

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE**

25 mars 2022

**PROPOSITION DE LOI****relative à la prolongation de l'application  
du taux réduit de TVA pour la démolition et  
la reconstruction**(déposée par Mme Leen Dierick et  
M. Steven Matheï)**BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

25 maart 2022

**WETSVOORSTEL****houdende de verlenging  
van het verlaagd btw-tarief voor de afbraak en  
de heropbouw**(ingediend door mevrouw Leen Dierick en  
de heer Steven Matheï)**RÉSUMÉ**

*Un taux réduit de TVA pour la démolition et la reconstruction a été instauré à la fin de l'année 2020. Cette mesure de relance expirera à la fin de cette année.*

*Selon les auteurs, il convient de prolonger cette mesure. Compte tenu des objectifs climatiques, un défi de taille nous attend dans les prochaines années: rénover et pérenniser le patrimoine résidentiel. En outre, bon nombre de projets déjà entamés ne seront pas terminés le 31 décembre 2022. Les ménages et les promoteurs immobiliers ont rapidement besoin de clarté et de sécurité juridique.*

*Les auteurs proposent dès lors de prolonger l'application du taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction jusqu'au 31 décembre 2024.*

**SAMENVATTING**

*Einde 2020 werd een verlaagd btw-tarief voor de afbraak en de heropbouw van woningen ingevoerd. Deze relancemaatregel loopt eind dit jaar af.*

*Volgens de indieners van dit wetsvoorstel dringt een verlenging van deze maatregel zich op. De komende jaren wacht ons, in het licht van de klimaatdoelstellingen, een belangrijke uitdaging om het woonpatrimonium te renoveren en te verduurzamen. Bovendien zullen heel wat opgestarte projecten niet zijn beëindigd op 31 december 2022. De gezinnen en ontwikkelaars verdienen snel duidelijkheid en rechtszekerheid.*

*De indieners van dit wetsvoorstel beogen het verlaagd btw-tarief van 6 procent voor de afbraak en de heropbouw daarom te verlengen tot 31 december 2024.*

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| N-VA        | : Nieuw-Vlaamse Alliantie                                                 |
| Ecolo-Groen | : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen |
| PS          | : Parti Socialiste                                                        |
| VB          | : Vlaams Belang                                                           |
| MR          | : Mouvement Réformateur                                                   |
| CD&V        | : Christen-Democratisch en Vlaams                                         |
| PVDA-PTB    | : Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique          |
| Open Vld    | : Open Vlaamse liberalen en democraten                                    |
| Vooruit     | : Vooruit                                                                 |
| Les Engagés | : Les Engagés                                                             |
| DéFI        | : Démocrate Fédéraliste Indépendant                                       |
| INDEP-ONAFH | : Indépendant – Onafhankelijk                                             |

| Abréviations dans la numérotation des publications: |                                                                                                                                                       | Afkorting bij de numering van de publicaties: |                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOC 55 0000/000                                     | Document de la 55 <sup>e</sup> législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi                                                                | DOC 55 0000/000                               | Parlementair document van de 55 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer                                                  |
| QRVA                                                | Questions et Réponses écrites                                                                                                                         | QRVA                                          | Schriftelijke Vragen en Antwoorden                                                                                                        |
| CRIV                                                | Version provisoire du Compte Rendu Intégral                                                                                                           | CRIV                                          | Voorlopige versie van het Integraal Verslag                                                                                               |
| CRABV                                               | Compte Rendu Analytique                                                                                                                               | CRABV                                         | Beknopt Verslag                                                                                                                           |
| CRIV                                                | Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) | CRIV                                          | Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) |
| PLEN                                                | Séance plénière                                                                                                                                       | PLEN                                          | Plenum                                                                                                                                    |
| COM                                                 | Réunion de commission                                                                                                                                 | COM                                           | Commissievergadering                                                                                                                      |
| MOT                                                 | Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)                                                                                       | MOT                                           | Moties tot besluit van interpellaties (beige gekleurd papier)                                                                             |

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

### Introduction

Conformément aux objectifs énoncés dans l'accord de gouvernement, un taux réduit de TVA a été instauré fin 2020 pour la démolition et la reconstruction de bâtiments.<sup>1</sup> Dès lors que cette mesure de relance s'achèvera fin 2022, une prolongation s'impose. Un défi de taille nous attend dans les prochaines années: accélérer le processus de durabilité du patrimoine résidentiel vétuste. En prolongeant cette mesure, nous permettons financièrement aux ménages de remplacer dans les années à venir un logement vétuste par un nouveau logement durable. En outre, de nombreux projets de construction qui ont démarré ou sont sur le point de l'être ne seront pas terminés le 31 décembre 2022: les ménages comme les promoteurs immobiliers ont donc besoin de clarté et de sécurité juridique rapidement.

### Contexte

Les effets économiques négatifs de la crise sanitaire, les défis écologiques et la nécessité de permettre à la population d'accéder au logement ont débouché, fin 2020, sur l'instauration d'un taux réduit de TVA pour la démolition et la reconstruction de bâtiments. La mesure a été saluée avec enthousiasme par toutes les parties prenantes et s'est traduite par une augmentation de l'offre de logements de qualité. Selon des statistiques récentes, le Service public fédéral des Finances (ci-après: "SPF Finances") a déjà enregistré 16 168 demandes d'application du taux réduit de TVA en 2021.<sup>2</sup>

Une fois adoptée, cette modification législative a été concrétisée par l'administration fiscale à l'aide de plusieurs circulaires et a donné lieu à une communication étendue et accessible du SPF Finances, passant notamment par une série de *Frequently Asked Questions* (FAQ) publiées sur le site web et accessibles à tout un chacun. Le Service des décisions anticipées a également accompagné de nombreux citoyens et entreprises et a contribué à renforcer la sécurité juridique en délivrant différents *rulings* en la matière.

Outre la réduction fédérale de la TVA, les Régions ont également pris des mesures complémentaires.

<sup>1</sup> Voir l'article 15 de la loi-programme du 20 décembre 2020, publiée au *Moniteur belge* le 30 décembre 2020.

<sup>2</sup> Question écrite de M. Steven Matheï, n° 0793, législature 55, La réponse à cette question a été directement adressée au député. En raison de sa longueur, la réponse n'a pas été reprise dans le Bulletin des Questions et Réponses.

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

### Inleiding

In navolging van de doelstellingen uit het regeerakkoord werd eind 2020 een verlaagd btw-tarief ingevoerd voor de afbraak en de heropbouw van woningen.<sup>1</sup> Deze relancemaatregel loopt nog tot eind 2022 maar een verlenging dringt zich op. De komende jaren wacht ons een belangrijke uitdaging om het verouderd woonpatrimonium versneld te verduurzamen. Een verlenging van deze maatregel maakt het voor gezinnen de komende jaren betaalbaarder om een verouderde woning in te ruilen voor een nieuwe duurzame woning. Daarnaast zullen veel bouwprojecten die nu, of binnenkort, worden opgestart nog niet beëindigd zijn op 31 december 2022. Zowel de gezinnen als de ontwikkelaars verdienen daarom snel duidelijkheid en rechtszekerheid.

### Historiek

Wegens de negatieve economische effecten van de coronacrisis, de ecologische uitdagingen en de nood aan betaalbare woningen bij de bevolking werd eind 2020 een verlaagd btw-tarief voor de afbraak en de heropbouw van woningen ingevoerd. De maatregel werd door alle stakeholders enthousiast onthaald en leidde tot een stijging van het aanbod aan kwalitatieve woningen. Uit recente cijfers blijkt dat in 2021 reeds 16 168 aanvragen voor het verlaagd btw-tarief werden ingediend bij de Federale Overheidsdienst Financiën (hierna: "FOD Financiën").<sup>2</sup>

Nadat de wettelijke wijziging was aangenomen, werd ze verder geconcretiseerd door de fiscale administratie met enkele circulaires. Er werd een omvangrijke en toegankelijke communicatie uitgewerkt door de FOD Financiën. Zo werd op de website een uitgebreide *Frequently Asked Questions* (FAQ) geplaatst die voor iedereen raadpleegbaar is. De rulingdienst begeleidde ook veel burgers en ondernemingen en zorgde voor bijkomende rechtszekerheid via de aflevering van verschillende rulingbesluiten ter zake.

Naast de federale btw-verlaging hebben ook de Gewesten bijkomend aanvullende maatregelen genomen.

<sup>1</sup> Zie artikel 15 van de programmawet van 20 december 2020, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* op 30 december 2020.

<sup>2</sup> Schriftelijke vraag van de heer Steven Matheï, nr. 0793, zittingsperiode 55, Het antwoord op deze vraag werd rechtstreeks naar het Kamerlid gestuurd. Door de omvang ervan werd het antwoord niet opgenomen in het Bulletin van Vragen en Antwoorden.

Depuis 2021, la prime flamande de démolition et de reconstruction a ainsi été portée à 10 000 euros.

La directive européenne en matière de TVA<sup>3</sup> limite les possibilités dont dispose chaque État membre de l'Union européenne (UE) pour instaurer des taux réduits de TVA. Certes l'harmonisation européenne des règles en matière de TVA a pour effet de limiter la souveraineté nationale, mais elle représente également un atout majeur pour le marché intérieur et donc pour le développement économique de l'UE. Le taux réduit de TVA pour la démolition et la reconstruction instauré en 2020 s'appuyait sur les possibilités qu'offre la directive d'instaurer un taux réduit de TVA dans le cadre de la politique sociale de fourniture d'un logement<sup>4</sup>.

Dans l'intervalle, le Conseil européen des Affaires économiques et financières (Ecofin) a proposé une modification de la directive qui renforce encore la base légale de l'instauration d'un taux réduit de TVA pour la démolition et la reconstruction. Le 7 décembre 2021, les États membres sont parvenus à un accord au sein de l'Ecofin sur la réforme des taux de la TVA<sup>5</sup>. Les États membres peuvent toujours prévoir un taux réduit pour les biens et services énumérés dans l'annexe III de la directive TVA. Cette liste est détaillée et actualisée, et comprend maintenant aussi une disposition pour la démolition et la reconstruction de logements. À "la livraison et la construction de logements sociaux fournis dans le cadre de la politique sociale", s'ajoute également "la démolition et la reconstruction".

### Objectif social

Nous envisageons de prolonger de deux ans l'application du taux réduit pour la démolition et la reconstruction. Nous poursuivons de la sorte un objectif social. Le but de cette mesure est en effet de faciliter l'accès à un logement de qualité pour les personnes les plus vulnérables.

C'est pour ces raisons que les trois cas d'application qui constituent le régime tarifaire préférentiel sont chacun liés à une ou plusieurs conditions de fond ayant un caractère social. Tout le monde ne pourra pas bénéficier du régime tarifaire préférentiel. Ces conditions de fond

<sup>3</sup> Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32006L0112>.

<sup>4</sup> Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, Annexe III, 10) la livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale.

<sup>5</sup> Proposition de directive "modifiant la directive 2006/112/CE en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée", doc. FISC 237 ECOFIN 1214.

Zo werd de Vlaamse sloop- en heropbouwpremie verhoogd tot 10 000 euro vanaf 2021.

De mogelijkheden die elke lidstaat van de Europese Unie (EU) heeft om verlaagde btw-tarieven in te voeren, wordt beperkt door de Europese btw-richtlijn.<sup>3</sup> De Europese harmonisatie van de btw-regels zorgt weliswaar voor een beperking van de nationale soevereiniteit maar is tegelijkertijd een enorme meerwaarde voor de interne markt en dus voor de economische ontwikkeling van de EU. Het verlaagde btw-tarief voor de afbraak en de heropbouw dat in 2020 werd ingevoerd, steunde op de mogelijkheden die de richtlijn bepaalt om een verlaagd btw-tarief in te voeren in het kader van sociaal beleid verstrekte huisvesting.<sup>4</sup>

Inmiddels heeft de Europese Raad Economische en Financiële Zaken (Ecofin) een wijziging van de richtlijn voorgesteld die de wettelijke grondslag voor een verlaagd btw-tarief voor de afbraak en de heropbouw nog versterkt. Op 7 december 2021 bereikten de lidstaten binnen de Ecofin een akkoord over de hervorming van de btw-tarieven.<sup>5</sup> De lidstaten kunnen nog altijd voorzien in een verlaagd tarief voor de goederen en diensten die zijn opgelijst in bijlage III van de btw-richtlijn. Deze lijst wordt uitgebreid en gemoderniseerd, en omvat nu ook een bepaling voor de afbraak en de heropbouw van woningen. Aan de "levering en de bouw van in het kader van sociaal beleid verstrekte huisvesting", wordt ook "sloop en heropbouw" toegevoegd.

### Sociale doelstelling

Wij beogen de toepassing van het verlaagd tarief voor de afbraak en de heropbouw met twee jaar te verlengen en daarmee een sociale doel na te streven. De maatregel wil de toegang tot een kwaliteitsvolle woning immers vergemakkelijken voor de meest kwetsbare personen.

Om die reden worden de drie toepassingsgevallen die onderdeel uitmaken van de tarifaire gunstregeling gekoppeld aan een of meer grondvoorwaarden met een sociale inslag. Niet om het even wie zal van de tarifaire gunstregeling kunnen genieten. Deze grondvoorwaarden

<sup>3</sup> Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijk stelsel van belasting over de toegevoegde waarde. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=CELEX:32006L0112>.

<sup>4</sup> Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijk stelsel van belasting over de toegevoegde waarde, Bijlage III, 10) levering, bouw, renovatie en verbouwing van in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting.

<sup>5</sup> Voorstel van richtlijn "tot wijziging van Richtlijn 2006/112/EG wat de btw-tarieven betreft", doc. FISC 237 ECOFIN 1214.

concernent, selon le cas, une exigence de superficie maximale pour le logement, le statut d'habitation unique et utilisée à titre principal comme habitation propre ou le fait que l'habitation est utilisée pour la location à long terme à ou via une agence immobilière sociale.

Cette mesure améliorera également la qualité de l'habitat dans son ensemble. Des études indiquent que 57 % des logements nécessitent des réparations, des rénovations ou une remise à neuf totale afin de répondre aux exigences minimales de qualité du logement définies dans le code du logement flamand.<sup>6</sup> En outre, 11 % des logements flamands sont en mauvais ou très mauvais état et nécessitent des interventions très poussées ou la démolition et le remplacement.

Dès lors que cette mesure permettra que toute habitation reconstruite soit mise en location par une agence immobilière sociale, elle contribuera également à la mise à disposition d'habitations de qualité sur le marché locatif social.

### Impact écologique

Cette mesure aura un impact écologique positif dès lors qu'elle se concentrera sur la démolition et la reconstruction. Seulement 17,4 % des habitations belges ont été bâties après 1981. Avant cette date, les prescriptions énergétiques pour les bâtiments n'étaient guère voire pas prises en compte. En conséquence, les pertes d'énergie sont considérables dans les habitations existantes. Les objectifs climatiques ambitieux de l'Union européenne à l'horizon 2050 dans le domaine de la consommation d'énergie dans le secteur résidentiel ne pourront dès lors pas être atteints sans une augmentation substantielle de la démolition et de la reconstruction d'habitations au cours des prochaines années. En effet, une partie du patrimoine résidentiel est tellement obsolète en Belgique qu'une rénovation limitée n'est plus toujours réaliste.

Dans ce cadre, cette mesure peut apporter une contribution au renouvellement accéléré de ce secteur du patrimoine résidentiel, les bâtiments d'habitation désuets étant remplacés par des bâtiments d'habitation neufs répondant aux normes les plus récentes en matière de performance et d'efficacité énergétiques. La mesure contribuera par conséquent à la réalisation des objectifs environnementaux auxquels la Belgique s'est engagée au niveau européen.

<sup>6</sup> PLAN NATIONAL POUR LA REPRISE ET LA RÉSILIENCE, page 48.

<https://dermine.belgium.be/sites/default/files/articles/FR%20-%20Plan%20national%20pour%20la%20reprise%20et%20la%20re%CC%81siliencie.pdf>.

hebben betrekking op, naargelang het geval, een maximale oppervlaktevereiste van de woning, het statuut van enige en hoofdzakelijk eigen woning of het feit dat de woning wordt aangewend voor langdurige verhuur aan of via een sociaal verhuurkantoor.

De maatregel zal ook de woningkwaliteit in zijn geheel verbeteren. Uit onderzoek blijkt dat 57 % van de woningen herstellingen, renovaties of een totaalrenovatie nodig hebben om te voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen uit de Vlaamse Wooncode.<sup>6</sup> Elf procent van de Vlaamse woningen verkeert in een slechte tot zeer slechte staat die aanleiding geeft tot zeer grondige ingrepen of sloop en vervanging.

Omdat de maatregel ook toelaat dat de heropgerichte woning wordt verhuurd via een sociaal verhuurkantoor, zal ze ook verder bijdragen aan de instroom van kwaliteitsvolle woningen op de sociale huurmarkt.

### Ecologische impact

Door te focussen op de afbraak en de heropbouw zal de maatregel een positieve ecologische impact hebben. Slechts 17,4 % van de Belgische woningen werd gebouwd na 1981. In de periode daarvoor werd niet of nauwelijks rekening gehouden met de energievoorschriften voor gebouwen. Dit resulteert in enorme energieverliezen bij de bestaande woningen. De ambitieuze klimaatdoelstellingen van de Europese Unie voor 2050 op het vlak van energieverbruik in de residentiële sector kunnen dan ook niet worden bereikt zonder een aanzienlijke toename van de afbraak en de wederopbouw van woningen in de komende jaren. Een gedeelte van het woonpatrimonium in België is immers dermate verouderd dat een beperkte renovatie niet altijd realistisch is.

Deze maatregel kan in dat kader een bijdrage leveren om dat segment van het woonpatrimonium versneld te vernieuwen, waarbij verouderde woningen worden vervangen door nieuwe woningen die voldoen aan de meest recente normen inzake energieprestatie en -efficiëntie. De maatregel draagt derhalve bij tot het bereiken van de milieudoelstellingen waartoe België zich op Europees niveau heeft geëngageerd.

<sup>6</sup> NATIONAAL PLAN VOOR HERSTEL EN VEERKRACHT, p 48.

[https://dermine.belgium.be/sites/default/files/articles/NL%20-%20Nationaal%20plan%20voor%20herstel%20een%20veerkracht\\_1.pdf](https://dermine.belgium.be/sites/default/files/articles/NL%20-%20Nationaal%20plan%20voor%20herstel%20een%20veerkracht_1.pdf).



De plus, elle encouragera la reconversion de bâtiments désaffectés et souvent délabrés, par exemple de bâtiments industriels et de commerces, en logements de qualité, ce qui pourra contribuer à une densification supplémentaire du parc résidentiel, en particulier dans les zones déjà urbanisées.

### Mise en œuvre concrète

Les conditions prévues pour l'obtention du taux de TVA réduit resteront identiques. Cela permettra de garantir la sécurité juridique et d'appliquer rapidement et correctement la mesure proposée. Le taux de TVA réduit pourra être appliqué à toute habitation propre ayant une surface limitée ou aux habitations mises en location sociale de longue durée. L'ensemble des acteurs de terrain connaissent les conditions concrètes, les applications pratiques et les autres modalités de la mesure.

Comme pour la mesure temporaire actuelle, une disposition a été prévue en vue de lutter contre tout abus.

En ce qui concerne les projets pour lesquels la demande de permis d'urbanisme aura été introduite auprès de l'instance compétente à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'application du taux réduit de 6 % sera limitée. Dans ces cas, seul un quart du montant des travaux pourra bénéficier de l'application du taux réduit de 6 %.

Bovendien wordt op die manier ook de reconversie gestimuleerd van in onbruik geraakte en vaak verloederde gebouwen zoals industriële gebouwen, winkels en dergelijke, tot hoogwaardige woningen, wat met name in de reeds verstedelijkte gebieden kan bijdragen tot een verdere verdichting van het woonpatrimonium.

### Concrete uitwerking

De voorwaarden om het verlaagd btw-tarief te verkrijgen blijven identiek. Dit biedt rechtszekerheid en leidt tot een snelle en correcte implementatie van de maatregel. Het verlaagd btw-tarief kan worden toegepast voor de eigen woning met een beperkte oppervlakte of voor woningen die worden verhuurd in het kader van langdurige sociale huur. Het hele werkveld is op de hoogte van de concrete voorwaarden, de praktische toepassingen en andere modaliteiten van de maatregel.

Net zoals bij de huidige tijdelijke maatregel wordt voorzien in een bepaling om misbruik tegen te gaan.

Voor de projecten waarvoor de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de bevoegde instantie werd ingediend vanaf 1 juli 2024, is de toepassing van het verlaagd tarief van 6 % beperkt. In deze gevallen kan slechts 25 % van het bedrag van de werken in aanmerking komen voor de toepassing van het verlaagd tarief van 6 %.

Leen DIERICK (CD&V)  
Steven MATHEÏ (CD&V)

**PROPOSITION DE LOI****Article 1<sup>er</sup>**

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

**Art. 2**

Dans l'article 1<sup>er</sup>*quater*, §§ 1<sup>er</sup> à 3 et § 7, 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 la loi du 20 décembre 2020, le mot "2022" est chaque fois remplacé par le mot "2024".

**Art. 3**

Le Roi peut abroger, compléter, modifier ou remplacer la disposition modifiée par l'article 2.

**Art. 4**

La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

7 mars 2022

**WETSVOORSTEL****Artikel 1**

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

**Art. 2**

In artikel 1<sup>quater</sup>, § 1 tot en met § 3 en § 7, 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, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 20 december 2020, wordt telkens het woord "2022" vervangen door het woord "2024".

**Art. 3**

De Koning kan de bepaling gewijzigd bij artikel 2 opheffen, aanvullen, wijzigen of vervangen.

**Art. 4**

Deze wet treedt in werking op 1 juli 2022.

7 maart 2022

Leen DIERICK (CD&V)  
Steven MATHEÏ (CD&V)