

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1980-1981

22 DECEMBER 1980

Voorstel van wet tot invoering van een bijzondere toelage ter bevordering van de verkoop van woningen volgens plan

 (Ingediend door de hh. Dalem en van Waterschoot)

TOELICHTING

Naast de maatregelen die de Regering heeft voorgesteld voor het aanzwengelen van de nieuwbouw en de vernieuwbouw van woningen krachtens een aannemingsovereenkomst met een particulier, welke maatregelen reeds bij wet zijn ingevoerd, is het dringend noodzakelijk dat er soortgelijke maatregelen worden genomen ter bevordering van de bouw van woningen die, voor of tijdens de uitvoering, volgens plan worden verkocht, onverschillig of het gaat om huizen dan wel om appartementen.

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 » wooneigenheid van een groot aantal gezinnen. Aan de andere kant wordt de bouw van gegroepeerde cengezinswoningen algemeen aangeprezen omdat op die wijze de grond rationeler kan worden gebruikt en de kosten kunnen worden gedrukt.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1980-1981

22 DECEMBRE 1980

Proposition de loi instaurant un subside spécifique en vue de promouvoir la vente d'habitations sur plans

 (Déposée par MM. Dalem et van Waterschoot)

DEVELOPPEMENTS

Parallèlement aux mesures de relance proposées par le Gouvernement en faveur de la construction et de la rénovation de logements exécutées en vertu d'un contrat d'entreprise avec un particulier, et déjà traduites en texte de loi, il est indispensable de prévoir d'urgence des mesures similaires en faveur de la construction de logements vendus sur plans, avant ou en cours d'exécution, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements.

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 notamment, et principalement dans les agglomérations fortement urbanisées, le logement « obligé » d'un grand nombre de ménages. La construction de maisons unifamiliales en chantiers groupés est, quant à elle, unanimement encouragée parce qu'elle permet à la fois une utilisation plus rationnelle du sol et une diminution du coût.

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.

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

Onder de voorwaarden en op de wijze bepaald door de Koning worden, gedurende het tijdvak van 15 oktober 1980 tot 30 juni 1982, 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

De toelagen worden betaald uit een Fonds voor stimulering van de woningbouw. Dat begrotingsfonds wordt opgenomen in de afzonderlijke sectie, Titel IV, van de begroting van het Ministerie van Financiën. Het wordt gevormd door een voorafneming op de ontvangsten van de belasting over de toegevoegde waarde waarvan het bedrag op het einde van ieder kalenderjaar van de toepassingsperiode, en voor het eerst op het einde van het eerste kwartaal van 1981, zal worden bepaald bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit.

ART. 3

Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder :

1° 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 BTW, ter uitvoering van een overeenkomst onder bezwarende titel tot overdracht van eigendom;

2° koper : de natuurlijke persoon aan wie het onroerend goed wordt geleverd;

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 immeubles 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.

Notre proposition s'inscrit donc 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^{er}

Aux conditions et selon les modalités déterminées par le Roi, et ce durant la période du 15 octobre 1980 au 30 juin 1982, des subsides sont 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

Les subsides sont payés par un Fonds de stimulation de la construction d'habitations. Ce fonds budgétaire sera inscrit dans la section particulière, Titre IV, du budget du Ministère des Finances. Il est alimenté au moyen d'un prélèvement sur les recettes de la taxe sur la valeur ajoutée dont le montant sera déterminé par un arrêté royal, délibéré en Conseil des Ministres, à la fin de chaque trimestre de la période d'application, et pour la première fois à la fin du premier trimestre de 1981.

ART. 3

Pour l'application de la présente loi, il y a lieu d'entendre :

1° 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 assujéti au sens de l'article 8 du Code de la TVA en exécution d'un contrat à titre onéreux, translatif de propriété, soit avant son érection, soit en cours d'exécution;

2° par acquéreur : la personne physique à laquelle est livré le bien immobilier;

3° 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. 4

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.

ART. 5

§ 1. — De in artikel 4 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.

ART. 6

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 5, 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.

3° 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. 4

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.

ART. 5

§ 1^{er}. — Le subside visé à l'article 4 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.

ART. 6

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 5, 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

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 5, § 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.

ART. 7

§ 1. Het recht op de toelage ontstaat op het tijdstip waarop de koper de woning werkelijk betreft als eerste bewoner.

§ 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.

considération est la valeur au 1^{er} 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 5, § 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.

ART. 7

§ 1^{er}. Le droit au subsidie naît au moment où l'acquéreur occupe effectivement l'habitation comme premier occupant.

§ 2. Le droit au subsidie 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 subsidie reste acquis si le défaut d'exécution des conditions prévues à l'alinéa précédent est la conséquence d'une force majeure.

A. DALEM.

J. van WATERSCHOOT.