

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

19 septembre 2023

PROPOSITION DE LOI

**visant à appliquer un taux
de TVA réduit permanent à la démolition et
à la reconstruction de tout bâtiment utilisé
comme habitation propre et unique**

(déposée par M. Peter De Roover et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

19 september 2023

WETSVOORSTEL

**met het oog op
een permanent verlaagd btw-tarief
voor de afbraak en de heropbouw
van de eigen en enige woning**

(ingediend door de heer Peter De Roover c.s.)

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 nummering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e 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 vertaalde 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 (beigegekleurig papier)

RÉSUMÉ

Un taux réduit de TVA pour la démolition et la reconstruction d'habitations 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 d'appliquer cette mesure à titre permanent. 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.

La condition selon laquelle la superficie totale habitable du logement ne pourra excéder 200 m² est supprimée. Les familles nombreuses doivent également avoir la possibilité de démolir une habitation énergivore pour la remplacer par une habitation à basse consommation d'énergie. Il en va de même pour les immeubles d'habitat accompagné.

SAMENVATTING

Eind 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 dient deze maatregel permanent te worden gemaakt. 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 voorwaarde dat de woning slechts een totale woonbare oppervlakte mag hebben van niet meer dan 200 m² wordt opgeheven. Grote gezinnen dienen ook de mogelijkheid te hebben om een weinig klimaatvriendelijke woning af te breken en te heropbouwen tot een energiezuinige woning. Hetzelfde geldt voor zorgwoningen.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Fin 2020, il a été décidé que la démolition et la reconstruction d'habitations seraient désormais soumises à un taux réduit de 6 % de TVA à l'échelle nationale afin de donner un coup de pouce au secteur de la construction durant la pandémie de coronavirus. Après avoir été prolongée d'un an fin 2022, cette mesure de relance s'achèvera le 31 décembre 2023. Il s'impose d'instaurer une mesure permanente car un défi de taille nous attend dans les prochaines années: accélérer la durabilisation du patrimoine résidentiel vétuste. En prolongeant cette mesure, la démolition d'une habitation vétuste et sa transformation en une nouvelle habitation plus durable deviendront plus abordables pour les ménages au cours des prochaines années. En outre, bon nombre de projets entamés maintenant ou prochainement ne seront pas encore terminés le 31 décembre 2023. C'est pourquoi les ménages et les promoteurs immobiliers ont besoin de clarté et de sécurité juridique rapidement.

La directive 2022/542 du 5 avril 2022 a inscrit de manière permanente la rénovation et la transformation ainsi que la démolition et la reconstruction de logements dans la liste des biens et des services auxquels un État membre de l'Union peut appliquer un taux de TVA réduit.¹

Le taux de TVA réduit (fédéral) de 6 % s'appliquera pendant une période de 5 ans à la démolition et à la reconstruction de logements qui sont la propriété unique et exclusive du maître d'ouvrage/acheteur et dont la surface habitable ne dépasse pas 200 m². Ces conditions restrictives signifient que de nombreux projets ne peuvent pas bénéficier d'un taux de TVA réduit. Dans ces cas, la Flandre offre une prime unique pour la démolition et la reconstruction, qui est portée à 10.000 euros.

Cette mesure en matière de TVA va également améliorer la qualité du logement dans son ensemble. La recherche montre 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 et que 11 % des logements flamands sont en mauvais ou très mauvais état et nécessitent des interventions très poussées ou la démolition et le remplacement.²

¹ Directive 2022/542 du 5 avril 2022 modifiant les directives 2006/112/CE et (UE) 2020/285 en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée", J.O. L 107 du 6 avril 2022, p. 1–12.

² Plan national pour la reprise et la résilience, Cabinet du secrétaire d'État à la Relance et aux Investissements stratégiques, en charge de la Politique scientifique. Juin 2021, p. 48.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Eind 2020 werd een verlaagd btw-tarief ingevoerd van 6 % voor de afbraak en de heropbouw van woningen in heel het land om de bouwsector tijdens corona een duwtje in de rug te geven. Na een verlenging met een jaar eind 2022, loopt deze relancemaatregel op 31 december 2023 af. Een permanente maatregel 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 betaalbarer om een verouderde woning af te breken voor een nieuwe duurzame woning. Daarnaast zullen veel bouwprojecten die nu, of binnenkort, worden opgestart nog niet beëindigd zijn op 31 december 2023. Zowel de gezinnen als de ontwikkelaars verdienen daarom snel duidelijkheid en rechtszekerheid.

Met Richtlijn 2022/542 van 5 april 2022 werd naast renovatie en verbouwing ook de afbraak en heropbouw van woningen permanent opgenomen in de lijst van goederen en diensten die een EU-lidstaat aan een verlaagd btw-tarief kunnen onderwerpen.¹

Het federaal verlaagd btw-tarief van 6 % voor sloop en heropbouw van woningen is beperkt tot een woningen die gedurende vijf jaar de enige en eigen woning van de bouwheer/koper zijn en een bewoonbare oppervlakte hebben van maximum 200 m². Deze restrictieve voorwaarden maken dat heel wat projecten geen verlaagd btw-tarief kunnen genieten. In deze gevallen biedt Vlaanderen een eenmalige sloop- en heropbouwpremie aan die wordt verhoogd tot 10.000 euro.

De btw-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. 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.²

¹ Richtlijn 2022/542 van 5 april 2022 tot wijziging van Richtlijnen 2006/112/EG en (EU) 2020/285 wat de btw-tarieven betreft", Pb.L. 107 van 6 april 2022, blz. 1–12.

² Nationaal plan voor herstel en veerkracht, Kabinet van de staatssecretaris voor Relance en Strategische Investerings, belast met Wetenschapsbeleid. Juni 2021, p. 48.

En outre, la mesure 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.

La condition selon laquelle la superficie totale habitable du logement ne pourra excéder 200 m² est supprimée. La réduction permanente du taux de TVA à 6 % pour la démolition et la reconstruction de bâtiments dans 32 villes-centres n'impose aucune restriction en matière de superficie habitable. Normalement, le maître d'ouvrage construit ou l'acheteur achète en fonction de la taille de la famille. Les familles nombreuses doivent également avoir la possibilité de démolir une habitation énergivore pour la remplacer par une habitation à basse consommation d'énergie.

En outre, les immeubles d'habitat accompagné sont exclus *de facto* du taux de TVA réduit. En effet, lorsque le maître d'ouvrage construit un immeuble d'habitat accompagné, celui-ci doit être classé comme logement unifamilial, même si, en réalité, deux ménages y habitent. Dès lors qu'il ne s'agit pas d'unités de logement indépendantes par famille, l'immeuble d'habitat accompagné constitue un seul ensemble, dont la superficie habitable maximale est limitée à 200 m² pour l'application du taux de TVA réduit. Par conséquent, les superficies de tous les logements dudit immeuble doivent être comptabilisées. Il est donc difficile, lors de la construction d'un immeuble d'habitat accompagné, de rester en deçà de la limite de 200 m² de superficie habitable.³

L'article 37, § 2, du Code TVA prévoit que le Roi saisira la Chambre des représentants immédiatement si elle est réunie, sinon dès l'ouverture de sa plus prochaine session, d'un projet de loi de confirmation des arrêtés royaux modifiant le taux de TVA. Lesdits arrêtés sont censés n'avoir jamais produit leurs effets s'ils n'ont pas été confirmés par la loi dans les douze mois de la date de leur publication au *Moniteur belge*. Parce que la présente proposition apporte des modifications au texte de l'article 1^{quater} de l'arrêté royal n° 20 modifié par l'arrêté royal du 27 mars 2022, nous prévoyons que l'arrêté sera confirmé.

Afin de garantir la sécurité juridique pour les maîtres d'ouvrage et les acheteurs qui ont demandé un permis d'environnement avant le 1^{er} janvier 2023 et la continuité de la mesure, la limite anti-abus visant à empêcher la facturation d'acomptes excessifs est supprimée. En effet, celle-ci n'est pas nécessaire en cas d'application

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.

De voorwaarde dat de woning slechts een totale bewoonbare oppervlakte mag hebben van niet meer dan 200 m² wordt opgeheven. Het permanent verlaagd btw-tarief van 6 % voor de afbraak en heropbouw van gebouwen in 32 centrumsteden legt geen beperking op inzake bewoonbare oppervlakte. De bouwheer bouwt of de koper koopt normaal in functie van zijn gezinsgrootte. Grote gezinnen dienen ook de mogelijkheid te hebben om een weinig klimaatvriendelijke woning af te breken en te heropbouwen tot een energiezuinige woning.

Bovendien worden zorgwoningen *de facto* uitgesloten van het verlaagd btw-tarief. Wanneer de bouwheer een zorgwoning bouwt, moet die worden aangemerkt als een eengezinswoning ondanks dat er in feite twee gezinnen in verblijven. Omdat het niet gaat om zelfstandige wooneenheden per gezin vormt de zorgwoning één geheel, waarvan de maximale bewoonbare oppervlakte beperkt is tot 200 m² voor de toepassing van het verlaagde btw-tarief. De oppervlakten van alle woonvertrekken van deze zorgwoning moeten dan bijgevolg worden samengeteld. Dat maakt het moeilijk bij de bouw van een zorgwoning om binnen de grens van 200 m² bewoonbare oppervlakte te blijven.³

Artikel 37, § 2 van het Btw-Wetboek bepaalt dat de Koning onmiddellijk indien de Kamer in zitting is, zo niet bij de opening van de eerstvolgende zitting, een wetsontwerp zal indienen tot bekrachtiging van de koninklijke besluiten die het btw-tarief wijzigen. Die besluiten worden geacht nooit uitwerking te hebben gehad indien ze niet bij wet zijn bekrachtigd binnen een termijn van twaalf maanden na de datum van hun bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*. Omdat dit voorstel wijzigingen aanbrengt aan de door het koninklijk besluit van 27 maart 2022 gewijzigde tekst van artikel 1^{quater} van het koninklijk besluit nr. 20 voorzien wij in de bekrachtiging van dit besluit.

Omwille van de rechtszekerheid voor de bouwheren en kopers die vóór 1 januari 2023 een omgevingsvergunning hebben aangevraagd en de continuïteit van de maatregel wordt de misbruikbeperking tegen overdreven voorschotfacturatie opgeheven. Bij een permante toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % voor de

³ Question n° 55014038C de M. Wim Van Der Donckt, 10 février 2021, Chambre, 2020-2021, CRIV 55 COM 376, p. 36.

³ Vraag nr. 55014038C van de heer Wim Van Der Donckt, 10 februari 2021, Kamer, 2020-2021, CRIV 55 COM 376, p. 36.

permanente du taux de TVA réduit de 6 % pour la démolition et la reconstruction de l'habitation unique et propre. Afin d'éviter de devoir donner un effet rétroactif à la présente proposition, il est urgent de l'adopter dans les plus brefs délais.

La limitation à 200 m² de superficie habitable n'expirera qu'à l'avenir. Les projets de construction en cours qui ne satisfont pas à ces conditions ne bénéficieront du taux de TVA réduit de 6 % que dans la mesure où la TVA est exigible à partir du 1^{er} janvier 2024.

afbraak en wederopbouw van enige en eigen woning is deze niet nodig. Om te vermijden dat aan dit voorstel terugwerkende kracht moet worden verleend, is het een dringende noodzaak het zo spoedig mogelijk aan te nemen.

De beperking tot 200 m² bewoonbare oppervlakte vervalt pas voor de toekomst. De huidige bouwprojecten die niet aan deze voorwaarden voldoen, zullen maar van het verlaagd btw-tarief van 6 % genieten in de mate dat de btw opeisbaar wordt vanaf 1 januari 2024.

Peter De Roover (N-VA)
Anneleen Van Bossuyt (N-VA)
Bert Wollants (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Katrien Houtmeyers (N-VA)
Koen Metsu (N-VA)
Tomas Roggeman (N-VA)

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

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

Art. 2

Dans l'article 1^{er}*quater* 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 21 décembre 2022, les modifications suivantes sont apportées:

a) dans l'alinéa 1^{er} des paragraphes 1^{er} à 3, les mots "entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022" sont chaque fois remplacés par les mots "à partir du 1^{er} janvier 2021";

b) le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, 1°, b), est abrogé;

c) dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, 2°, a), les mots "et aura une superficie totale habitable qui n'excède pas 200 m²," sont abrogés;

d) dans le paragraphe 3, alinéa 2, 1°, a) les mots "et a une superficie totale habitable qui n'excède pas 200 m²" sont abrogés;

e) dans le paragraphe 3, alinéa 2, 2°, a), les mots "et que cette habitation aura une superficie totale habitable qui n'excède pas 200 m²" sont abrogés;

f) le paragraphe 7 est abrogé;

g) le paragraphe 8 est abrogé.

Art. 3

L'arrêté royal du 27 mars 2022 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 en ce qui concerne les panneaux solaires photovoltaïques, les panneaux solaires thermiques et les chauffe-eaux solaires, les pompes à chaleur et la démolition et la reconstruction de bâtiments sur tout le territoire de la Belgique est confirmé.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In artikel 1^{quater} 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 21 december 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) in paragraaf 1 tot 3 worden telkens in het eerste lid de woorden "tussen 1 januari 2021 en 31 december 2023" vervangen door de woorden "vanaf 1 januari 2021";

b) § 1, tweede lid, 1°, b) wordt opgeheven;

c) in § 1, tweede lid, 2°, a) worden de woorden "en een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m²," opgeheven;

d) in § 3, tweede lid, 1°, a) worden de woorden "en een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 200 m²" opgeheven;

e) in § 3, tweede lid, 2°, a) worden de woorden "waarbij die woning een totale bewoonbare oppervlakte zal hebben van niet meer dan 200 m²" opgeheven;

f) paragraaf 7 wordt opgeheven;

g) paragraaf 8 wordt opgeheven.

Art. 3

Het koninklijk besluit van 27 maart 2022 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 wat de fotovoltatische zonnepanelen, de thermische zonnepanelen en de zonneboilers, de warmtepompen, en de afbraak en heropbouw van gebouwen op het hele Belgische grondgebied betreft, wordt bekrachtigd.

Art. 4

Les a) et f) de l'article 2 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

Les b) à e) et le g) de l'article 2 s'appliquent aux opérations pour lesquelles, conformément aux articles 22 et 22bis, § 1^{er}, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, la taxe devient exigible à partir du 1^{er} janvier 2024.

L'article 3 entre en vigueur le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

7 septembre 2023

Art. 4

Artikel 2, a) en f) treden in werking op 1 januari 2024.

Artikel 2, b) tot e) en g) zijn van toepassing voor de handelingen waarvoor overeenkomstig de artikelen 22 en 22bis, § 1, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde de belasting opeisbaar wordt vanaf 1 januari 2024.

Artikel 3 treedt in werking de dag waarop deze wet in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

7 september 2023

Peter De Roover (N-VA)
 Anneleen Van Bossuyt (N-VA)
 Bert Wollants (N-VA)
 Sophie De Wit (N-VA)
 Christoph D'Haese (N-VA)
 Katrien Houtmeyers (N-VA)
 Koen Metsu (N-VA)
 Tomas Roggeman (N-VA)