

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

18 DECEMBER 1980

WETSONTWERP

tot wijziging van het Wetboek van de belasting
over de toegevoegde waarde en van het Wetboek
der registratie-, hypotheek- en griffierechten

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIEN (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER PIERRET

DAMES EN HEREN,

Sedert enige tijd reeds weet de publieke opinie dat er ernstige problemen bestaan in de sector van de onroerende goederen.

Die problemen zijn van drieërlei aard :

- de stagnatie van de ondernemingen voor woningbouw;
- de aanzienlijke voorraad woningen die te vergeefs te koop zijn gesteld;
- de hoge rentevoeten die de kandidaat-kopers van woningen afschrikken.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Boeykens.

A. — Leden : de heren d'Alcantara, Tijl Declercq, Diegenant, Dupré, le Hardy de Beaulieu, Lenaerts, Pierret, Van den Brande, Verhaegen, Wauthy. — de heren Boeykens, Burgeon, Denison, Mevr. Detiège, de heren Gondry, Harmegnies, Mangelschots. — de heren Willy De Clercq, Gol, Knoops, Sprockeels. — de heer Clerfayt. — de heer Schiltz.

B. — Plaatsvervangers : de heren Coppieters, Deneir, François, Jérôme, Lenssens, Marchal, Moors, Marc Olivier, Peeters, Mevr. Smet, de heer Weckx. — de heren Bourry, Brouhon, André Cools, Bob Cools, Hurez, Tobback, Van Acker, Van Gompel. — de heren Cornet d'Elzius, Kubla, Pierard, Van de Velde, Verberckmoes. — de heren Bernard, Gendebien. — de heren Raphaël Declercq, Desaeeyere.

Zie :

702 (1980-1981) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

18 DÉCEMBRE 1980

PROJET DE LOI

modifiant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée
et le Code des droits d'enregistrement, d'hypo-
thèque et de greffe

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES (1)

PAR M. PIERRET

MESDAMES, MESSIEURS,

Depuis quelque temps déjà l'opinion publique a été mise au courant des problèmes aigus que rencontre aujourd'hui le secteur immobilier.

Ces problèmes sont de trois ordres :

- la stagnation des entreprises de construction de logements;
- les stocks importants de logements mis en vente sans succès;
- la hauteur des loyers de l'argent qui pénalise les candidats-acquéreurs de logements.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Boeykens.

A. — Membres : MM. d'Alcantara, Tijl Declercq, Diegenant, Dupré, le Hardy de Beaulieu, Lenaerts, Pierret, Van den Brande, Verhaegen, Wauthy. — MM. Boeykens, Burgeon, Denison, Mme Detiège, MM. Gondry, Harmegnies, Mangelschots. — MM. Willy De Clercq, Gol, Knoops, Sprockeels. — M. Clerfayt. — M. Schiltz.

B. — Suppléants : MM. Coppieters, Deneir, François, Jérôme, Lenssens, Marchal, Moors, Marc Olivier, Peeters, Mme Smet, M. Weckx. — MM. Bourry, Brouhon, André Cools, Bob Cools, Hurez, Tobback, Van Acker, Van Gompel. — MM. Cornet d'Elzius, Kubla, Pierard, Van de Velde, Verberckmoes. — MM. Bernard, Gendebien. — MM. Raphaël Declercq, Desaeeyere.

Voir :

702 (1980-1981) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

De Regering stelt ons ineens twee middelen voor om die problemen op te lossen.

Het eerste heeft betrekking op het stimuleren van de nieuwbouw en de vernieuwbouw door de toekenning van een toelage aan de particulieren die tussen 15 oktober 1980 en 31 december 1981 een nieuwe woning zullen laten bouwen of een bestaande woning zullen laten vernieuwen (Stuk Kamer n° 681/1).

Het tweede ontwerp dat ons wordt voorgelegd, heeft betrekking op de aanzienlijke voorraad nieuwe en onverkochte onroerende goederen.

Waarin bestaat het probleem ?

De projectontwikkelaars staan thans voor zware financiële problemen. Zij hebben onroerende goederen (woningen, kantoren enz.) gebouwd of laten bouwen. Daarvoor hebben zij de B. T. W. mogen aftrekken die toepasselijk is op de rekeningen welke zij van hun leveranciers en aannemers hebben gekregen. Die aftrek is evenwel afhankelijk van de voorwaarde dat de opgetrokken gebouwen met B. T. W. zullen verkocht worden.

Zolang die goederen nog niet betrokken zijn geweest, is de verkoop met B. T. W. mogelijk; zodoende behouden de projectontwikkelaars het voordeel van de aftrek die zij vroeger verricht hebben. Dat betekent echter ook dat, aangezien die goederen niet betrokken zijn, er soms aanzienlijke kapitalen geblokkeerd blijven en, gelet op de hoge rentevoeten die wij thans kennen, ontstaan daardoor financiële verliezen die dramatische gevolgen zouden kunnen hebben. Daar de projectontwikkelaars hun goederen niet binnen een redelijke termijn kunnen verkopen, hebben zij besloten die voorlopig in huur te geven. Zo kunnen zij althans de aan hun schuldeisers verschuldigde tussentijdse rente enigszins verminderen.

Het in huur geven van die goederen brengt echter een zwaar drukkend B. T. W.-proces op gang. Indien bedoelde goederen immers niet verkocht zijn uiterlijk op 31 december van het jaar na dat waarin de eerste inkohiering van de onroerende voorheffing heeft plaatsgehad, dient de projectontwikkelaar niet alleen de vroeger afgetrokken B. T. W. te betalen, maar bovendien moet hij, indien de verkoop te lang uitblijft, het goed verkopen met toepassing van het registratierecht van 12,5 %. De verkoopprijs wordt derhalve verhoogd met de aan de Schatkist terugbetaalde B. T. W., zodat de kopers ingevolge die stijging van de prijs nog zeldzamer worden.

Wij weten thans dat, wanneer de B. T. W. voor 1980 over enkele dagen vervalt, de projectontwikkelaars in de toestand zullen verkeren die wij hierboven hebben beschreven. Wordt er niet opgetreden, dan kunnen spoedig faillissementen worden verwacht. Na de talrijke faillissementen die wij reeds hebben gekend, betekent dit dat de werkgelegenheid in die sector nog meer in gevaar komt.

Wij moeten ons derhalve gelukkig achten met het ontwerp, dat de projectontwikkelaars in de gelegenheid stelt een verlenging aan te vragen van de B. T. W.-termijn, die op 31 december van de jaren 1980 tot 1983 verstrijkt.

Die zuurstofballon zal de beroepsoprichters nog een poos in staat stellen hun wel erg bijzondere toestand te saneren en een beter inzicht te krijgen in de toekomstige ontwikkeling.

Daarmee is evenwel het probleem van de hoge rentevoeten op de kapitaalmarkt nog niet opgelost.

Uw rapporteur meent ook op dat gebied voor een tijdelijke maatregel te moeten pleiten. Hoe dan ook, er dienen spoedig maatregelen te worden getroffen om de particuliere kandidaat-woningkopers te hulp te komen.

Le Gouvernement nous propose d'un coup deux remèdes à ces problèmes.

Le premier a trait à la stimulation de la construction de nouveaux logements et à la rénovation d'habitations existantes par l'octroi d'un subside aux particuliers qui feront construire un nouveau logement ou qui feront rénover un logement, au cours de la période du 15 octobre 1980 au 31 décembre 1981 (Doc. Chambre n° 681/1).

Le second projet qui nous est soumis se rapporte au stock important d'immeubles neufs à vendre.

Quel est le problème ?

Les promoteurs immobiliers se trouvent aujourd'hui confrontés avec un grave problème financier. Ils ont construit ou fait construire des immeubles (logements, bureaux, etc.) pour lesquels ils ont pu déduire la T. V. A. applicable aux factures qu'ils ont reçues de leurs fournisseurs et entrepreneurs. Cette déduction est toutefois subordonnée à la condition de revendre avec T. V. A. les immeubles construits.

Aussi longtemps que ces immeubles n'ont pas été occupés, la vente avec T. V. A. est toujours possible ce qui permet de conserver le bénéfice des déductions opérées antérieurement. Cela signifie également que l'inoccupation de ces biens se traduit par des immobilisations de capitaux parfois considérables qui aux taux d'intérêts actuels, provoquent des pertes financières qui pourraient être dramatiques. A défaut de pouvoir vendre ces biens dans un délai raisonnable, les promoteurs ont dès lors décidé de les donner provisoirement en location, ce qui leur permet d'éponger au moins les intérêts intercalaires qu'ils doivent payer à leurs créanciers.

Toutefois, la mise en location de ces biens enclenche un processus T. V. A. contraignant. Si les biens n'ont pas été vendus au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle pour laquelle a eu lieu le premier enrôlement au précompte immobilier, le promoteur doit payer non seulement la T. V. A. déduite antérieurement, mais en outre, lorsqu'il tarde à vendre l'immeuble, cette vente se fait sous le régime du droit d'enregistrement de 12,5 %, ce qui a pour effet de majorer le prix de vente à concurrence de la T. V. A. reversée au Trésor et par conséquent de raréfier encore la demande par suite de la hausse du prix.

Aujourd'hui, nous savons que dans quelques jours, les échéances T. V. A. pour 1980 vont placer les promoteurs immobiliers dans la situation décrite ci-avant. A défaut d'intervention, il est possible que des faillites se déclarent rapidement, après celles déjà trop nombreuses que nous connaissons, le maintien des emplois dans ce secteur sera encore mis davantage en péril.

Il faut donc se féliciter que le projet tende à permettre aux promoteurs immobiliers de demander une prorogation de deux ans du délai T. V. A. qui vient à échéance le 31 décembre des années 1980 à 1983.

Ce ballon d'oxygène accordé aux constructeurs professionnels pour un temps donné permettra incontestablement d'assainir une situation très particulière et d'envisager l'avenir d'une manière plus ordonnée.

Le problème des taux d'intérêts élevés pratiqués sur le marché des capitaux subsiste néanmoins.

Votre rapporteur souhaite qu'une mesure temporaire soit également prise dans ce domaine. Il faudrait en tout cas que des dispositions soient prises rapidement pour venir en aide aux particuliers qui sont candidats à l'acquisition de logements.

Aangezien die sector echter geregionaliseerd werd bij de wet van 8 augustus 1980, meent uw rapporteur dat de deelregeringen moeten worden verzocht spoedig maatregelen te nemen met het oog op de toekenning van rentetoelagen aan particulieren die een lening aangaan om een eigen woning te kopen of te laten bouwen.

1. Voorbeeld van toepassing van de verlenging van de B. T. W.-termijn

Een in 1979 opgetrokken gebouw wordt op 1 februari 1980 verhuurd. Inkohiering van de onroerende voorheffing voor de eerste maal in 1981. De normale termijn verstrijkt op 31 december 1982.

De termijn kan verlengd worden tot 31 december 1984.

2. Begrip « Beroepsoprichter »

Op de vraag van een lid antwoordt de Minister van Financiën dat de B. T. W. als beroepsoprichter beschouwt de persoon wiens gewone bedrijvigheid erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten om ze te verkopen.

Een lid meent dat de uitoefening van het beroep van « beroepsoprichter » of « projectontwikkelaar » zou moeten worden gereguleerd. Een ander lid vestigt in dat verband de aandacht op de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen.

* * *

De artikelen en het gehele ontwerp, zoals het door de Senaat werd overgezonden, werden eenparig goedgekeurd.

De Rapporteur,

H. PIERRET

De Voorzitter,

G. BOEYKENS

Toutefois, étant donné que ce secteur a été régionalisé par la loi du 8 août 1980, votre rapporteur estime qu'il faudrait inviter les exécutifs régionaux à proposer rapidement des mesures qui accorderaient des subventions en intérêts pour les emprunts effectués par les particuliers qui désirent faire construire ou acquérir leur propre logement.

1. Exemple d'application de la prorogation du délai-T. V. A.

Un bâtiment érigé en 1979 est donné en location le 1^{er} février 1980. Enrôlement au précompte immobilier pour la première fois pour l'année 1981. Expiration du délai normal au 31 décembre 1982.

Prolongation du délai possible jusqu'au 31 décembre 1984.

2. Notion de « constructeur professionnel »

A la question d'un membre, le Ministre des Finances a précisé que le constructeur professionnel en T. V. A. est la personne dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des bâtiments en vue de les vendre.

Un membre était d'avis que l'exercice de la profession de « constructeur professionnel » ou « promoteur immobilier » devrait être réglementée. A cet égard, un autre membre a attiré l'attention sur la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services.

* * *

Les articles et l'ensemble du projet, tel qu'il a été transmis par le Sénat, ont été adoptés à l'unanimité.

Le Rapporteur,

H. PIERRET

Le Président,

G. BOEYKENS