

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

18 september 2017

WETSVOORSTEL

**tot uitbreiding van het verlaagd btw-tarief
voor de afbraak en heropbouw van gebouwen
tot het gehele Belgische grondgebied in het
kader van het sociaal beleid**

(ingediend door mevrouw Griet Smaers c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

18 septembre 2017

PROPOSITION DE LOI

**visant à étendre le taux de TVA réduit
applicable à la démolition et la reconstruction
de bâtiments à l'ensemble du territoire belge
dans le cadre de la politique sociale**

(déposée par Mme Griet Smaers et consorts)

SAMENVATTING

Om verkrotting tegen te gaan geldt in welbepaalde grote steden een verlaagd btw-tarief voor de afbraak en heropbouw van gebouwen. Dit wetsvoorstel strekt ertoe dit tarief uit te breiden tot het gehele Belgische grondgebied, met dien verstande dat de nodige waarborgen voor sociaal beleid worden ingebouwd, ongewenste effecten worden geneutraliseerd en het Europees recht wordt gerespecteerd.

RÉSUMÉ

Pour lutter contre le délabrement, certaines grandes villes appliquent un taux de TVA réduit à la démolition et à la reconstruction de bâtiments. Cette proposition de loi vise à étendre ce taux à toute la Belgique. Les garanties nécessaires sont prévues en matière de politique sociale. Les effets indésirables sont neutralisés. Et le droit européen est respecté.

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

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 54 0000/000:	Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 54 0000/000:	Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV:	Compte Rendu Analytique
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.dekamer.be
e-mail : publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

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

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Kader

Het verlaagd btw-tarief van 6 % voor de afbraak en heropbouw van gebouwen in stadsgebieden werd ingevoerd met de programmawet van 27 december 2006 met het oog op de strijd tegen verkrotting in stadsgebieden:¹ *In bepaalde achtergestelde gebieden van grote steden woekeren soms echte stedelijke plagen die een bron zijn van onveiligheid en die een bedreiging vormen voor de menselijke waardigheid van de inwoners. De plaatselijke besturen willen de leegstand en de onbewoonbaarheid van de woningen gelegen in deze gebieden bestrijden. De vernieuwing van deze wijken moet worden gestimuleerd door een fiscaal gunstbeleid dat de heropbouw aanmoedigt van woningen die bestemd zijn om uitsluitend of in hoofdzaak als privéwoning te worden gebruikt.*

In het kader van het relancebeleid van de regering Leterme I werd deze maatregel tijdelijk uitgebreid tot het gehele Belgische grondgebied (01/01/2009-31/12/2010).²

Het verlaagd tarief is momenteel uitsluitend van toepassing op gebouwen gelegen in welbepaalde grote steden (Brussel, Antwerpen, Gent, Luik, Bergen, ...). Het verlaagd tarief – bedoeld om verkrotting tegen te gaan – geldt voor alle woningen gelegen in de aangeduide steden, ook als het niet gaat om te renoveren gebouwen of te saneren wijken. Bovendien wordt er geen enkel onderscheid gemaakt, met betrekking tot de grootte en de prijs van de te bouwen woning, de staat van de af te breken woning, de wijk waarin de woning is gelegen, enz. De scheidingslijn tussen de gebieden waar het verlaagd tarief wel of niet geldt, wordt als bijzonder arbitrair ervaren.

Daarnaast geldt de tariefverlaging enkel als de bouwheer die “afbreekt”, ook de bouwheer is die “heropbouwt”, en dus niet als een bouwpromotor afbreekt, een woning heropbouwt en die woning vervolgens (al dan niet op plan) verkoopt. In de praktijk zijn echter constructies uitgewerkt om deze beperking te omzeilen waarbij, in de plaats van de verkoop van een nieuwe woning onder toepassing van het normale tarief, onverdeelde aandelen in de grond en het afbraakpand worden verkocht aan toekomstige eigenaars en het verkoopcontract een beding bevat overeenkomstig hetwelk de koper zich ertoe verbindt een aannemingscontract te sluiten met een derde inzake afbraak en heropbouw. Dergelijke praktijken hebben ongewenste gevolgen voor onwetende

¹ Parl. St. Kamer 2006-2007, nr. 51-2773/1, p. 50.

² Art. 1^{er}quater KB nr. 20.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Cadre

Le taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction de bâtiments dans des zones urbaines a été instauré par la loi-programme du 27 décembre 2006 pour lutter contre le délabrement dans les zones urbaines: *“Dans certains quartiers défavorisés des grandes villes prolifèrent parfois de véritables chancres urbains, sources d’insécurité et véritable atteinte à la dignité des humains qui y habitent. Les pouvoirs locaux tentent de lutter contre l’inoccupation et l’insalubrité des logements situés dans de telles zones. Il convient de permettre le renouveau de ces quartiers en favorisant, par une politique fiscale préférentielle, la reconstruction de bâtiments d’habitation destinés à être utilisés exclusivement ou à titre principal comme logement privé.”*¹

Dans le cadre de la politique de relance du gouvernement Leterme I^{er}, cette mesure a été provisoirement étendue à toute la Belgique (01/01/2009-31/12/2010).²

Actuellement, le taux réduit ne s’applique qu’aux bâtiments situés dans certaines grandes villes (Bruxelles, Anvers, Gand, Liège, Mons, ...) mais ce taux – qui a vocation à lutter contre le délabrement – s’applique à tous les logements situés dans les villes précitées, même s’il ne s’agit pas de bâtiments à rénover, ou si ces bâtiments ne sont pas situés dans un quartier à assainir. De plus, aucune distinction n’est opérée suivant la taille et le prix du logement à construire, l’état du logement à démolir, le quartier dans lequel il est situé, etc. La limite entre les zones où le taux réduit s’applique et les zones où il ne s’applique pas est ressentie comme particulièrement arbitraire.

Qui plus est, la réduction du taux ne s’applique que si le maître d’ouvrage qui “démolit” est également celui qui “reconstruit”. Elle n’est donc pas d’application lorsqu’un promoteur immobilier démolit et reconstruit un logement pour le vendre ensuite (sur plan ou non). En pratique, des montages ont toutefois été mis en place pour contourner cette limitation. Au lieu de vendre un nouveau logement auquel s’applique le taux normal, des quotités indivises dans le terrain et l’immeuble destiné à la démolition sont vendus aux futurs propriétaires et le contrat de vente comporte une clause aux termes de laquelle l’acheteur s’engage à conclure un contrat d’entreprise avec un tiers pour la démolition et la reconstruction. Cependant, ces pratiques ont des effets pervers pour les acquéreurs

¹ Doc. Parl. Chambre 2006-2007, n° 51-2773/1, p. 50.

² Article 1^{er}quater de l’arrêté royal n° 20.

particuliere kopers, zoals de niet-toepassing van de Wet Breyne, dewelke net bedoeld is om hen te beschermen.

Vervolgens zweeft de maatregel op het randje van het Europeesrechtelijk toelaatbare. De btw-richtlijn voorziet enkel in de mogelijkheid voor lidstaten om *de levering, bouw, renovatie en verbouwing van in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting* te onderwerpen aan een verlaagd btw-tarief.³ De beperking tot 32 steden accentueert het sociale karakter. Een uitbreiding tot het gehele Belgische grondgebied zonder bijkomende voorwaarden kan niet langer worden verdedigd onder de noemer van sociaal beleid.⁴

Tot slot is de maatregel goed bedoeld, doch onvoldoende afgelijnd. Zo worden onder toepassing van deze maatregel villa's gebouwd met toepassing van 6 % btw. De rulingcommissie heeft dergelijke aanvraag goedgekeurd met uitzondering van de werken met betrekking tot de openlucht parkeerplaatsen, het zwembad en de technische installaties ervan, het terras rond het zwembad, het poolhouse en de toegangspoort...⁵ Dergelijke mogelijkheden passen niet in een beleid dat streeft naar een rechtvaardige fiscaliteit en passen ook niet onder punt 10 van Bijlage III bij de btw-richtlijn. Europa maakt een dergelijk verlaagd btw-tarief enkel mogelijk in het kader van *sociaal beleid*. Villa's bouwen aan 6 % kan moeilijk worden vereenzelvigd met *sociaal beleid*.

Voorstel

Gelet op de steeds luidere roep om de bestaande maatregel uit te breiden naar het gehele Belgische grondgebied, beogen wij een wetswijziging die erin bestaat om de bestaande maatregel uit te breiden naar het gehele Belgische grondgebied met dien verstande dat de nodige waarborgen voor sociaal beleid worden ingebouwd, ongewenste effecten worden geneutraliseerd en het Unierecht wordt gerespecteerd.

Vandaar stellen wij voor om volgende voorwaarden toe te voegen aan de bestaande maatregel teneinde het sociaal karakter te verzekeren:

- *Het verlaagd tarief geldt enkel voor de enige en eigen woning die wordt opgericht voor of wordt geleverd aan natuurlijke personen die er hun domicilie vestigen*

³ Punt 10 van Bijlage III bij Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijk stelsel van belasting over toegevoegde waarde, *Pb. L.* 11 december 2006, afl. 347, 1.

⁴ Adv. RvS nr. 60 924/3 bij het Wetsvoorstel betreffende het verlaagde btw-tarief voor de afbraak en de heropbouw van woongebouwen, *Parl. St. Kamer* 2016-2017, nr. 54-356/3.

⁵ Voorafgaande beslissing nr. 2013 291 dd. 20.08 2013.

particuliers ignorants, par exemple la non-application de la loi Breyne, qui vise précisément à les protéger.

En outre, cette mesure frôle les limites de ce qui est autorisé par le droit européen. La directive TVA ne permet aux États membres d'appliquer un taux de TVA réduit qu'à *la livraison, la construction, la rénovation et la transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale*.³ La limitation à trente-deux villes accentue le caractère social. Étendre ce régime à toute la Belgique sans fixer de conditions supplémentaires ne serait plus défendable sous l'angle de la politique sociale.⁴

Enfin, si la mesure part d'une bonne intention, elle n'est en revanche pas suffisamment délimitée. C'est ainsi notamment que le taux de 6 % de TVA peut s'appliquer à la construction de villas. La commission de *ruling* a en effet approuvé une demande en ce sens, en excluant toutefois les travaux relatifs aux emplacements de parking en plein air, à la piscine et à ses installations techniques, à la terrasse entourant la piscine, à la pool house et au portail d'entrée⁵. De telles possibilités ne sont pas compatibles avec une politique visant la justice fiscale, ni avec le point 10 de l'Annexe III de la directive TVA. L'Europe n'autorise en effet l'application d'un tel taux réduit de TVA que dans le cadre d'une *politique sociale*. La construction de villas avec une TVA de 6 % peut difficilement être assimilée à une forme de *politique sociale*.

Proposition

Compte tenu de la demande toujours plus pressante d'étendre la validité de la mesure existante à l'ensemble du territoire belge, nous proposons une modification législative qui consiste précisément à étendre l'applicabilité de cette mesure à toute la Belgique, à condition que cette modification intègre les garanties nécessaires en matière de politique sociale, qu'elle neutralise les effets non désirés et que le droit de l'UE soit respecté.

C'est pourquoi nous proposons d'assortir la mesure existante des conditions supplémentaires suivantes, afin d'en garantir le caractère social:

- *Le taux réduit vaut uniquement pour l'habitation propre et unique érigée pour (ou livrée à) des personnes physiques qui y établissent leur domicile pendant une*

³ Point 10 de l'Annexe III de la Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, *J.O. L.* 11 décembre 2006, L. 347, 1.

⁴ Avis du Conseil d'État n° 60 924/3 concernant la proposition de loi relative au taux réduit de TVA pour la démolition et la reconstruction des bâtiments d'habitation, *Doc. Parl. Chambre* 2016-2017, n° 54-356/3.

⁵ Décision anticipée n° 2013 291 du 20.08 2013.

gedurende een periode van minstens 5 jaar en die de woning uitsluitend gebruiken als privéwoning.

In de huidige regeling van Rubriek XXXVII wordt vereist dat de woning, na de uitvoering van de werken, *uitsluitend of hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt*. Die voorwaarde is ruimer dan de voorwaarde dat de woning, na uitvoering van de werken, *uitsluitend wordt gebruikt als de enige woning en de eigen woning bedoeld in art. 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, van de bouwheer/verkrijger-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben gedurende een periode van minstens 5 jaar*. Het uitsluitend gebruik als eigen woning sluit elk gebruik voor beroepsdoeleinden uit. De vereisten van enige woning en van de bouwheer/verkrijger-natuurlijke persoon sluiten aan bij de situatie van de doorsnee Belg die vastgoed verwerft. De nieuwe voorwaarde, zoals ze door ons wordt voorgesteld, accentueert dan ook het sociaal karakter van de maatregel en zorgt er ook voor dat het verlaagd btw-tarief enkel ten goede komt aan diegenen die er effectief komen wonen, wat door de domicilievereiste en de minimale tijdsduur van 5 jaar wordt benadrukt.

Wat dit laatste betreft wordt overigens voorzien in een regularisatiemechanisme waarbij voor de toekomst kan worden teruggekomen op het initieel toegekend voorwaardelijk voordeel met betrekking tot het onroerend goed, als binnen een termijn van 5 jaar volgend op de ingebruikneming ervan blijkt dat de voorwaarden waaronder het voordeel initieel werd toegekend, niet langer vervuld zijn. De betrokkene verwerft in dit geval aan het einde van elk jaar definitief 1/5 van het initieel voorwaardelijk toegekende tariefvoordeel voor zover aan het einde van dat jaar de voorwaarden nog steeds zijn vervuld. De vordering van de administratie tot regularisatie van het initieel voorwaardelijk toegekende tariefvoordeel ontstaat derhalve pas op het moment dat de voorwaarden niet langer zijn vervuld, en dat voor het stuk van dat voordeel dat betrekking heeft op het gedeelte van de minimale tijdsduur die nog niet is verlopen;

• *De oppervlakte van de woning bedraagt maximaal 190 m² in geval van een huis en maximaal 100 m² in geval van een appartement.*

Deze voorwaarde is overgenomen uit een vroegere tijdelijke maatregel, waarbij een verlaagd tarief van 12 % werd toegepast voor de bouw en levering van (sociale) privéwoningen. In de periode van 1 januari 1996 tot 31 december 1997 gold dit tarief op een totaal gecumuleerde maatstaf van heffing van maximaal

période de minimum 5 ans et qui l'utilisent exclusivement comme logement privé.

Dans la réglementation actuelle, il est stipulé sous la rubrique XXXVII qu'après l'exécution des travaux, l'habitation doit être utilisée, *soit exclusivement soit à titre principal, comme logement privé*. Cette condition est plus large que celle prescrivant que l'habitation doit, après l'exécution des travaux, être utilisée exclusivement comme habitation unique et comme habitation propre, au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, par le maître d'ouvrage/acquéreur-personne physique qui y élira domicile sans délai et pendant au moins cinq ans. L'utilisation exclusive comme "habitation propre" exclut toute utilisation à des fins professionnelles. Les exigences relatives à son caractère unique et à la qualité de personne physique du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur correspondent à la situation du Belge moyen qui acquiert un bien immobilier. La nouvelle condition que nous proposons d'ajouter accentue donc le caractère social de la mesure et fait en sorte que le taux réduit de TVA ne puisse profiter qu'aux personnes qui viennent effectivement habiter dans le logement concerné, ce que soulignent les conditions d'y établir son domicile et de l'occuper en tant que tel pour une durée minimale de cinq ans.

Concernant ce dernier point, la proposition prévoit d'ailleurs un mécanisme de régularisation qui permet de revenir, à l'avenir, sur l'avantage conditionnel initialement accordé pour le bien immeuble lorsque, dans les cinq ans de la première occupation, il apparaît que les conditions en vertu desquelles l'avantage initial a été accordé ne sont plus remplies. La personne concernée acquiert, dans ce cas, à la fin de chaque année, définitivement le cinquième de l'avantage conditionnel de taux initialement accordé pour autant qu'à la fin de cette année, les conditions soient toujours remplies. Par conséquent, l'action en régularisation de l'avantage conditionnel de taux initialement accordé par l'administration ne naît que dès le moment où les conditions ne sont plus remplies, et ce à concurrence du montant de l'avantage qui se rapporte à la partie de la période minimale non encore expirée;

• *La superficie de l'habitation représente au maximum 190 m² pour une maison et au maximum 100 m² pour un appartement.*

Cette condition est calquée sur une ancienne mesure temporaire qui accordait un taux réduit de 12 % pour la construction et la livraison d'habitations privées (sociales). Durant la période du 1^{er} janvier 1996 au 31 décembre 1997, ce taux était applicable sur une base d'imposition totale cumulée de 2 000 000 de francs

2 000 000 BEF voor de oprichting/vervreemding van een huis/appartement met een maximale totale oppervlakte van respectievelijk 190 m² en 100 m².⁶;

Daarnaast willen wij het mogelijk maken dat ook bouwpromotoren in aanmerking komen, zodat de eigenlijke particuliere koper een heropgebouwd huis of appartement kan kopen met toepassing van het verlaagd btw-tarief.

Wij willen op deze manier de huidige maatregel inzake afbraak en heropbouw uitbreiden naar het gehele Belgische grondgebied en vooral de lagere inkomens de mogelijkheid bieden een huis of appartement aan te schaffen dat voldoet aan minimale eisen voor wat betreft energiezuinigheid en milieuvriendelijkheid.

Niettegenstaande deze doelstelling is ons land gebonden aan de voorschriften van de btw-richtlijn en van de rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie.

De verlaging van het btw-tarief voor afbraak en heropbouw, zoals voorgesteld in dit wetsvoorstel, wordt gesteund op de bepaling onder punt 10 van Bijlage III bij de btw-richtlijn. Deze bepaling laat toe dat een lidstaat een verlaagd btw-tarief instelt voor de *“levering, bouw, renovatie en verbouwing van in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting”*.

Wij voelen ons daarbij gesterkt door de rechtspraak van het EU Hof in de zaak *Europese Commissie tegen het Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland* (nr. C-161/14). In die zaak heeft het Hof het Verenigd Koninkrijk in het ongelijk gesteld voor wat betreft de algemene verlaging van het btw-tarief voor de installatie van energiebesparende materialen. Volgens het Hof had de maatregel immers betrekking op een verlaagd btw-tarief *“with no account being taken of the restriction pertaining to the social context in which such operations must take place”*.⁷

De btw-richtlijn definieert niet welke diensten corresponderen met het begrip “sociaal beleid” of welke goederen kunnen worden geleverd in het kader van een “sociaal beleid”. Het Hof laat daarom toe dat dit afhankelijk is van politieke keuzes, die een lidstaat wil maken.

⁶ Koninklijk besluit van 1 december 1995 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, BS 16 december 1995. Met dit koninklijk besluit van werd een artikel 1^{quater} ingevoegd in het KB nr. 20, waardoor tijdelijk een verlaagd btw-tarief werd ingevoerd in de sector van de (sociale) privéwoningen.

⁷ HvJ 4 juni 2015, nr. C-161/14, *Commissie t. Verenigd Koninkrijk*, r.o. 23.

belges pour la construction ou l’aliénation d’une maison d’une superficie totale maximale de 190 m² ou d’un appartement d’une superficie totale maximale 100 m².⁶

Nous souhaitons par ailleurs que les promoteurs immobiliers puissent également bénéficier de cette mesure afin que l’acquéreur privé proprement dit puisse acquérir une maison ou un logement rénové en bénéficiant du taux de TVA réduit.

Nous souhaitons ainsi étendre à l’ensemble du territoire belge la mesure actuellement en vigueur pour la démolition et la reconstruction et permettre plus particulièrement aux faibles revenus d’acquérir une maison ou un appartement répondant aux conditions minimales en matière de performances énergétiques et écologiques.

Nonobstant cet objectif, notre pays est bien évidemment tenu d’observer les prescriptions de la directive TVA et la jurisprudence de la Cour de justice de l’Union européenne.

La réduction de la TVA pour la démolition et la reconstruction proposée par la présente proposition de loi se fonde sur le point 10 de l’annexe III à la directive TVA. Cette disposition permet à un État membre d’instaurer un taux de TVA réduit pour la *“livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale”*.

Nous sommes par ailleurs confortés par la jurisprudence de la Cour de justice de l’Union européenne dans l’affaire *Commission c. Royaume-Uni* (c 161/14), dans laquelle la Cour a donné tort au Royaume-Uni en ce qui concerne la réduction générale de la TVA pour l’installation de matériaux permettant d’économiser l’énergie. Selon la Cour, la mesure concerne en effet une réduction du taux de TVA, “sans tenir compte de la restriction afférente au contexte social dans lequel doivent s’inscrire de telles opérations”.⁷

La directive TVA ne précise pas quels services correspondent à la notion de “politique sociale” ou quels biens peuvent être livrés dans le cadre d’une “politique sociale”. La Cour autorise dès lors que cette notion soit dépendante des choix politiques qu’un État membre

⁶ Arrêté royal 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, MB du 16 décembre 1995. Cet arrêté royal a inséré dans l’arrêté royal n° 20 un article 1^{er quater} instaurant temporairement un taux de TVA réduit dans le secteur des habitations privées (sociales).

⁷ CdJ C-161/14, 4 juin 2015, *Commission c. Royaume-Uni*, § 23.

Dat mag dan ook niet worden beoordeeld door het Hof, voor zover deze “sociale redenen” welomschreven zijn en het begrip van “sociaal beleid” niet wordt gefrustreerd, met name dat de maatregel eigenlijk wordt gebruikt voor andere doeleinden dan sociaal beleid.⁸

Dit voorstel komt daarom tegemoet aan de vereisten van het EU Hof. De indieners zijn ervan overtuigd dat de voorgestelde uitbreiding van het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw verantwoord is in het licht van de btw-richtlijn, omdat het toepassingsgebied is voorbehouden aan de oprichting en levering van gebouwen die voldoen aan de bijkomende voorwaarden, zoals de enige en eigen woning, de maximumoppervlakte, etc. Het Hof aanvaardt dit uitdrukkelijk in de bovenvermelde zaak.⁹

“31. By providing for the application of the reduced rate of VAT to all supplies of services of installing energy-saving materials and to supplies of such materials, irrespective of the housing concerned and with no differentiation among people living in that housing, in particular with no regard to levels of income, age or other criteria designed to give an advantage to those who have more difficulty in meeting the energy needs of their accommodation, the provisions of national law at issue cannot be regarded as adopted for reasons of exclusively social interest or even for reasons of principally social interest, within the meaning of EU law.”

De Raad van State heeft dit tenslotte ook aangegeven in zijn advies nr. 60 924/3 van 28 februari 2017. De afdeling Wetgeving heeft m.b.t. een wetsvoorstel geadviseerd dat een verlaging van het btw-tarief voor afbraak en heropbouw van gebouwen op het ganse grondgebied van België zonder bijkomende voorwaarden niet kan worden verantwoord op grond van punt 10 van Bijlage III bij de btw-richtlijn. Meer specifiek heeft de Raad van State geantwoord dat dit wetsvoorstel *“géén onderscheid maakt naargelang het inkomen van de inwoners, hun leeftijd, of op grond van enig ander criterium dat ertoe zou leiden dat diegenen die in het bijzonder moeilijkheden hebben om aan hun woonvereisten te voldoen, worden begunstigd.”*¹⁰

Vandaar dat dit wetsvoorstel de uitbreiding van het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw beperkt tot de lagere inkomens, afgelijnd aan de hand van de kenmerken van de woning en het gebruik ervan. Het is de overtuiging van de indieners dat de voorgestelde

entend effectuer. Il n'appartient dès lors pas à la Cour de les apprécier, pour autant que ces raisons d'intérêt social sont “bien définies” et que la notion d'intérêt social n'est pas dénaturée, c'est-à-dire utilisée à des fins autres que sociales.⁸

La présente proposition de loi répond dès lors aux exigences de la Cour de justice européenne. Nous sommes convaincue que l'extension proposée du taux de TVA réduit pour la démolition et la reconstruction se justifie au regard de la directive TVA, dès lors que le champ d'application est réservé à la construction et à la livraison d'immeubles qui remplissent les conditions supplémentaires (habitation propre et unique, surface maximum, etc.). La Cour l'admet explicitement dans l'affaire précitée.⁹

“31. By providing for the application of the reduced rate of VAT to all supplies of services of installing energy-saving materials and to supplies of such materials, irrespective of the housing concerned and with no differentiation among people living in that housing, in particular with no regard to levels of income, age or other criteria designed to give an advantage to those who have more difficulty in meeting the energy needs of their accommodation, the provisions of national law at issue cannot be regarded as adopted for reasons of exclusively social interest or even for reasons of principally social interest, within the meaning of EU law.”

Enfin, le Conseil d'État l'a également indiqué dans son avis n° 60 924/3 du 28 février 2017. Dans un avis rendu sur une proposition de loi, la section de législation a estimé qu'une réduction du taux de TVA pour la démolition – reconstruction de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la Belgique sans conditions supplémentaires ne peut être justifiée sur la base du point 10 de l'Annexe III de la directive TVA. Le Conseil d'État a répondu plus particulièrement que, dans cette proposition de loi, *“aucune distinction n'est opérée selon le revenu des habitants, leur âge ou sur la base de tout autre critère visant à favoriser les personnes qui éprouvent des difficultés particulières pour satisfaire les besoins de leur logement.”*¹⁰

Aussi la présente proposition de loi réserve-t-elle l'extension du taux de TVA réduit pour la démolition et la reconstruction aux faibles revenus, en tenant compte des caractéristiques de l'habitation et de l'usage qui en est fait. Nous sommes convaincue que la réduction

⁸ HvJ 14 maart 2013, nr. C-108/11, *Commissie t. Ierland*, r.o. 38.

⁹ HvJ 4 juni 2015, nr. C-161/14, *Commissie t. Verenigd Koninkrijk*, r.o. 31.

¹⁰ Adv. RvS nr. 60 924/3 bij het Wetsvoorstel betreffende het verlaagde btw-tarief voor de afbraak en de heropbouw van woongebouwen, *Parl. St. Kamer* 2016-2017, nr. 54-356/3, p. 6.

⁸ CdJ C-108/11, *Commission c. Irlande*, § 38.

⁹ CJUE C-161/14, 4 juin 2015, *Commission c. Royaume-Uni*, § 31.

¹⁰ Avis du Conseil d'État n° 60 924/3 sur la proposition de loi 'relative au taux réduit de TVA pour la démolition et la reconstruction des bâtiments d'habitation', *Doc. parl. Chambre* 2016-2017, n° 54-356/3, p. 6.

verlaging van het btw-tarief past in het kader van het sociaal beleid en aldus een onderscheid maakt *naargelang het inkomen van de inwoners, hun leeftijd, of op grond van enig ander criterium dat ertoe zou leiden dat diegenen, die in het bijzonder moeilijkheden hebben om aan hun woonvereisten te voldoen, worden begunstigd.*

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

De huidige regeling onder rubriek XXXVII wordt vervangen door de nieuwe regeling. De structuur van deze rubriek blijft nagenoeg dezelfde als onder de huidige regeling, met dien verstande dat de bestaande regeling wordt uitgebreid met bovenstaande voorwaarden, die het sociale karakter van de maatregel moeten accentueren ter verantwoording op basis van de btw-richtlijn en Europese rechtspraak.

Naast de bijkomende voorwaarden wordt, zoals hierboven reeds werd gesteld, een paragraaf 2 ingevoegd die de mogelijkheid voor bouwpromotoren voorziet om toepassing te maken van het verlaagd btw-tarief, zodat het mogelijk wordt dat ook professionelen het verlaagd btw-tarief kunnen gebruiken, wanneer zij woningen laten afbreken en heropbouwen ten behoeve van particuliere kopers. Dit impliceert ook dat zij in dat geval de nodige verklaringen moeten krijgen van de particuliere kopers m.b.t. de bestemming van de woning.

Griet SMAERS (CD&V)
Nathalie MUYLLE (CD&V)
Stefaan VERCAMER (CD&V)
Leen DIERICK (CD&V)
Eric VAN ROMPUY (CD&V)
Servais VERHERSTRAETEN (CD&V)
Hendrik BOGAERT (CD&V)
Nahima LANJRI (CD&V)
Franky DEMON (CD&V)
Roel DESEYN (CD&V)

proposée du taux de TVA s'inscrit dans le cadre de la politique sociale et qu'une distinction sera ainsi opérée *selon le revenu des habitants, leur âge ou sur la base de tout autre critère visant à favoriser les personnes qui éprouvent des difficultés particulières pour satisfaire les besoins de leur logement.*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Le régime actuel prévu à la rubrique XXXVII est remplacé par le nouveau régime. La structure de cette rubrique reste pratiquement identique à celle du régime actuel, étant entendu que le régime existant est étendu et prévoira les conditions précitées, qui doivent accentuer le caractère social de la mesure à titre de justification sur la base de la directive TVA et de la jurisprudence européenne.

Outre les conditions supplémentaires, il est inséré un paragraphe 2, comme indiqué ci-dessus, prévoyant la possibilité, pour les promoteurs immobiliers, d'appliquer le taux de TVA réduit, de manière à permettre que les professionnels puissent également bénéficier du taux de TVA réduit lorsqu'ils font démolir ou reconstruire des habitations pour des acheteurs particuliers. Cela implique également qu'ils devront obtenir, dans ce cas, les déclarations nécessaires des acheteurs particuliers concernant la destination de l'habitation.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Rubriek XXXVII van tabel A van de bijlage bij 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, laatstelijk gewijzigd bij het koninklijk besluit van 30 april 2013, wordt vervangen als volgt:

“XXXVII. Afbraak en heropbouw van gebouwen

§ 1. Het verlaagd tarief van 6 pct. is van toepassing op het werk in onroerende staat en de andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, die tot voorwerp hebben de afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning die, na uitvoering van de werken, uitsluitend wordt gebruikt als de enige woning en de eigen woning bedoeld in art. 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, van de bouwheer-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben.

Het voordeel van het verlaagd tarief is onderworpen aan het vervullen van volgende voorwaarden:

1° de handelingen moeten betrekking hebben op een woning die, na uitvoering van de werken, een totale oppervlakte heeft, berekend volgens criteria vastgesteld door de minister van Financiën, die voor huizen 190 m² en voor appartementen 100 m² niet overschrijdt;

2° het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig artikel 22*bis* van het Wetboek, moet zich voordoen uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw;

3° de bouwheer-natuurlijke persoon moet:

a) vooraleer de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig artikel 22*bis* van het Wetboek, bij het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen, een verklaring indienen. Deze verklaring, in de vorm bepaald door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, moet vermelden dat het gebouw dat hij laat afbreken en heroprichten bestemd is om uitsluitend te worden gebruikt

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

La rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe de 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, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 30 avril 2013, est remplacée par ce qui suit:

“XXXVII. Démolition et reconstruction de bâtiments

§ 1^{er}. Le taux réduit de 6 p.c. s'applique aux travaux immobiliers et autres opérations énumérées à la rubrique XXXI, § 3, 3° à 6°, ayant pour objet la démolition et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation qui, après l'exécution des travaux, est utilisé exclusivement comme habitation unique et habitation propre au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, du maître d'ouvrage – personne physique qui y aura son domicile sans délai.

Le bénéfice du taux réduit est subordonné à la réunion des conditions suivantes:

1° les opérations doivent être affectées à un bâtiment d'habitation qui, après l'exécution des travaux, a une superficie totale, calculée selon les critères fixés par le ministre des Finances, n'excédant pas 190 m² pour les maisons et 100 m² pour les appartements;

2° le moment où la taxe devient exigible conformément à l'article 22*bis* du Code doit se produire au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation du bâtiment;

3° le maître d'ouvrage/la personne physique doit:

a) avant le moment où la taxe devient exigible conformément à l'article 22*bis* du Code, remettre une déclaration à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel le bâtiment est situé. Cette déclaration, établie dans les formes prévues par le ministre des Finances ou son délégué, doit mentionner que le bâtiment qu'il fait démolir et reconstruire est destiné à être utilisé exclusivement comme habitation unique et

als de enige woning en de eigen woning bedoeld in art. 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, van de bouwheer-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben, en voldoet aan de voorwaarde vermeld onder punt 1°. Deze verklaring moet worden vergezeld van een kopie van:

- de bouwvergunning;
- het plan dat werd of de plannen die werden voor-gelegd om de bouwvergunning te verkrijgen;
- in voorkomend geval, de basisakte;
- het (de) aannemingscontract(en);

b) aan de dienstverrichter een kopie van de verklaring bedoeld onder punt a) overhandigen;

4° de dienstverrichter moet:

a) op de factuur die hij uitreikt en op het dubbel dat hij bewaart, de datum en het referentienummer vermelden van de verklaring bedoeld onder punt 3°, a), alsmede het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde waar de verklaring werd ingediend;

b) uiterlijk de laatste werkdag van de maand na die waarin de factuur met toepassing van het verlaagd tarief werd uitgereikt, een kopie van die factuur toesturen aan het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde waaronder hij ressorteert;

5° voor zover de voorwaarden vermeld onder punt 4° vervuld zijn en behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleven van onderhavige bepaling, ontlast de verklaring van de bouwheer-natuurlijke persoon de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief.

§ 2. Het verlaagd tarief van 6 pct. is van toepassing op de leveringen van gebouwen en de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op gebouwen die niet zijn vrijgesteld van de belasting overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek en die tot voorwerp hebben de afbraak en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning die, na uitvoering van de werken, uitsluitend wordt gebruikt als de enige woning en de eigen woning bedoeld in art. 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, van de verkrijger-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben.

comme habitation propre, au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, par le maître d'ouvrage/la personne physique qui y aura son domicile sans délai, et qu'il remplit la condition visée au 1°. Cette déclaration doit être accompagnée d'une copie:

- du permis de bâtir;
- du (des) plan(s) qui a (ont) été présenté(s) pour l'obtention du permis de bâtir;
- le cas échéant, de l'acte de base;
- du (des) contrat(s) d'entreprise;

b) produire au prestataire de services une copie de la déclaration visée sous a);

4° le prestataire de services doit:

a) indiquer sur la facture qu'il délivre et sur le double qu'il conserve, la date et le numéro de référence de la déclaration visée au 3°, a), ainsi que l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée auprès duquel elle a été déposée;

b) au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été délivrée avec application du taux réduit, faire parvenir une copie de cette facture à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dont il relève;

5° pour autant que soient remplies les conditions visées au 4° et sauf collusion entre les parties ou méconnaissance évidente de la présente disposition, la déclaration du maître d'ouvrage/de la personne physique décharge la responsabilité du prestataire de services pour la détermination du taux.

§ 2. Le taux réduit de 6 % est applicable aux livraisons de bâtiments et aux constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels portant sur des bâtiments, qui ne sont pas exemptées par l'article 44, § 3, 1°, du Code de la TVA et qui ont pour objet la démolition et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation qui, après l'exécution des travaux, est exclusivement utilisé comme habitation unique et comme habitation propre, au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, par le maître d'ouvrage – personne physique, qui y aura son domicile sans délai.

Het voordeel van het verlaagd tarief is onderworpen aan het vervullen van volgende voorwaarden:

1° de handelingen moeten betrekking hebben op een woning die, na uitvoering van de werken, een totale oppervlakte heeft, berekend volgens criteria vastgesteld door de minister van Financiën, die voor huizen 190 m² en voor appartementen 100 m² niet overschrijdt;

2° degene die het gebouw levert of een zakelijk recht op het gebouw vestigt, overdraagt of wederoverdraagt in omstandigheden waarbij de belasting opeisbaar wordt, moet:

a) vooraleer de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig artikel 17 van het Wetboek, bij het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen, een verklaring indienen. Deze verklaring, in de vorm bepaald door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, moet vermelden dat het gebouw dat hij overdraagt of waarop hij een zakelijk recht vestigt, overdraagt of wederoverdraagt, bestemd is om uitsluitend te worden gebruikt als de enige woning en de eigen woning bedoeld in art. 5/5, § 4, tweede tot achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, van de verkrijger-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben, en voldoet aan de voorwaarde vermeld onder punt 1°. Deze verklaring moet worden vergezeld van een kopie van:

— de bouwvergunning die werd uitgereikt aan de oprichter van het onroerend goed dat wordt vervreemd of waarop een zakelijk recht wordt gevestigd, overgedragen of wederovergedragen;

— het plan dat werd of de plannen die werden voorgelegd om de bouwvergunning te verkrijgen;

— in voorkomend geval, de basisakte;

— de verkoopovereenkomst;

b) deze verklaring moet bovendien aangevuld en mede ondertekend worden door de verkrijger-natuurlijke persoon van het gebouw of van het zakelijk recht op het gebouw;

3° de vervreemder moet:

a) op de factuur die hij uitreikt en op het dubbel dat hij bewaart, de datum en het referentienummer vermelden van de verklaring bedoeld onder punt 2°, a), alsmede het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde waar de verklaring werd ingediend;

b) uiterlijk de laatste werkdag van de maand na die waarin de factuur met toepassing van het verlaagd tarief

Le bénéfice du taux réduit est subordonné aux conditions suivantes:

1° les opérations doivent être affectées à un bâtiment d'habitation qui, après leur exécution, dispose d'une superficie totale, déterminée selon les critères fixés par le ministre des Finances, qui n'excède pas 190 m² pour une maison ou 100 m² pour un appartement.

2° la personne qui effectue la livraison du bâtiment ou qui constitue, cède ou rétrocède un droit réel portant sur le bâtiment dans des conditions qui rendent la taxe exigible doit:

a) avant le moment où la taxe devient exigible conformément à l'article 17 du Code, remettre une déclaration à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel le bâtiment est situé. Cette déclaration, établie dans les formes prévues par le ministre des Finances ou son délégué, doit mentionner que le bâtiment qu'elle cède ou sur lequel elle constitue, cède ou rétrocède un droit réel est destiné à être utilisé exclusivement comme habitation unique et comme habitation propre, au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, par le maître d'ouvrage, personne physique, qui y aura son domicile sans délai, et qu'il remplit la condition visée au 1°. Cette déclaration doit être accompagnée d'une copie:

— du permis de bâtir qui a été délivré au constructeur de l'immeuble qui est cédé ou sur lequel est constitué, cédé ou rétrocédé un droit réel;

— du (des) plan(s) qui a (ont) été présenté(s) pour l'obtention du permis de bâtir;

— le cas échéant, de l'acte de base;

— du contrat de vente;

b) cette déclaration doit en outre être complétée et cosignée par l'acquéreur – personne physique, du bâtiment ou du droit réel portant sur le bâtiment;

3° le cédant doit:

a) indiquer sur la facture qu'il délivre et sur le double qu'il conserve, la date et le numéro de référence de la déclaration visée au 2°, a), ainsi que l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée auprès duquel elle a été déposée;

b) au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été délivrée avec

werd uitgereikt, een kopie van die factuur toesturen aan het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde waaronder hij ressorteert;

§ 3. De voorwaarden bedoeld onder paragraaf 1, eerste lid en tweede lid, 1°, en paragraaf 2, eerste lid en tweede lid, 1°, moeten vervuld blijven gedurende een periode die eindigt op:

1° wat de afbraak en heropbouw van een woning betreft, 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw door de bouwheer-natuurlijke persoon;

2° wat de levering van een gebouw en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van zakelijke rechten op een gebouw die niet is vrijgesteld van de belasting overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het wetboek, betreft, 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw door de verkrijger-natuurlijke persoon.

Indien de bouwheer-natuurlijke persoon of verkrijger-natuurlijke persoon tijdens de hierboven genoemde periode wijzigingen aanbrengt waardoor de voorwaarden bedoeld onder respectievelijk paragraaf 1, eerste lid en tweede lid, 1°, en paragraaf 2, eerste lid en tweede lid, 1°, niet meer vervuld zijn, moet hij:

1° hiervan aangifte doen, in de vorm bepaald door de minister van Financiën of zijn gemachtigde, op het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen, binnen de termijn van een maand vanaf de datum waarop de wijzigingen aanvangen;

2° het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terugstorten aan de Staat voor het jaar waarin de wijziging zich voordoet en voor de nog te lopen jaren tot beloop van een vijfde per jaar.

§ 4. Het verlaagd tarief is in geen geval van toepassing op:

1° werk in onroerende staat en 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 of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;

application du taux réduit, envoyer une copie de cette facture à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dont il relève;

§ 3. Les conditions visées aux § 1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, 1°, et § 2, alinéas 1^{er} et 2, 1°, doivent rester réunies pendant une période qui prend fin:

1° en ce qui concerne la démolition et la reconstruction d'un bâtiment d'habitation, le 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation du bâtiment par le maître de l'ouvrage-personne physique;

2° en ce qui concerne la livraison d'un bâtiment et la constitution, cession, rétrocession de droits réels portant sur un bâtiment qui n'est pas exempté de la taxe par l'article 44, § 3, 1°, du Code, le 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation du bâtiment par l'acquéreur-personne physique.

Si durant la période susvisée, le maître de l'ouvrage-personne physique ou l'acquéreur-personne physique apporte des modifications telles que les conditions respectivement visées aux § 1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, 1°, et § 2, alinéas 1^{er} et 2, 1°, ne sont plus remplies, il doit:

1° en faire la déclaration, dans les formes prévues par le ministre des Finances ou son délégué, à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel le bâtiment est situé, dans le délai d'un mois à compter de la date du début des modifications;

2° reverser à l'État le montant de l'avantage fiscal dont il a bénéficié pour l'année au cours de laquelle intervient ce changement et les années restant à courir, à concurrence d'un cinquième par année.

§ 4. Le taux réduit 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 de 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, mini-golfs, courts de tennis et installations similaires

3° gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning;

4° werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, die betrekking hebben op een gebouw dat reeds het voorwerp heeft uitgemaakt van een onder paragraaf 2 bedoelde handeling met toepassing van het verlaagd tarief.”

Art. 4

Deze wet treedt in werking op 1 januari 2018.

27 juni 2017

Griet SMAERS (CD&V)
Nathalie MUYLLE (CD&V)
Stefaan VERCAMER (CD&V)
Leen DIERICK (CD&V)
Eric VAN ROMPUY (CD&V)
Servais VERHERSTRAETEN (CD&V)
Hendrik BOGAERT (CD&V)
Nahima LANJRI (CD&V)
Franky DEMON (CD&V)
Roel DESEYN (CD&V)

3° au nettoyage de tout ou partie d'un bâtiment d'habitation;

4° aux travaux et autres opérations de nature immobilière énumérées à la rubrique XXXI, § 3, 3° à 6°, se rapportant à un bâtiment qui a déjà fait l'objet d'une opération visée au paragraphe 2 avec application du taux réduit.”

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

27 juin 2017