

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

9 december 2025

WETSONTWERP**houdende diverse bepalingen
inzake belasting over de toegevoegde waarde****Amendementen**

*Zie:*Doc 56 **1205/ (2025/2026)**:
001: Wetsontwerp.**TER VERVANGING VAN HET VROEGER RONDGEDEELDE
STUK****CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

9 décembre 2025

PROJET DE LOI**portant des dispositions diverses
en matière de taxe sur la valeur ajoutée****Amendements**

*Voir:*Doc 56 **1205/ (2025/2026)**:
001: Projet de loi.**EN REMPLACEMENT DU DOCUMENT DISTRIBUÉ
PRÉCÉDEMMENT**

02619

Nr. 1 van de heer **Van Quickenborne**

Art. 7 tot 10

Deze artikelen weglaten.

VERANTWOORDING

De wijzigingen in bovenstaande artikelen van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde en het koninklijk besluit nr. 3 van 10 december 1969 met betrekking tot de aftrekregeling voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde worden gerechtvaardigd door de noodzaak om de Belgische regelgeving in overeenstemming te brengen met de uitspraak van het Hof van Van Justitie in de zaak Drebers (Zaak C-243/23).

Het arrest dat werd gevelde in een zaak waar de administratie niet handelde volgens de bestaande administratieve praktijk. De administratie heeft met andere woorden haar eigen praktijk genegeerd. Er was nooit een arrest geweest indien de fiscus het had gekwalificeerd als een de facto nieuwbouw. Uit de feiten blijkt ook (meer dan 2 miljoen euro kosten, lange duurtijd) dat de houding had moeten zijn.

Dus geeft het wetsontwerp geen correcte uitvoering aan het arrest en breidt het het toepassingsgebied van de huidige regelgeving ontorecht en te ruim uit.

Het Hof van Justitie heeft in haar arrest bevestigd dat “de werkzaamheden die een aanzienlijke uitbreiding of een ingrijpende renovatie inhouden en waarvan de effecten een economische levensduur hebben die overeenstemt met die van een nieuw gebouw”, aan de herzieningsstermijn van 15 jaar moeten worden onderworpen.

Het wetsontwerp beoogt nu om het toepassingsgebied van de herzieningsperiode van 15 jaar uit te breiden naar “diensten die kenmerken vertonen die normaal met onroerende investeringsgoederen worden geassocieerd”.

Onder deze notie kunnen talrijke vastgoedgerelateerde activiteiten worden begrepen die geen “aanzienlijke uitbreiding of een ingrijpende renovatie” inhouden “waarvan de effecten een economische levensduur hebben die overeenstemt met die van een nieuw gebouw”.

N° 1 de M. **Van Quickenborne**

Art. 7 à 10

Supprimer ces articles.

JUSTIFICATION

Les modifications, visées dans les articles précités, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée et de l'arrêté royal n° 3 du 10 décembre 1969 relatif aux déductions pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée sont justifiées par la nécessité de mettre en concordance la législation belge avec la décision rendue par le Cour de justice de l'Union européenne dans l'affaire Drebers (Affaire C-243/23).

Il s'agit d'un arrêt qui a été rendu dans une affaire où l'administration n'avait pas agi selon la pratique administrative existante. Autrement dit, l'administration a fait fi de ses propres pratiques. Cet arrêt n'aurait jamais été rendu si l'administration fiscale avait considéré que le bâtiment en question constituait de facto une nouvelle construction. Il ressort aussi des faits (des travaux ayant duré longtemps pour un coût de plus de deux millions d'euros) que telle aurait dû être sa position.

En conséquence, le projet de loi ne donne pas correctement exécution audit arrêt et élargit à tort et trop largement le champ d'application de la réglementation existante.

Dans son arrêt, la Cour de justice a confirmé que les travaux qui impliquent un agrandissement important et/ou une rénovation en profondeur et dont les effets ont une durée de vie économique qui correspond à celle d'un nouveau bâtiment doivent être soumis à une période de révision de quinze ans.

Le projet de loi à l'examen vise en conséquence à élargir le champ d'application de cette période de révision de quinze ans aux services qui présentent des caractéristiques similaires à celles normalement associées à des biens d'investissement immobiliers.

Or, ces services peuvent englober de nombreuses activités liées à l'immobilier qui n'impliquent pas “[d']agrandissement important et/ou [de] rénovation en profondeur [...] dont les effets ont une durée de vie économique qui correspond à celle d'un nouveau bâtiment”.

Zo zouden bijvoorbeeld ook schilderwerken, vervanging van ramen, dakrenovatie, enzovoort door dit wetsontwerp worden gevat. Dit gaat verder dan hetgeen het Europees Hof heeft beslist, met name dat de langere herzieningstermijn van toepassing is op “werkzaamheden waarvan de gevolgen een economische levensduur hebben die overeenkomt met die van een nieuw gebouw”.

Dit impliceert dat in de feiten de betreffende ingrijpende verbouwingswerken moeten resulteren in een nieuw gebouw of een gedeelte van een nieuw gebouw dat onafhankelijk functioneren.

In die zin volstaat het om de huidige administratieve invulling en interpretatie over de toepassing van de verlengde herzieningstermijn ten aanzien van ingrijpende verbouwingswerken te implementeren in de wetgeving, zonder dat dit moet leiden tot een fundamentele wijziging van de principes zoals die op dit ogenblik in de Belgische praktijk worden toegepast.

Maar door deze artikelen 7 tot 10 profiteert de administratie ervan om de herzieningsregels te veranderen in het nadeel van de belastingplichtige omdat in de grote meerderheid van de gevallen de herziening in het voordeel is van de fiscus. Welnu, door deze wijzigingen krijgt de fiscus veel meer armslag om de herziening uit te breiden zodat de belastingplichtige meer btw zal moeten terugbetalen.

Vincent Van Quickenborne (Open Vld)

Ainsi, des travaux de peinture, le remplacement de fenêtres, une rénovation de la toiture, etc. pourraient aussi relever du champ d'application du projet de loi, ce qui reviendrait toutefois à aller plus loin que la décision de la Cour, à savoir que le délai prolongé de révision s'applique aux travaux “dont les effets ont une durée de vie économique qui correspond à celle d'un nouveau bâtiment”.

Cela implique que, dans les faits, les travaux de rénovation en profondeur concernés doivent déboucher sur un nouveau bâtiment ou sur une fraction d'un nouveau bâtiment qui serait opérationnel en toute indépendance.

En ce sens, il suffirait de consacrer dans la législation l'interprétation administrative actuellement donnée à l'application de la période prolongée de révision à l'égard des travaux de rénovation en profondeur, sans que cela doive pour autant conduire à une modification fondamentale des principes tels qu'ils sont aujourd'hui appliqués dans la pratique belge.

Au travers de ces articles 7 à 10, l'administration tente cependant de modifier les règles de révision au détriment du contribuable, dès lors que ladite révision est à l'avantage de l'administration fiscale dans la grande majorité des cas. Ces modifications offriraient au fisc une plus grande possibilité d'élargir cette révision, obligeant ainsi le contribuable à rembourser davantage de TVA.

Nr. 2 van de heer **Van Quickenborne****A)**

Art. 7

Dit artikel vervangen als volgt:

“Art. 7. In artikel 48, § 2, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, vervangen bij de wet van 14 oktober 2018, worden het tweede en het derde lid vervangen als volgt:

“Voor de belasting geheven van de levering en de bouw van gebouwen of gedeelten van gebouwen en van de werken in onroerende staat verricht aan gebouwen of gedeelten van gebouwen die leiden tot de totstandkoming van een nieuw gebouw of gedeelte van een gebouw, beloopt het herzieningstijdperk evenwel vijftien jaar en heeft de herziening elk jaar plaats tot beloop van een vijftiende van het bedrag van die belasting.

In afwijking van het eerste en het tweede lid, beloopt het herzieningstijdvak ten aanzien van de belasting geheven op de levering, de bouw of de ingrijpende renovatie van gebouwen of gedeelten van gebouwen, desgevallend met inbegrip van het bijhorend terrein verhuurd onder de voorwaarden van artikel 44, § 3, 2°, d), vijftientig jaar en wordt de herziening elk jaar, al naargelang het geval, verricht tot beloop van een vijfde of een vijftiende van het bedrag van die belasting.”

B)

Art. 8

Dit artikel weglaten.N° 2 de M. **Van Quickenborne****A)**

Art. 7

Remplacer cet article par ce qui suit:

“Art. 7. Dans l'article 48, § 2, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, remplacé par la loi du 14 octobre 2018, les alinéas 2 et 3 sont remplacés par ce qui suit:

“Pour la taxe qui frappe la livraison et la construction de bâtiments ou de fractions de bâtiments ainsi que les travaux immobiliers effectués sur des bâtiments ou des fractions de bâtiments qui aboutissent à la création d'un nouveau bâtiment ou d'une nouvelle fraction de bâtiment, la période de révision est toutefois de quinze années et la révision a lieu chaque année à concurrence d'un quinzième du montant de cette taxe.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, la période de révision est de vingt-cinq années en ce qui concerne la taxe qui frappe la livraison, la construction ou la rénovation substantielle de bâtiments ou de fractions de bâtiments, le cas échéant y compris le sol y attenant, donné en location dans les conditions de l'article 44, § 3, 2°, d), et la révision a lieu chaque année, selon le cas, à concurrence d'un cinquième ou d'un vingt-cinquième du montant de cette taxe.”

B)

Art. 8

Supprimer cet article.

C)

Art. 9

Dit artikel vervangen als volgt:

“Art. 9. In artikel 9 van het koninklijk besluit nr. 3 van 10 december 1969 met betrekking tot de aftrekregeling voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde, vervangen bij het koninklijk besluit van 12 mei 2019 en gewijzigd bij het koninklijk besluit van 11 december 2019, worden de paragrafen 2 en 3 vervangen als volgt:

“§ 2. Ten aanzien van de belasting geheven van onroerende bedrijfsmiddelen, wordt dit tijdvak evenwel op vijftien jaar gebracht overeenkomstig artikel 48, § 2, tweede lid, van het Wetboek.

Voor de toepassing van het eerste lid, wordt bedoeld de belasting geheven van:

1° de handelingen die strekken of bijdragen tot de oprichting van gebouwen of gedeelten van gebouwen;

2° de verkrijging van gebouwen of gedeelten van gebouwen, desgevallend met het bijhorend terrein;

3° de verkrijging van een in artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek bedoeld zakelijk recht op gebouwen of gedeelten van gebouwen, desgevallend met het bijhorend terrein;

4° de werken in onroerende staat verricht aan gebouwen of gedeelten van gebouwen die zo belangrijk zijn dat er in feite een nieuw gebouw of gedeelte van een gebouw tot stand komt dat onafhankelijk kan functioneren.

§ 3. In afwijking van de paragrafen 1 en 2, bedraagt het herzieningstijdvak vijftientig jaar ten aanzien van de belasting geheven van gebouwen of gedeelten van gebouwen, desgevallend met het bijhorend terrein en van diensten op die gebouwen of gedeelten van gebouwen die kenmerken hebben die vergelijkbaar zijn met de kenmerken die doorgaans aan onroerende

C)

Art. 9

Remplacer cet article par ce qui suit:

“Art. 9. Dans l’article 9 de l’arrêté royal n° 3 du 10 décembre 1969 relatif aux déductions pour l’application de la taxe sur la valeur ajoutée, remplacé par l’arrêté royal du 12 mai 2019 et modifié par l’arrêté royal du 11 décembre 2019, les paragraphes 2 et 3 sont remplacés par ce qui suit:

“§ 2. Toutefois, pour les taxes ayant grevé les biens d’investissement immobiliers, cette période est portée à quinze ans, conformément à l’article 48, § 2, alinéa 2, du Code.

Pour l’application de l’alinéa 1^{er}, sont visées les taxes ayant grevé:

1° les opérations qui tendent ou concourent à l’érection de bâtiments ou fractions de bâtiments;

2° l’acquisition de bâtiments ou fractions de bâtiments, le cas échéant y compris le sol y attenant;

3° l’acquisition d’un droit réel au sens de l’article 9, alinéa 2, 2°, du Code portant sur des bâtiments ou fractions de bâtiments, le cas échéant y compris le sol y attenant;

4° les travaux immobiliers portant sur des bâtiments ou fractions de bâtiments dont l’importance est telle qu’ils donnent lieu à de nouveaux bâtiments ou fractions de bâtiments pouvant fonctionner de manière autonome.

§ 3. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} et 2, la période de révision est de vingt-cinq ans en ce qui concerne les taxes ayant grevé des bâtiments ou fractions de bâtiments, le cas échéant y compris le sol y attenant et les services relatifs à ces bâtiments ou fractions de bâtiments qui présentent des caractéristiques similaires à celles normalement associées à des biens

bedrijfsmiddelen worden toegeschreven, die worden verhuurd onder de voorwaarden van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek.

Voor de toepassing van het eerste lid, wordt bedoeld de belasting geheven van:

1° de handelingen die strekken of bijdragen tot de oprichting van gebouwen of gedeelten van gebouwen;

2° de verkrijging van gebouwen of gedeelten van gebouwen, desgevallend met het bijhorend terrein;

3° de verkrijging van een in artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek bedoeld zakelijk recht op gebouwen of gedeelten van gebouwen, desgevallend met het bijhorend terrein;

4° de werken in onroerende staat verricht aan gebouwen of gedeelten van gebouwen die zo belangrijk zijn dat er in feite een nieuw gebouw of gedeelte van een gebouw tot stand komt dat onafhankelijk kan functioneren.””

VERANTWOORDING

Indien de wetgever kost wat kost een wetswijziging wil, stellen wij voor dat de aangepaste wettekst de huidige administratieve commentaar (boek IV, hoofdstuk 12, afdeling 5.3.D.d) verankert. Niet meer. Niet minder. Het huidige regime bepaalt dat aan de herzieningsperiode van 15 jaar onderworpen zijn de handelingen die bijdragen tot:

— de verwerving van onroerende goederen;

— de oprichting van onroerende goederen;

— en, bij uitbreiding (volgens een niet-betwiste administratieve praktijk), ook de werken tot radicale of belangrijke renovatie of verbouwing van dergelijke goederen, die worden gelijkgesteld met de bouw van een nieuw gebouw.

d'investissement immobiliers, donnés en location dans les conditions de l'article 44, § 3, 2°, d), du Code.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, sont visées les taxes ayant grevé:

1° les opérations qui tendent ou concourent à l'érection de bâtiments ou fractions de bâtiments;

2° l'acquisition de bâtiments ou fractions de bâtiments, le cas échéant y compris le sol y attenant;

3° l'acquisition d'un droit réel au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code portant sur des bâtiments ou fractions de bâtiments, le cas échéant y compris le sol y attenant;

4° les travaux immobiliers portant sur des bâtiments ou fractions de bâtiments dont l'importance est telle qu'ils donnent lieu à de nouveaux bâtiments ou fractions de bâtiments pouvant fonctionner de manière autonome.””

JUSTIFICATION

Si le législateur souhaite à tout prix modifier la loi, nous proposons que le texte modifié reprenne le commentaire administratif actuel (livre IV, chapitre 12, section 5.3.D.d), ni plus, ni moins. Le régime actuel prévoit que les opérations soumises à la période de révision de 15 ans sont celles qui contribuent à:

— l'acquisition de biens immobiliers;

— l'érection de biens immobiliers;

— et, par extension (selon une pratique administrative non contestée), les travaux visant à une rénovation ou à une transformation radicale ou importante de pareils biens, assimilés à la construction d'un nouveau bâtiment.

Daaruit volgt dat de belastingen die de handelingen bezwaren die enkel bijdragen tot een gewone verbouwing of verbetering van gebouwen (zonder dat die goederen na de werken als nieuw worden beschouwd) onderworpen zijn aan een herziening van 5 jaar.

Vincent Van Quickenborne (Open Vld)

Il en résulte que les taxes grevant les opérations contribuant uniquement à une simple transformation ou amélioration de bâtiments (sans que ces biens soient considérés comme neufs après les travaux) sont soumises à une révision de 5 ans.

Nr. 3 van de heer **Van Quickenborne**

Art. 10/1 (*nieuw*)

In hoofdstuk 3, een artikel 10/1 invoegen, luidende:

“Art. 10/1. In het artikel 44, § 3, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, in het punt d) na de woorden “opeisbaar is”, de volgende woorden invoegen: “of op gebouwen of gedeelten van gebouwen die na deze datum een grondige energetische renovatie hebben ondergaan”

VERANTWOORDING

Sinds 1 januari 2019 kan professionele verhuur worden onderworpen aan btw. Deze mogelijkheid bestaat enkel voor nieuwbouw OF vernieuwbouw.

In Brussel is nieuwbouw quasi onmogelijk, en vernieuwbouw komt enkel in aanmerking indien (a) de structuur van het gebouw wordt gewijzigd, of (b) de 60 %-regel wordt voldaan.

De 60 %-regel leidt tot heel wat discussies en interpretatieproblemen in de praktijk. De structuur wijzigen gaat in tegen alle ESG-principes. Daarom zijn erg veel gebouwen veroordeeld om eeuwig “oud” te blijven, zonder mogelijkheid om ooit in de nieuwe wetgeving van 2019 te vallen. Bijvoorbeeld het Beaulieu-gebouw in de Europese wijk.

Vincent Van Quickenborne (Open Vld)

N° 3 de M. **Van Quickenborne**

Art. 10/1 (*nouveau*)

Dans le chapitre 3, insérer un article 10/1 rédigé comme suit:

“Art. 10/1. Dans l’article 44, § 3, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, dans le point d), après les mots “le 1^{er} octobre 2018”, les mots suivants sont insérés: “, ou à des bâtiments ou fractions de bâtiments ayant fait l’objet d’une rénovation énergétique approfondie après cette date”

JUSTIFICATION

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la location professionnelle peut être soumise à la TVA. Cette possibilité n'existe que pour les constructions neuves OU les rénovations.

À Bruxelles, il est pratiquement impossible de construire de nouveaux bâtiments et les rénovations ne sont prises en considération que si (a) la structure du bâtiment est modifiée, ou (b) la règle des 60 % est respectée.

La règle des 60 % suscite en pratique de nombreuses discussions et des problèmes d'interprétation. La modification de la structure va à l'encontre de tous les principes ESG. C'est pourquoi de très nombreux bâtiments sont condamnés à rester “anciens” indéfiniment, sans jamais pouvoir bénéficier de la nouvelle législation de 2019, comme le bâtiment Beaulieu dans le quartier européen, par exemple.