

**BELGISCHE SENAAT**


---

 ZITTING 1980-1981
 

---

5 MAART 1981

**Vorstel van wet houdende wijziging van de wet van 24 december 1980 tot instelling van een bijzondere toelage voor de bevordering van nieuwbouw en vernieuwbouw van woningen**

(Ingediend door de heren Dalem en van Waterschoot)

---

**TOELICHTING**


---

Dit voorstel strekt om de werkingssfeer van de wet van 24 december 1980 uit te breiden tot de verkoop volgens plan zowel van appartementen als van eengezinswoningen.

De « projectontwikkeling » vertegenwoordigt immers een goed derde van de woningbouw en het zou onbegrijpelijk, onbillijk en discriminerend zijn dat zij wordt uitgesloten van het stimuleringsbeleid, met het onvermijdelijke gevolg dat het aantal faillissementen en de werkloosheid in deze specifieke sector nog zouden toenemen.

Een appartement is om vele redenen, zoals de prijs en de ligging, vooral in de sterk verstedelijkte agglomeraties, de « verplichte » woongelegheden van een groot aantal gezinnen. Aan de andere kant wordt de bouw van gegroepeerde eengezinswoningen algemeen aanprezen omdat op die wijze de grond rationeler kan worden gebruikt en de kosten kunnen worden gedrukt.

Wij hebben er de voorkeur aan gegeven te verwijzen naar de wet van 9 juli 1971 omdat het de enige wettekst is die het mogelijk maakt duidelijk te stellen dat alleen onafgewerkte panden in aanmerking komen. Voor de hier bedoelde panden wordt de toepassing van de wet van 9 juli 1971 bovendien gecontroleerd door de notarissen, aangezien het om verkoop gaat.

**SENAT DE BELGIQUE**


---

 SESSION DE 1980-1981
 

---

5 MARS 1981

**Proposition de loi modifiant la loi du 24 décembre 1980 instaurant un subside spécifique en vue de promouvoir la construction et la rénovation d'habitations**

(Déposée par MM. Dalem et van Waterschoot)

---

**DEVELOPPEMENTS**


---

La présente proposition a pour objectif d'étendre le champ d'application de la loi du 24 décembre 1980 à la vente sur plans tant d'appartements que de maisons unifamiliales.

La formule « construction-promotion » représente en effet un bon tiers de l'activité du secteur de la construction résidentielle, et il serait incompréhensible et injustement discriminatoire qu'elle soit exclue de la politique de relance, avec, pour inévitables conséquences, un accroissement du nombre de faillites et du chômage dans ce secteur spécifique.

Or, l'appartement constitue, pour des raisons multiples, telles son prix et sa situation et principalement dans les agglomérations fortement urbanisées, le logement « obligé » d'un grand nombre de ménages. La construction de maisons unifamiliales en chantiers groupés devrait, quant à elle, être unanimement encouragée parce qu'elle permet à la fois une utilisation plus rationnelle du sol et une diminution du coût.

Si nous avons opté pour la référence à la loi du 9 juillet 1971, c'est parce qu'il s'agit du seul texte légal qui permette d'énoncer clairement que ne sont concernés que les seuls logements non achevés. De plus, pour les immeubles visés ici, l'application de la loi du 9 juillet 1971 est soumise au contrôle du notaire puisqu'il s'agit de ventes.

De reden waarom wij, voor de verkoop volgens plan, verkiezen de toepassing van de subsidieregeling te verlengen tot 30 juni 1982, is dat de bouw van dergelijke projecten vaak langer duurt dan de bouw van afzonderlijke woningen.

Ons voorstel past dus volkomen bij het streven van de Regering om het bouwbedrijf te helpen en aan te zwengelen.

\*\*

### VOORSTEL VAN WET

#### ARTIKEL 1

Artikel 1 van de wet van 24 december 1980 tot instelling van een bijzondere toelage voor de bevordering van nieuwbouw en vernieuwbouw van woningen wordt aangevuld met een tweede lid, luidende :

« Gedurende het tijdvak van 15 oktober 1980 tot 30 juni 1982 worden eveneens toelagen verleend voor de levering van onroerende goederen verricht krachtens een authentieke akte verleden ten vroegste op 15 oktober 1980, en beheerst door de bepalingen van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen. »

#### ART. 2

Artikel 3 van dezelfde wet wordt aangevuld met een 4°, een 5° en een 6°, luidende :

« 4° levering van een onroerend goed : een gebouw, met uitsluiting van de grond waarop het wordt of zal worden opgericht, wanneer het voor of tijdens de oprichting wordt overgedragen door een belastingplichtige in de zin van artikel 8 van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, ter uitvoering van een overeenkomst onder bezwarende titel tot overdracht van eigendom;

5° koper : de natuurlijke persoon aan wie het onroerend goed wordt geleverd;

6° verkoper : de natuurlijke of rechtspersoon die, bij de uitoefening van de beroepsactiviteit waarvoor hij onderworpen is aan de belasting over de toegevoegde waarde, leveringen van onroerende goederen verricht. »

#### ART. 3

In dezelfde wet worden onder een hoofdstuk *Ibis*, met als opschrift « Toelagen voor de levering van onroerende goederen » ingevoegd de artikelen *7bis* tot *7quinquies*, luidende :

Si nous avons par ailleurs choisi d'étendre, pour la vente sur plans, la période d'application de l'octroi du subside jusqu'au 30 juin 1982, c'est parce que ce genre de construction s'étend souvent sur une période plus longue que dans le cas de construction individuelle isolée.

Cette proposition s'inscrit parfaitement dans l'optique de la volonté du gouvernement de venir en aide au secteur de la construction pour en relancer l'activité.

A. DALEM.

\*\*

### PROPOSITION DE LOI

#### ARTICLE 1<sup>er</sup>

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 24 décembre 1980 instaurant un subside spécifique en vue de promouvoir la construction et la rénovation d'habitations, est complété par un second alinéa libellé comme suit :

« Durant la période du 15 octobre 1980 au 30 juin 1982, des subsides sont également accordés pour la livraison de biens immobiliers effectuée en vertu d'un acte authentique passé au plus tôt le 15 octobre 1980, et régie par les dispositions de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction. »

#### ART. 2

L'article 3 de la même loi est complété par un 4°, un 5° et un 6° libellés comme suit :

« 4° par livraison d'un bien immobilier : un bâtiment, à l'exclusion du terrain sur lequel il est ou sera érigé, lorsqu'il est cédé par un assujetti au sens de l'article 8, § 1<sup>er</sup>, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée en exécution d'un contrat à titre onéreux, translatif de propriété, soit avant son exécution, soit en cours d'exécution.

5° par acquéreur : la personne physique à laquelle est livré le bien immobilier.

6° par vendeur : la personne physique ou morale qui, dans l'exercice de l'activité professionnelle pour laquelle elle est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, effectue des livraisons de biens immobiliers. »

#### ART. 3

Dans la même loi sont insérés sous un chapitre *Ibis*, intitulé « Subsides pour la livraison de biens immobiliers » les articles *7bis* à *7quinquies*, libellés comme suit :

« Artikel 7bis. — Er wordt een toelage verleend aan de koper van een nieuwe woning gebouwd ter uitvoering van een overeenkomst betreffende de levering van een onroerend goed, en door de koper bestemd om te worden gebruikt als woning voor zichzelf en zijn gezin. »

« Artikel 7ter. — § 1. De in artikel 7 bedoelde toelage bedraagt tien procent van twee derde deel van het totaalbedrag van de maatstaven van heffing waarover in het tijdvak van 15 oktober 1980 tot 30 juni 1982 belasting over de toegevoegde waarde opeisbaar is geworden en gefactureerd is ter zake van de levering van een onroerend goed door de verkoper.

De toelage bedraagt ten hoogste 400 000 frank.

§ 2. Wanneer de koper slechts een gedeelte van het gebouw gebruikt als woning voor zichzelf en zijn gezin, wordt de toelage bepaald op de grondslag van dat gedeelte. »

« Artikel 7quater. — Er wordt geen toelage verleend voor een woning waarvan de normale waarde meer dan zes miljoen vijfhonderdduizend frank is.

Wanneer de normale waarde meer bedraagt dan zes miljoen frank, zonder zes miljoen vijfhonderdduizend frank te boven te gaan, wordt de toelage, berekend overeenkomstig artikel 7ter, verminderd met :

10 pct., indien de normale waarde niet meer bedraagt dan zes miljoen honderdduizend frank;

20 pct., indien de normale waarde meer bedraagt dan zes miljoen honderdduizend frank, zonder zes miljoen tweehonderdduizend frank te boven te gaan;

30 pct., indien de normale waarde meer bedraagt dan zes miljoen tweehonderdduizend frank, zonder zes miljoen driehonderdduizend frank te boven te gaan;

40 pct., indien de normale waarde meer bedraagt dan zes miljoen driehonderdduizend frank, zonder zes miljoen vierhonderdduizend frank te boven te gaan;

50 pct., indien de normale waarde meer bedraagt dan zes miljoen vierhonderdduizend frank, zonder zes miljoen vijfhonderdduizend frank te boven te gaan.

Onder normale waarde van de woning wordt verstaan de normale waarde in de zin van artikel 32, tweede lid, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde.

De in aanmerking te nemen waarde is de waarde per 1 januari van het jaar waarin de woning in gebruik genomen is, rekening gehouden met de staat van de woning op de datum waarop van het kadastraal inkomen kennis is gegeven.

In het geval bedoeld in artikel 7ter, § 2, wordt uitsluitend rekening gehouden met de normale waarde van het gedeelte van het gebouw dat de koper gebruikt als woning voor zichzelf en zijn gezin. »

« Artikel 7quinquies. — § 1. Het recht op de toelage ontstaat op het tijdstip waarop de koper de woning werkelijk betreft als eerste bewoner.

« Article 7bis. — Un subside est accordé à l'acquéreur d'une habitation nouvellement construite en exécution d'un contrat ayant pour objet la livraison d'un bien immobilier, et destinée par l'acquéreur à être utilisée comme habitation pour lui-même et sa famille. »

« Article 7ter. — § 1<sup>er</sup>. Le subside visé à l'article 7bis est égal à dix pour cent des deux tiers du montant total des bases de perception sur lesquelles, pendant la période du 15 octobre 1980 au 30 juin 1982, une taxe sur la valeur ajoutée est devenue exigible et facturée du chef de la livraison d'un bien immobilier effectuée par le vendeur.

Le subside ne peut excéder 400 000 francs.

§ 2. Lorsque seulement une partie du bâtiment est utilisée par l'acquéreur comme habitation pour lui-même et sa famille, le subside est fixé en fonction de cette partie. »

« Article 7quater. — Aucun subside n'est accordé pour l'habitation dont la valeur normale excède six millions cinq cent mille francs.

Lorsque la valeur normale excède six millions de francs sans dépasser six millions cinq cent mille francs, le subside, calculé conformément à l'article 7ter, est réduit à concurrence de :

10 p.c., si la valeur normale n'excède pas six millions cent mille francs;

20 p.c., si la valeur normale excède six millions cent mille francs sans dépasser six millions deux cent mille francs;

30 p.c., si la valeur normale excède six millions deux cent mille francs sans dépasser six millions trois cent mille francs;

40 p.c., si la valeur normale excède six millions trois cent mille francs sans dépasser six millions quatre cent mille francs;

50 p.c., si la valeur normale excède six millions quatre cent mille francs sans dépasser six millions cinq cent mille francs.

Par valeur normale de l'habitation, il faut entendre la valeur normale au sens de l'article 32, alinéa 2, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

La valeur à prendre en considération est la valeur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle l'habitation est occupée mais compte tenu de l'état de l'habitation à la date à laquelle le revenu cadastral est notifié.

Dans le cas visé à l'article 7ter, § 2, il est seulement tenu compte de la valeur normale de la partie du bâtiment qui est utilisée par l'acquéreur comme habitation pour lui-même et sa famille. »

« Article 7quinquies. — § 1<sup>er</sup>. Le droit au subside naît au moment où l'acquéreur occupe effectivement l'habitation comme premier occupant.

§ 2. Het recht op de toelage blijft alleen dan verkregen indien de bewoning door de koper een aanvang neemt uiterlijk drie jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte en voor zover die bewoning ten minste drie jaar zonder onderbreking wordt voortgezet.

Het recht op de toelage blijft evenwel behouden, indien de niet-naleving van de in het voorgaande lid gestelde voorwaarden het gevolg is van overmacht. »

## ART. 4

In artikel 13 van dezelfde wet worden :

1° In § 3, 1°, na het woord « nieuwbouw » ingevoegd de woorden « en de levering van onroerende goederen ».

2° In § 4, 1°, na het woord « nieuwbouw » ingevoegd de woorden « en de levering van onroerende goederen ».

## ART. 5

In artikel 14, tweede lid, van dezelfde wet worden de woorden « In het geval » vervangen door de woorden « In de gevallen ».

## ART. 6

In artikel 15 van dezelfde wet :

1° Worden in § 1, eerste lid, na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

2° Worden in § 1, 1°, na het cijfer « 6 » ingevoegd de woorden « of in artikel 7<sup>quater</sup> ».

3° Worden in § 1, 2°, na de woorden « in artikel 7, § 2 » ingevoegd de woorden « of in artikel 7<sup>quinquies</sup>, § 2 ».

4° Wordt § 1, 3°, aangevuld als volgt : « of na de datum waarop de authentieke akte werd verleden, indien het om de levering van een onroerend goed gaat ».

5° Worden in § 3, eerste lid, na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

6° Worden in § 4, na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

## ART. 7

In artikel 16, 3°, van dezelfde wet worden na het woord « uitgereikt » ingevoegd de woorden « of na de datum waarop de authentieke akte werd verleden » en worden de woorden « het geval » vervangen door de woorden « de gevallen ».

## ART. 8

In artikel 18, § 1, van dezelfde wet worden na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

§ 2. Le droit au subside ne reste acquis que si l'occupation est commencée par l'acquéreur au plus tard trois ans après la date de la passation de l'acte authentique et pour autant que cette occupation se soit poursuivie, sans interruption, au moins pendant trois ans.

Toutefois, le droit au subside reste acquis si le défaut d'exécution des conditions prévues à l'alinéa précédent est la conséquence d'une force majeure. »

## ART. 4

A l'article 13 de la même loi :

1° Au § 3, 1°, après le mot « nouvelles », sont insérés les mots « et à la livraison de biens immobiliers ».

2° Au § 4, 1°, après le mot « nouvelles », sont insérés les mots « et à la livraison de biens immobiliers ».

## ART. 5

A l'article 14 de la même loi, second alinéa, les mots « Dans le cas visé » sont remplacés par les mots « Dans les cas visés ».

## ART. 6

A l'article 15 de la même loi :

1° Au § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur ».

2° Au § 1<sup>er</sup>, 1°, après le chiffre « 6 », sont insérés les mots « ou à l'article 7<sup>quater</sup> ».

3° Au § 1<sup>er</sup>, 2°, après le chiffre « 2 », sont insérés les mots « ou par l'article 7<sup>quinquies</sup>, § 2 ».

4° Au § 1<sup>er</sup>, 3°, après le mot « délivré », sont insérés les mots « ou après la date à laquelle l'acte authentique a été passé s'il s'agit de la livraison d'un bien immobilier ».

5° Au § 3, premier alinéa, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur ».

6° Au § 4, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur ».

## ART. 7

A l'article 16 de la même loi, 3°, après le mot « délivré », sont insérés les mots « ou après la date à laquelle l'acte authentique a été passé », et les mots « le cas visé » sont remplacés par les mots « les cas visés ».

## ART. 8

A l'article 18 de la même loi, § 1<sup>er</sup>, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur ».

## ART. 9

In artikel 20 van dezelfde wet worden na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

## ART. 10

In artikel 21, eerste lid, van dezelfde wet worden na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper » en worden de woorden « van de woning als bedoeld in artikel 6 of van de vernieuwbouwwerken als bedoeld in artikel 11 » vervangen door de woorden « van de woning of van de vernieuwbouwwerken bedoeld in de artikelen 6, *7quater* en 11 ».

## ART. 11

In artikel 22 van dezelfde wet :

1° Worden in § 1, eerste lid, na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper » en worden na de woorden « in onroerende staat » ingevoegd de woorden « of de facturen met betrekking tot de levering van een onroerend goed ».

2° Worden in § 2 na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

## ART. 12

In artikel 23, eerste lid, van dezelfde wet worden na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

## ART. 13

In artikel 29, 3°, van dezelfde wet worden na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

## ART. 14

In artikel 30, § 1, eerste lid, van dezelfde wet worden op de vijfde en de zevende regel na het woord « bouwheer » telkens ingevoegd de woorden « of de koper ».

## ART. 15

In artikel 31 van dezelfde wet worden op de vierde en de zevende regel na het woord « bouwheer » telkens ingevoegd de woorden « of de koper ».

## ART. 16

In artikel 33 van dezelfde wet :

1° worden in § 1 na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper »;

## ART. 9

A l'article 20 de la même loi, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur ».

## ART. 10

A l'article 21 de la même loi, premier alinéa, après le mot « ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur », et les mots « 6 et 11 » sont remplacés par les mots « 6, *7quater* et 11 ».

## ART. 11

A l'article 22 de la même loi :

1° Au § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur », et après le mot « immobilier », sont insérés les mots « ou les factures relatives à la livraison d'un bien immobilier ».

2° Au § 2, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur ».

## ART. 12

A l'article 23 de la même loi, premier alinéa, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou l'acquéreur ».

## ART. 13

A l'article 29 de la même loi, 3°, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou à l'acquéreur ».

## ART. 14

A l'article 30 de la même loi, § 1<sup>er</sup>, premier alinéa, aux lignes 5 et 6, chaque fois après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou à l'acquéreur ».

## ART. 15

A l'article 31 de la même loi, à la troisième ligne, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou de l'acquéreur », et à la cinquième ligne, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou à l'acquéreur ».

## ART. 16

A l'article 33 de la même loi :

1° Au § 1<sup>er</sup>, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou à l'acquéreur ».

2° worden in § 3 na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

ART. 17

In artikel 34, tweede lid, van dezelfde wet worden na het woord « bouwheer » ingevoegd de woorden « of de koper ».

2° Au § 3, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou à l'acquéreur ».

ART. 17

A l'article 34 de la même loi, deuxième alinéa, après le mot « l'ouvrage », sont insérés les mots « ou par l'acquéreur ».

A. DALEM.

J. van WATERSCHOOT.