastraux du logement acquis et des biens immeubles détenus en pleine ou nue-propriété par l'acquéreur et/ou son conjoint ne peut excéder les plafonds précités.

Que proposons-nous concrètement ?

La présente proposition de loi prévoit une réduction générale à 6 % du taux de TVA et des droits d'enregistrement dus à l'achat de tout premier logement familial privé ou social, étant entendu que cette réduction est limitée à la première tranche de 4 millions de francs. Cette disposition est aussi applicable aux appartements. Les conditions relatives au revenu cadastral ne s'appliquent pas en cas d'acquisition de logements avec paiement d'un droit d'enregistrement.

Les bénéficiaires ne peuvent profiter qu'une seule fois de ce régime. L'objectif de la présente proposition n'est évidemment pas d'ouvrir la porte aux abus en permettant à une série de personnes de faire commerce de l'achat et de la vente à répétition de logements et de bénéficier à chaque fois d'un taux réduit en matière de TVA et d'enregistrement.

La mesure proposée fera réaliser une économie substantielle à ceux qui font construire ou achètent un logement, ainsi que le montre clairement l'application de mesures proposées aux exemples donnés ci-dessus.

Exemple 1 — Achat avec TVA

Le prix de vente du logement s'élève à 5 000 000 de francs.

Calcul de la TVA selon le nouveau régime :

$4\,000\,000 \times 0,46 = 240\,000$ francs;

$1\,000\,000 \times 0,205 = 205\,000$ francs.

Total = 445 000 francs.

Calcul de la TVA selon le régime en vigueur :

$5\,000\,000 \times 0,205 = 1\,025\,000$ francs

Economie : $1\,025\,000 - 445\,000 = 580\,000$ francs

Voorbeeld 2 — Koop met registratie

De verkoopprijs bedraagt 5 000 000 frank.
Registratieberekening nieuw systeem :

$4\,000\,000 \times 0,06 = 240\,000$ frank
 $1\,000\,000 \times 0,125 = 125\,000$ frank
Totaal = 365 000 frank.

Registratieberekening bestaand systeem :

$5\,000\,000 \times 0,125 = 625\,000$ frank
Besparing : $625\,000 - 365\,000 = 260\,000$ frank.

Het valt onmiddellijk op dat de besparing bij koopwoning met registratie een stuk lager ligt.

Er dient echter rekening gehouden met het feit dat koopwoningen vaak gerenoveerd of aangepast moeten worden. Indien de woning ouder is dan 20 jaar — wat vaak het geval is bij een koopwoning — geldt automatisch reeds een BTW-tarief van 6 %. Deze regeling kan worden gezien als een stimulans voor het inbreidingsgericht wonen.

Door de maatregel te beperken tot de eerste woning wordt gekozen voor een selectief en sociaal verantwoord woonbeleid. De eigendomsverwerving, als hoeksteen van het Belgisch huisvestingsbeleid, wordt bevestigd. Aangezien de overgrote meerderheid van de mensen slechts één woning verwerft, zal deze maatregel een zeer grote groep van kandidaat-bouwers en -kopers ten goede komen.

R. DAEMS

Exemple 2 — Achat avec enregistrement

Le prix de vente s'élève à 5 000 000 francs.

Calcul du droit d'enregistrement selon le nouveau régime :

$4\,000\,000 \times 0,06 = 240\,000$ francs
 $1\,000\,000 \times 0,125 = 125\,000$ francs
Total = 365 000 francs.

Calcul du droit d'enregistrement selon le régime en vigueur :

$5\,000\,000 \times 0,125 = 625\,000$ francs
Economie : $625\,000 - 365\,000 = 260\,000$ francs.

On constate immédiatement que l'économie réalisée est nettement moindre en cas d'achat d'un logement avec paiement d'un droit d'enregistrement.

Il convient cependant de tenir compte du fait que les logements existants doivent souvent être rénovés ou aménagés. Or, si le logement a plus de 20 ans — il en va souvent ainsi en cas d'acquisition d'un logement existant — la TVA est automatiquement due au taux de 6 %. Cette disposition peut aussi être considérée comme une incitation à s'installer dans les zones d'habitat existantes.

En limitant la mesure au premier logement, nous avons opté pour une politique du logement sélective et socialement adaptée. Le principe de l'accession à la propriété, qui est la pierre angulaire de la politique belge en matière de logement, se trouve confirmé. Etant donné que l'immense majorité des Belges ne font construire ou n'acquièrent qu'un seul logement, nombreux seront les candidats à la construction ou à l'acquisition d'un logement qui bénéficieront de la mesure proposée.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In rubriek XXXI van tabel A van de bijlage van het koninklijk besluit n° 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 worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, 1°, wordt tussen de woorden « moeten de » en het woord « omvorming » het woord « bouw » ingevoegd;

2° in § 1 wordt het 3° geschrapt;

3° in § 3, 1°, *in limine*, worden voor de woorden « het verbouwen » de woorden « het bouwen » ingevoegd.

Art. 3

In hetzelfde koninklijk besluit wordt in tabel A van dezelfde bijlage een rubriek XXXIIIbis ingevoegd, luidend als volgt :

« XXXIIIbis. — § 1. Het verlaagd tarief van 6 % is van toepassing op :

A) de leveringen van nagenoemde gebouwen en vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op dergelijke gebouwen, die niet zijn vrijgesteld door artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek, wanneer de gebouwen bestemd zijn voor sociale huisvesting :

a) privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen, aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting, aan de provincies, aan de intercommunales, aan de gemeenten, aan de intercommunale centra voor maatschappelijk welzijn, en aan de gemengde holdingmaatschappijen waarin de overheid een meerderheid heeft, en die door deze instelling of maatschappijen worden bestemd om als sociale woningen te worden verhuurd;

b) privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen, aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en die door deze maatschappijen of centra worden bestemd om als sociale woningen te worden verkocht;

c) privé-woningen die als sociale woning worden geleverd en gefactureerd door de gewestelijke huis-

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

A la rubrique XXXI du tableau A de l'annexe de l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux, sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1^{er}, 1°, les mots « la construction » sont insérés entre les mots « avoir pour objet » et les mots « la transformation »;

2° au § 1^{er}, le 3° est supprimé;

3° au § 3, 1°, *in limine*, les mots « de construction » sont insérés entre les mots « les travaux » et les mots « de transformation ».

Art. 3

Il est inséré dans le même tableau une rubrique XXXIIIbis, libellée comme suit :

« XXXIIIbis. — § 1^{er}. Le taux réduit de 6 % est applicable :

A) aux livraisons des bâtiments ci-après et aux constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels portant sur de tels bâtiments, qui ne sont pas exemptées par l'article 44, § 3, 1°, du Code, lorsque ces bâtiments sont destinés au logement social :

a) les logements privés qui sont livrés et facturés aux sociétés régionales de logement, aux sociétés agréées par celles-ci, aux provinces, aux sociétés intercommunales, aux communes, aux centres publics intercommunaux d'aide sociale et aux sociétés holding mixtes à majorité publique et qui sont destinés à être donnés en location par ces institutions ou ces sociétés comme habitations sociales;

b) les logements privés qui sont livrés et facturés aux sociétés régionales de logement, aux sociétés agréées par celles-ci et aux centres publics d'aide sociale, et qui sont destinés à être vendus par ces sociétés ou centres comme habitations sociales;

c) les logements privés qui sont livrés et facturés comme logement social par les sociétés régionales de

vestingsmaatschappijen, door de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

d) woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor de huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen en personen in moeilijkheden, en die worden geleverd en gefactureerd aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen die beheren :

1° verblijfsinrichtingen voor bejaarden die door de bevoegde overheid zijn erkend in het kader van de wetgeving inzake bejaardenzorg;

2° internaten die zijn toegevoegd aan scholen of universiteiten of die ervan afhangen;

3° jeugdbeschermingstehuizen en residentiële voorzieningen die op duurzame wijze, in dag- en nachtverblijf, minderjarigen huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid in het kader van de wetgeving op de jeugdbescherming of de bijzondere jeugdbijstand;

4° opvangtehuizen die in dag- en nachtverblijf thuislozen en personen in moeilijkheden huisvesten en die erkend zijn door de bevoegde overheid;

B) werk in onroerende staat in de zin van artikel 19, § 2, tweede lid, van het Wetboek, met uitsluiting van het reinigen, en de andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A, met betrekking tot de onder A genoemde privé-woningen en woningcomplexen, mits die worden verstrekt en gefactureerd door een persoon die op het tijdstip van het sluiten van het aannemingscontract geregistreerd is als zelfstandige aannemer, overeenkomstig de artikelen 400 en 401 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 aan de onder A genoemde publiekrechtelijke en privaatrechtelijke personen;

C) de in artikel 44, § 3, 2°, b, van het Wetboek bedoelde onroerende financieringshuur of onroerende leasing die betrekking heeft op de onder A bedoelde privé-woningen en woningcomplexen wanneer de leasingnemer een onder A genoemde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke persoon is.

§ 2. Het verlaagd tarief van 6 % is in geen geval van toepassing op :

1° werk in onroerende staat en de andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;

2° werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisvelden en dergelijke installaties. ».

Art. 4

In hetzelfde koninklijk besluit wordt rubriek X van tabel B van dezelfde bijlage opgeheven.

logement, par les sociétés agréées par celles-ci et par les centres publics d'aide sociale;

d) les complexes d'habitation qui sont destinés à être utilisés pour l'hébergement des personnes âgées, des élèves et étudiants, des mineurs d'âge, des sans-abri et des personnes en difficulté, et qui sont livrés et facturés à des personnes de droit public ou de droit privés qui gèrent :

1° des établissements d'hébergement pour personnes âgées qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation en matière de soins des personnes âgées;

2° des internats annexés aux établissements scolaires ou universitaires ou qui en dépendent;

3° des homes de la protection de la jeunesse et des structures résidentielles qui hébergent de manière durable des mineurs d'âge, en séjour de jour et de nuit, et qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation relative à la protection de la jeunesse ou à l'assistance spéciale à la jeunesse;

4° des maisons d'accueil qui hébergent en séjour de jour et de nuit des sans-abri et des personnes en difficulté et qui sont reconnues par l'autorité compétente;

B) aux travaux immobiliers au sens de l'article 19, § 2, alinéa 2, du Code, à l'exclusion du nettoyage, et aux autres opérations énumérées à la rubrique XXXI, § 3, 3° à 6°, du tableau A, effectués aux logements privés et aux complexes d'habitation visés sous A et fournis et facturés aux personnes de droit public ou de droit privé visées sous A, par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est enregistrée comme entrepreneur indépendant conformément aux articles 400 et 401 du Code des impôts sur les revenus 1992;

C) à la location-financement d'immeubles ou leasing immobilier visé à l'article 44, § 3, 2°, b, du Code, portant sur les logements privés et des complexes d'habitation visés sous A lorsque le preneur en location-financement ou leasing immobilier du bâtiment est une personne de droit public ou de droit privé visée sous A.

§ 2. Le taux réduit de 6 % n'est en aucune façon applicable :

1° aux travaux et autres opérations de nature immobilière, qui ne sont pas affectés au logement proprement dit, tels que les travaux de culture ou jardinage et les travaux de clôture;

2° aux travaux et autres opérations de nature immobilière, qui ont pour objet tout ou partie des éléments constitutifs de piscines, saunas, minigolfs, courts de tennis et installations similaires. ».

Art. 4

Dans le même arrêté royal, la rubrique X du tableau B de la même annexe est abrogée.

Art. 5

In hetzelfde koninklijk besluit wordt in de bijlage in tabel A een rubriek XXXIII^{ter} ingevoegd, luidend als volgt :

« XXXIII^{ter}. — Het verlaagd tarief van 6 % is van toepassing op de eerste schijf van 4 miljoen frank voor de levering van een eerste woning.

Worden niet beschouwd als eerste woning :

1. de woningen verkregen ingevolge erfenis;
2. de woningen in onverdeeldheid. »

Art. 6

In het wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt in hoofdstuk IV, afdeling 1, § 4 vervangen door de volgende bepalingen :

« § 4. Verwerving van de eerste woning :

Art. 53

Het bij artikel 44 vastgesteld recht wordt tot 6 % verlaagd voor de verkopen van de eigendom van gebouwde onroerende goederen ingeval het gaat om de eerste woning van de koper.

Art. 54

Worden niet beschouwd als een eerste woning :

- 1° de woningen verkregen ingevolge erfenis;
- 2° de woningen in onverdeeldheid.

Art. 55

De verlaging tot 6 % is beperkt tot de eerste schijf van 4 miljoen frank.

Art. 56

De in artikel 53 voorziene verlaging is aan volgende voorwaarden verbonden : in de akte dient de verkrijger uitdrukkelijk te verklaren dat het zijn enige woning is.

Art. 57

Ingeval van onjuistheid in de vermelding voorzien in artikel 56, verbeurt de verkrijger een aan het ontdoken recht gelijke geldboete. ».

27 september 1995.

R. DAEMS

Art. 5

Au tableau A de l'annexe du même arrêté royal, il est inséré une rubrique XXXIII^{ter}, libellée comme suit :

« XXX^{ter}. — Le taux réduit de 6 % est applicable à la première tranche de 4 millions de francs portant sur la livraison d'un premier logement.

Ne sont pas considérées comme premier logement :

1. les habitations recueillies par héritage;
2. les habitations indivises. »

Art. 6

Au chapitre IV du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le § 4 de la section 1^{re} est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 4. Acquisition du premier logement :

Art. 53

Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 6 % pour les ventes de la propriété d'immeubles bâtis s'il s'agit du premier logement de l'acquéreur.

Art. 54

Ne sont pas considérées comme premier logement :

- 1° les habitations recueillies par héritage;
- 2° les habitations indivises.

Art. 55

La réduction à 6 % est limitée à la première tranche de 4 millions de francs.

Art. 56

La réduction prévue à l'article 53 est subordonnée aux conditions suivantes : l'acte doit énoncer expressément que l'acquéreur ne possède pas d'autre habitation.

Art. 57

En cas d'inexactitude dans l'énonciation prévue à l'article 56, l'acquéreur encourt une amende égale au droit éludé. ».

27 septembre 1995.

