

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

BUITENGEWONE ZITTING 2024

18 september 2024

WETSVOORSTEL

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

(ingediend door mevrouw Verkeyn c.s.)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

SESSION EXTRAORDINAIRE 2024

18 septembre 2024

PROPOSITION DE LOI

**visant à appliquer
un taux de TVA réduit permanent
à la démolition et à la reconstruction
dans le cadre de l'acquisition de tout bâtiment
utilisé comme habitation propre et unique**

(déposée par Mme Verkeyn et consorts)

SAMENVATTING

Eind 2020 werd een verlaagd btw-tarief voor de afbraak en de heropbouw van woningen ingevoerd. Deze relancemaatregel liep met een overgangsperiode eind 2023 af voor de afbraak en heropbouw bij aankoop van eigen en enige woningen.

Volgens de indieners van dit wetsvoorstel dient deze maatregel ook bij verkoop van een eigen en enige woning na afbraak en heropbouw permanent te worden gemaakt. De komende jaren wacht ons een belangrijke uitdaging om het woonpatrimonium te renoveren en te verduurzamen.

Daarnaast wordt voorzien dat om te bepalen of de woning de enige woning is geen rekening moet worden gehouden met woningen die worden verhuurd in het kader van het sociaal beleid of als hoofdverblijfplaats voor langdurende verhuur aan particulieren.

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 a expiré fin 2023, à la suite d'une période transitoire, s'agissant de la démolition et la reconstruction dans le cadre de l'acquisition d'une habitation propre et unique.

Selon les auteurs de cette proposition de loi, il convient également d'appliquer cette mesure à titre permanent à la vente d'une habitation propre et unique après démolition et reconstruction. Renover et pérenniser le patrimoine résidentiel est un défi de taille qui nous attend dans les prochaines années.

Il est en outre prévu que, pour établir le caractère unique de l'habitation, il ne faudra pas tenir compte des habitations données en location dans le cadre de la politique sociale ou à titre de résidence principale dans le cadre d'une location à long terme à des particuliers.

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

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering van de publicaties:	
DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^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 (beigekleurig papier)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, met een aantal aanpassingen, de tekst over van voorstel DOC 55 3579/001.

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, liep deze relancemaatregel op 31 december 2023 af. Een permanente maatregel ook bij de aankoop van een eigen en enige woning dringt zich op. De komende jaren wacht ons een belangrijke uitdaging om het verouderd woonpatrimonium versneld te verduurzamen. De toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6 % mag niet beperkt blijven tot gezinnen die een verouderde woning afbreken en een nieuwe duurzame woning wederopbouwen op hetzelfde perceel. Ook gezinnen die een nieuwe woning kopen, na afbraak van een oude woning op het perceel zouden in aanmerking moeten komen voor het verlaagd btw-tarief.

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

De btw-maatregel zal 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

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.

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, blz. 48.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en le modifiant, le texte de la proposition DOC 55 3579/001.

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'est achevée le 31 décembre 2023. Une mesure permanente s'impose, également dans le cadre de l'acquisition d'une habitation propre et unique. Un défi de taille nous attend dans les prochaines années en vue d'accélérer la durabilisation du patrimoine résidentiel vétuste. L'application du taux réduit de 6 % de TVA ne peut rester limitée aux ménages qui démolissent une habitation vétuste et reconstruisent une nouvelle habitation durable sur la même parcelle. Les ménages qui achètent une nouvelle habitation, après la démolition d'une ancienne habitation sur la parcelle, devraient eux aussi être éligibles au taux réduit de TVA.

En vertu de la directive 2022/542 du 5 avril 2022, outre la rénovation et la transformation, la démolition et la reconstruction d'habitations ont été inscrites de manière permanente dans la liste des biens et des services qu'un État membre de l'Union européenne peut soumettre à un taux réduit de TVA.¹

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

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.

¹ Directive (UE) 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, *JO 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.

Tot slot wordt voorzien dat een natuurlijke persoon die zijn enige en hoofdzakelijk eigen woning heeft aangekocht of opgericht met toepassing van de 6 % btw voor afbraak en heropbouw, niet langer zijn voordeel *pro rata* moet terugstorten als hij vóór het einde van het vijfde jaar na het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van die woning, een ander gebouw afbreekt en een woning heropbouwt die hij langdurig als hoofdverblijfplaats zal verhuren aan particulieren of als sociale verhuur in het kader van het sociaal beleid zal bestemmen. Hiermee keren wij terug naar het standpunt uit de FAQ van 23 december 2020. Naast vastgoedinvesteerders (veelal in de vorm van een vennootschap) zal dan ook een particulier die bereid is om naast zijn eigen woning te investeren in afbraak en heropbouw van woningen voor langdurende of sociale verhuur dat als natuurlijke persoon kunnen blijven doen zonder het btw-voordeel te verliezen dat hij voor zijn eigen woning heeft gekregen. Het gaat wellicht om een zeer beperkt aantal gevallen. De aanpassing vermijdt dat de investering via een vennootschap moet worden gedaan.

Charlotte Verkeyn (N-VA)
Steven Vandeput (N-VA)
Mireille Colson (N-VA)
Anneleen Van Bossuyt (N-VA)
Bert Wollants (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Koen Metsu (N-VA)

Enfin, il est prévu qu'une personne physique qui a acheté ou construit son habitation unique utilisée à titre principal comme habitation propre avec application du taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction ne devra plus rembourser son avantage au *pro rata* si, avant la fin de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation de l'habitation, il démolit un autre immeuble et reconstruit une habitation qu'il donnera en location à long terme à des particuliers à titre de résidence principale ou qu'il affectera à la location sociale dans le cadre de la politique sociale. Les auteurs adoptent ainsi de nouveau le point de vue qui figure dans la FAQ du 23 décembre 2020. Tout comme les investisseurs immobiliers (généralement sous la forme de sociétés), un particulier qui est prêt, en dehors de son habitation propre, à investir dans la démolition et dans la reconstruction d'habitations destinées à la location à long terme ou sociale pourra par conséquent poursuivre ces investissements sans perdre l'avantage TVA qu'il a obtenu pour son habitation propre. Il s'agit sans doute d'un nombre très limité de cas. La modification en question évite que l'investissement doive être réalisé par le biais d'une société.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In 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 diensten bij die tarieven, ingevoegd bij de programmawet van 27 december 2006 en laatstelijk vervangen bij de wet van 12 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 3, eerste lid, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) de bepalingen onder 1° en 2° worden hernummerd als respectievelijk a) en b) en worden gebracht onder een bepaling onder 1°;

b) het eerste lid wordt aangevuld met een bepaling onder 2°, luidende:

“2° de aanvraag voor de omgevingsvergunning met betrekking tot de handelingen inzake de heropbouw van een woning werd ingediend bij de bevoegde overheid na [datum van inwerkingtreding van deze wet]”;

2° paragraaf 3, tweede lid, 3°, tweede lid, wordt aangevuld met een derde streepje, luidende:

“— een woning bedoeld in § 2 of § 4.”.

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de maand volgend op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

10 juli 2024

Charlotte Verkeyn (N-VA)
Steven Vandeput (N-VA)
Mireille Colson (N-VA)
Anneleen Van Bossuyt (N-VA)
Bert Wollants (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Koen Metsu (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 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, insérée par la loi-programme du 27 décembre 2006 et modifiée en dernier lieu par la loi du 12 mai 2024, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les modifications suivantes sont apportées:

a) les 1° et 2° sont renumérotés, respectivement en a) et b) et sont repris sous un 1°;

b) l'alinéa 1^{er} est complété par un 2° rédigé comme suit:

“2° la demande du permis d'urbanisme concernant les opérations relatives à la reconstruction du bâtiment d'habitation a été introduite auprès de l'autorité compétente après le [date d'entrée en vigueur de la présente loi]”;

2° le paragraphe 3, alinéa 2, 3°, alinéa 2, est complété par un troisième tiret rédigé comme suit:

“— une habitation visée dans le § 2 ou le § 4.”.

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

10 juillet 2024