

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1980-1981**

8 DECEMBER 1980

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

MEMORIE VAN TOELICHTING

De beroepsoprichters van gebouwen hebben het thans moeilijk om kopers te vinden voor de door hen of voor hun rekening opgerichte appartementen en eengezinswoningen. Zij zien zich vaak verplicht de onverkochte woningen in huur te geven om aldus de hoge tussentijdse interesten te kunnen betalen en om te voorkomen dat door langdurige leegstand een waardevermindering zou optreden.

Maar gelet op de bestaande BTW-reglementering ter zake kan dergelijke verhuur « uit noodzaak » zware financiële gevolgen hebben voor de beroepsoprichters.

Inderdaad, een beroepsoprichter die een door hem of voor zijn rekening opgerichte woning verhuurt, zal, indien hij er niet in slaagt ze te verkopen binnen de zogenaamde BTW-termijn, bij het verstrijken van die termijn aan de Schatkist de BTW moeten terugbetalen die hij bij de oprichting van de woning op de Schatkist heeft gerecupereerd, recuperatie die overigens alleen maar mogelijk was precies omdat hij de intentie had de woning te vervreemden binnen de bedoelde BTW-termijn.

Bovendien zal iedere vervreemding die na het verstrijken van de BTW-termijn plaatsvindt, onderworpen zijn aan het registratierecht, berekend over een kostprijs waarin de beroepsoprichter de door hem aan de Schatkist terugbetaalde BTW zal opnemen, zodat uiteindelijk de latere koper van de woning een hogere uitgave zal moeten doen om eigenaar te worden.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1980-1981**

8 DECEMBRE 1980

Projet de loi modifiant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

EXPOSE DES MOTIFS

Les constructeurs professionnels de bâtiments éprouvent à l'heure actuelle des difficultés pour trouver des acheteurs d'appartements ou de maisons unifamiliales qu'ils ont construits ou fait construire. Ils se voient souvent obligés de donner en location les logements invendus pour pouvoir payer les intérêts intercalaires élevés et pour éviter une diminution de valeur causée par une inoccupation de longue durée.

Mais vu la réglementation existante en matière de TVA, une telle location « par nécessité » entraîne de lourdes conséquences financières pour les constructeurs professionnels.

En effet, un constructeur professionnel qui donne en location une habitation qu'il a construite ou fait construire et qu'il n'a pas réussi à vendre dans le délai imposé par la TVA devra, à l'expiration de ce délai, restituer au Trésor la TVA qu'il a récupérée au moment de l'érection du bâtiment, récupération qui n'était d'ailleurs possible que parce qu'il avait précisément manifesté l'intention de céder l'habitation dans le délai - TVA.

En outre, chaque cession, qui se produit après l'expiration du délai, est soumise au droit d'enregistrement, calculé sur un prix qui comprend la TVA que le constructeur professionnel a dû restituer au Trésor, de telle sorte qu'en fin de compte l'acheteur ultérieur devra payer un prix plus élevé pour devenir propriétaire.

Om die toestand te verhelpen dient aan de beroepsoprichters de mogelijkheid te worden gegeven om over te gaan tot de verhuur van de appartementen en eengezinswoningen die ze thans in voorraad hebben, zonder daardoor de mogelijkheid te verliezen om de woning alsnog te kunnen verkopen met toepassing van het BTW-stelsel, voor zover wel te verstaan de verkoop binnen een redelijke termijn plaatsheeft.

Daarom wordt een conjuncturele maatregel voorgesteld waardoor de BTW-termijn, die thans twee jaar bedraagt vanaf de 1ste januari volgend op de eerste ingebruikneming, met twee jaar verlengd wordt mits de beroepsoprichter voor die verlenging opteert. Er werd gekozen voor een optie-stelsel omdat een rechtstreekse verlenging van de huidige termijn niet in overeenstemming zou kunnen worden gebracht met de voorschriften van artikel 13, B, g, van de 6e BTW-richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 17 mei 1977, terwijl artikel 13, C, eerste lid, b, van die richtlijn wel de mogelijkheid biedt tot het verlenen van een optie-recht aan de belastingplichtigen die dit wensen.

Door aldus de voorwaarden te creëren waardoor een verhuur mogelijk wordt zal de overheid ook vroeger de onroerende voorheffing innen met betrekking tot de verhuurde woningen.



Bespreking van de artikelen

Artikel 1

Om de voorgestelde regeling mogelijk te maken wordt artikel 9, § 3, eerste lid, van het BTW-Wetboek vervangen.

Eenzijds wordt de huidige tekst van het eerste lid, zonder enige wijziging, overgenomen in een nieuw eerste lid, 1°, en in een nieuw tweede lid. Aldus wordt er niets gewijzigd aan het principe dat een gebouw, opdat de vervreemding ervan aan de BTW onderworpen zou kunnen worden, vervreemd moet worden vóór, tijdens of na de oprichting, doch uiterlijk 31 december van het jaar na dat waarvoor het voor het eerst is opgenomen in het kohier van de onroerende voorheffing.

Anderzijds wordt een nieuwe bepaling opgenomen als 2° van artikel 9, § 3, eerste lid, waardoor een beroepsoprichter, die bij het verstrijken van de hierboven bedoelde normale termijn nog onverkochte gebouwen in voorraad heeft, kan opteren voor een verlenging van die termijn met twee jaar. De optie zal vóór het verstrijken van de oorspronkelijke termijn gedaan moeten worden op de wijze en onder de voorwaarden te bepalen bij koninklijk besluit. Met name zullen in de optie de gebouwen moeten worden aangewezen waarop ze betrekking heeft, net zoals dat thans het geval is voor de optie door een toevallige belastingplichtige.

Het optiestelsel zal van toepassing zijn voor de gebouwen waarvoor de normale termijn verstrijkt op 31 december van een van de jaren 1980, 1981, 1982 of 1983, dat wil zeggen in de praktijk voor de gebouwen die voor de eerste maal verhuurd werden in 1978, 1979 of 1980, of dat zullen worden in 1981.

Pour remédier à cette situation, il y a lieu de permettre aux constructeurs professionnels de donner en location les appartements et les maisons unifamiliales qu'ils ont actuellement en stock, sans pour autant perdre la possibilité de pouvoir les vendre avec application du régime de la TVA, bien entendu à condition que cette vente ait lieu dans un délai raisonnable.

A cette fin, il est proposé une mesure conjoncturelle prorogeant de deux ans le délai-TVA, qui est actuellement de deux ans à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit la première occupation, à condition que le constructeur professionnel opte pour cette prorogation. On a choisi le régime de l'option, parce que proroger directement le délai actuel ne serait pas conforme aux prescriptions de l'article 13, B, g, de la sixième directive TVA du Conseil des Communautés européennes du 17 mai 1977, alors que l'article 13, C, alinéa 1^{er}, b, de cette directive offre la possibilité d'accorder un droit d'option aux assujettis qui le désirent.

En créant ainsi les conditions qui permettent la location, l'autorité publique encaissera plus tôt le précompte immobilier relatif aux habitations données en location.



Commentaire détaillé des articles

Article 1^{er}

Pour rendre possible le régime proposé, il y a lieu de modifier l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, du Code de la TVA.

D'une part, le texte actuel du premier alinéa est repris, sans aucune modification, dans un nouvel alinéa premier, 1°, et dans un alinéa deux nouveau. Ainsi, rien n'est changé au principe selon lequel un bâtiment, pour être cédé sous le régime de la TVA, doit être cédé soit avant son érection, soit en cours d'érection, soit après son érection, mais au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle pour laquelle a eu lieu le premier enrôlement au précompte immobilier de ce bâtiment.

D'autre part, une nouvelle disposition est reprise dans un 2° de l'article 9, § 3, alinéa premier, du Code, en vertu de laquelle un constructeur professionnel, qui possède encore en stock des bâtiments invendus à l'expiration du délai normal dont il est question ci-avant, peut opter pour une prorogation de ce délai pour deux ans. L'option doit être faite avant l'expiration du délai originaire, de la manière et aux conditions à déterminer par arrêté royal. Ainsi, les bâtiments pour lesquels l'option est exercée devront être désignés, comme c'est maintenant le cas pour l'option par un assujetti occasionnel.

Le régime de l'option s'appliquera aux bâtiments pour lesquels le délai normal expire le 31 décembre d'une des années 1980, 1981, 1982 ou 1983; en pratique, cela veut dire pour les bâtiments dont la première occupation a eu lieu en 1978, 1979 ou 1980, ou aura lieu en 1981.

Opgemerkt wordt dat niet voorzien wordt in een verlening van de normale termijn waarover de toevallige oprichters als bedoeld in artikel 8, § 2, van het BTW-Wetboek, en de verkrijgers van een gebouw als bedoeld in artikel 8, § 3, van dat Wetboek, beschikken om te opteren voor de hoedanigheid van belastingplichtige.

Tenslotte dient nog aangestipt te worden dat de andere bepalingen van het huidige artikel 9, § 3, — dat zijn het tweede, derde en vierde lid — behouden blijven, met dien verstande dat ze respectievelijk het derde, vierde en vijfde lid van de nieuwe tekst zullen vormen.

Artikel 2

Artikel 12, § 2, van het BTW-Wetboek is het corrolarium van artikel 9, § 3, wat de beroepsoprichters betreft. Het is die bepaling die een beroepsoprichter verplicht de oorspronkelijk in aftrek gebrachte BTW aan de Staat terug te storten indien hij een door hem of voor zijn rekening opgericht gebouw niet heeft vervreemd binnen de zogenaamde BTW-termijn.

Gelet op de voorgestelde wijziging van artikel 9, § 3, eerste lid, van het Wetboek moet artikel 12, § 2, naar de vorm worden aangepast.

Artikel 3

Artikel 15 van het BTW-Wetboek regelt het tijdstip waarop de levering plaatsvindt. Dat tijdstip is in de regel het tijdstip waarop het goed ter beschikking van de verkrijger wordt gesteld. In de onroerende sector kan het uitzonderlijk gebeuren dat die terbeschikkingstelling nog niet heeft plaatsgevonden bij het verstrijken van de BTW-termijn. Daarom bepaalt artikel 15, § 1, 3°, dat ter zake van de vervreemding van gebouwen de BTW uiterlijk verschuldigd wordt bij het verstrijken van die termijn.

Artikel 3 van het ontwerp heeft geen ander doel dan het genoemde 3° naar de vorm aan te passen ingevolge de voorgestelde wijziging van artikel 9, § 3, eerste lid, van het BTW-Wetboek.

Artikel 4

Wanneer een onroerend goed verkocht wordt met toepassing van de BTW, wordt er vrijstelling van het evenredig registratierecht verleend om te voorkomen dat op een zelfde overdracht twee belastingen verschuldigd zouden zijn. Dat is de draagwijdte van artikel 159, 8°, van het Wetboek der registratierechten, dat inzonderheid voorschrijft dat in de ter registratie aangeboden akte, of in een geschrift dat bij die akte is gevoegd, een aantal vermeldingen moeten worden opgenomen om de ontvanger der registratie in staat te stellen door middel van een eerste nazicht te verifiëren of de vrijstelling van het registratierecht terecht wordt ingeroepen.

Artikel 4 van het ontwerp wil artikel 159, 8°, van het Wetboek der registratierechten wijzigen om voor te schrijven

Il y a lieu de remarquer qu'il n'est prévu aucune prorogation en ce qui concerne le délai normal dont disposent les constructeurs occasionnels visés à l'article 8, § 2, du Code de la TVA et les acquéreurs d'un bâtiment visés à l'article 8, § 3, de ce Code, lorsqu'ils veulent opter pour la qualité d'assujetti.

Enfin, l'attention est encore attirée sur le fait que les autres dispositions de l'actuel article 9, § 3, — qui forment les alinéas deux, trois et quatre — demeurent inchangées, sous cette réserve qu'elles constitueront respectivement les troisième, quatrième et cinquième alinéas du nouveau texte de cet article.

Article 2

L'article 12, § 2, du Code de la TVA est le corrolaire de l'article 9, § 3, en ce qui concerne les constructeurs professionnels. C'est cette disposition qui oblige le constructeur professionnel à reverser au Trésor la TVA déduite à l'origine, s'il n'a pas cédé dans le délai -TVA le bâtiment qu'il a construit ou fait construire.

Compte tenu de la modification proposée à l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, du Code, le texte de l'article 12, § 2, doit être adapté.

Article 3

L'article 15 du Code détermine le moment auquel s'opère la livraison. Celui-ci est en règle le moment où le bien est mis à la disposition de l'acheteur. Dans le secteur immobilier, il peut arriver exceptionnellement que la mise à disposition n'ait pas encore eu lieu au moment de l'expiration du délai-TVA. C'est pourquoi, l'article 15, § 1^{er}, 3°, précise qu'en matière de cession de bâtiments, la TVA est due au plus tard à l'expiration de ce délai.

L'article 3 du projet n'a pas d'autre but que d'adapter le texte du 3° précité, en fonction de la modification proposée à l'article 9, § 3, alinéa premier, du Code de la TVA.

Article 4

Lorsqu'un immeuble est vendu avec application de la TVA, il y a exemption du droit proportionnel d'enregistrement, ceci pour éviter qu'une même transmission ne soit soumise à deux impôts. Telle est la portée de l'article 159, 8°, du Code des droits d'enregistrement, qui, notamment, prescrit que, dans l'acte présenté à la formalité de l'enregistrement, ou dans un écrit annexé à cet acte, il soit fait un certain nombre de mentions qui doivent permettre au receveur de l'enregistrement de se rendre compte, grâce à une première vérification, si l'exemption du droit d'enregistrement a été invoquée à bon droit.

L'article 4 du projet apporte des modifications à l'article 159, 8°, du Code des droits d'enregistrement, afin de

dat in geval van toepassing van artikel 9, § 3, eerste lid, 2° (nieuw), van het BTW-Wetboek, de akte eveneens melding moet maken van de datum waarop de beroepsoprichter ten aanzien van het vervreemde gebouw geopteerd heeft voor de verlenging van de BTW-termijn.

Artikelen 5 en 6

Voorgesteld wordt de nieuwe regeling in werking te laten treden op 1 december 1980 opdat ze toegepast zou kunnen worden op de gebouwen waarvoor, volgens de huidige regeling, de BTW-termijn verstrijkt op 31 december 1980.

Het uitvoeringsbesluit zal bepalen dat de optie van artikel 9, § 3, eerste lid, 2°, die in principe uitgeoefend zal moeten worden vóór het verstrijken van de normale termijn van artikel 9, § 3, eerste lid, 1°, zal kunnen worden uitgeoefend tot uiterlijk een maand na de bekendmaking van het uitvoeringsbesluit in het *Belgisch Staatsblad*, wat de gebouwen betreft waarvoor die normale termijn verstrijkt op 31 december 1980.

De Minister van Financiën,
M. EYSKENS.

prescrire, qu'en cas d'application de l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, 2° (nouveau), du Code de la TVA, l'acte fasse mention de la date à laquelle le constructeur professionnel de l'immeuble cédé a opté pour la prorogation du délai-TVA.

Articles 5 et 6

Il est proposé de faire entrer en vigueur la nouvelle réglementation au 1^{er} décembre 1980, afin de pouvoir l'appliquer aux bâtiments pour lesquels, selon le régime actuel, le délai-TVA expire le 31 décembre 1980.

L'arrêté d'exécution déterminera que l'option de l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, 2°, qui, en principe, devra s'exercer avant l'expiration du délai normal de l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, 1°, pourra, en ce qui concerne les bâtiments pour lesquels le délai normal expire le 31 décembre 1980, être faite au plus tard dans le mois qui suit la publication de l'arrêté d'exécution au *Moniteur belge*.

Le Ministre des Finances,
M. EYSKENS.

ONTWERP VAN WET

BOUDEWIJN,
Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Financiën,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Financiën is gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

EERSTE HOOFDSTUK

**Wijzigingen aan het Wetboek van de
belasting over de toegevoegde waarde**

ARTIKEL 1

In artikel 9, § 3, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, wordt het eerste lid vervangen door de volgende bepalingen :

„ Gebouwen, uitgezonderd de grond waarop ze zijn of worden opgericht, worden als goederen aangemerkt :

1° wanneer ze vóór, tijdens of na de oprichting, doch uiterlijk 31 december van het jaar na dat waarvoor ze voor het eerst zijn opgenomen in het kohier van de onroerende voorheffing, door een in artikel 8 bedoelde belastingplichtige worden vervreemd ingevolge een contract onder bezwarende titel tot overdracht of aanwijzing van eigendom of vruchtgebruik;

2° wanneer ze binnen twee jaar te rekenen vanaf het verstrijken van de in 1° bepaalde termijn worden vervreemd ingevolge een contract onder bezwarende titel tot overdracht of aanwijzing van eigendom of vruchtgebruik, door een in artikel 8, § 1, bedoelde belastingplichtige die vóór het verstrijken van die zelfde termijn op de door de Koning te bepalen wijze en onder de door Hem te stellen voorwaarden kennis heeft gegeven van zijn bedoeling de vervreemding te doen met betaling van de belasting. Het bepaalde in dit 2° is slechts van toepassing ten aanzien van gebouwen waarvoor de in 1° bedoelde termijn verstrijkt op 31 december van een van de jaren 1980 tot 1983.

De datum van het contract kan alleen worden aangetoond door bewijsmiddelen die tegen derden kunnen worden ingeroepen. »

ART. 2

In artikel 12, § 2, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij artikel 4 van de wet van 27 december 1977, wordt het eerste lid vervangen door de volgende bepaling :

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,
Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Finances est chargé de présenter en Notre nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

**Modifications au Code
de la taxe sur la valeur ajoutée**

ARTICLE 1^{er}

Dans l'article 9, § 3, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, l'alinéa 1^{er} est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les bâtiments, à l'exclusion des terrains sur lesquels ils sont ou seront érigés, sont considérés comme des biens :

1° lorsqu'ils sont cédés par un assujetti au sens de l'article 8, en exécution d'un contrat à titre onéreux, translatif ou déclaratif de propriété ou d'usufruit, soit avant leur érection, soit en cours d'érection, soit après leur érection, mais au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle pour laquelle a eu lieu le premier enrôlement au précompte immobilier de ces bâtiments;

2° lorsqu'ils sont cédés par un assujetti au sens de l'article 8, § 1^{er}, en exécution d'un contrat à titre onéreux, translatif ou déclaratif de propriété ou d'usufruit, dans les deux ans à compter de l'expiration du délai prévu au 1°, à condition qu'avant l'expiration de ce même délai, l'assujetti ait manifesté, de la manière et dans les conditions déterminées par le Roi, l'intention d'effectuer la cession avec application de la taxe. Les dispositions du présent 2° ne s'appliquent qu'aux bâtiments pour lesquels le délai visé au 1° expire le 31 décembre d'une des années 1980 à 1983.

La date du contrat ne peut être établie que par les modes de preuves opposables aux tiers. »

ART. 2

L'article 12, § 2, alinéa 1^{er}, du même Code, modifié par l'article 4 de la loi du 27 décembre 1977, est remplacé par la disposition suivante :

« De in artikel 8, § 1, bedoelde belastingplichtige die het door hem of voor zijn rekening opgerichte gebouw bij het verstrijken, naargelang van het geval, van de in 1° of 2° van artikel 9, § 3, eerste lid, bepaalde termijn niet vervreemd heeft, wordt geacht dat gebouw op dat tijdstip voor eigen behoeften aan zijn bedrijf te onttrekken. »

ART. 3

Artikel 15, § 1, tweede lid, 3°, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij artikel 6 van de wet van 27 december 1977, wordt vervangen door de volgende tekst :

« 3° ter zake van de vervreemding van gebouwen, uiterlijk bij het verstrijken, naargelang van het geval, van de in 1° of 2° van artikel 9, § 3, eerste lid, bepaalde termijn. »

HOOFDSTUK II

Wijziging aan het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

ART. 4

Artikel 159, 8°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij artikel 8 van de wet van 10 juli 1969, wordt vervangen door de volgende tekst :

« 8° de overdragende of aanwijzende vervreemdingen onder bezwarende titel, andere dan inbrengen in vennootschap, van op te richten gebouwen, van gebouwen in oprichting of van nieuwe gebouwen, op voorwaarde dat de belasting over de toegevoegde waarde verschuldigd is voor de levering van de gebouwen, volgend op die vervreemdingen.

De vrijstelling geldt niet voor de grond begrepen in de vervreemding. Wanneer de gebouwen en de grond waarop ze opgericht zijn samen voor een niet gesplitste prijs worden vervreemd, wordt het evenredig recht met betrekking tot de afstand van de grond berekend op de verkoopwaarde van de grond, geraamd op het tijdstip van de vervreemding doch met inachtneming van de staat van de grond vóór de aanvang van het werk. In dit geval wordt de belastbare verkoopwaarde van de grond aangeduid in een overeenkomstig artikel 168 onderschreven verklaring.

De toepassing van het bepaalde in dit 8° is afhankelijk van de aanduiding, in de akte of in een geschrift dat bij die akte vóór de registratie is gevoegd, van de volgende vermeldingen :

a) het kantoor waar de vervreemder wegens zijn beroep de periodieke aangiften moet indienen voor de heffing van de belasting over de toegevoegde waarde;

b) indien de gebouwen door artikel 9, § 3, 1°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde als goederen worden aangemerkt, het jaar waarvoor in voorkomend geval de eerste inkohiering van de onroerende voorheffing der vervreemde gebouwen heeft plaatsgehad;

« L'assujetti visé à l'article 8, § 1^{er}, qui, à l'expiration du délai prévu, selon le cas, au 1° ou au 2° de l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, n'a pas cédé le bâtiment qu'il a construit ou fait construire, est censé prélever le bâtiment à ce moment pour ses propres besoins. »

ART. 3

L'article 15, § 1^{er}, alinéa 2, 3°, du même Code, modifié par l'article 6 de la loi du 27 décembre 1977, est remplacé par le texte suivant :

« 3° au plus tard à l'expiration du délai prévu, selon le cas, au 1° ou au 2° de l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, pour les cessions de bâtiments. »

CHAPITRE II

Modification au Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

ART. 4

L'article 159, 8°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1969, est remplacé par le texte suivant :

« 8° les aliénations translatives ou déclaratives à titre onéreux, autres que les apports en société, de bâtiments à ériger, en cours de construction ou nouvellement construits, à condition que la taxe sur la valeur ajoutée soit due pour la livraison des bâtiments, consécutive à ces aliénations.

L'exemption ne s'applique pas pour le terrain compris dans l'aliénation. Lorsque des bâtiments sont cédés en même temps que le fonds sur lequel ils sont érigés, moyennant un prix unique, le droit proportionnel relatif à la cession du fonds est calculé sur la valeur vénale de ce fonds à la date de la cession, compte tenu de son état avant le commencement des travaux. Dans ce cas, une déclaration souscrite conformément à l'article 168 indique la valeur vénale imposable du terrain.

L'application des dispositions du présent 8° est subordonnée à l'indication, dans l'acte ou dans un écrit annexé à cet acte avant l'enregistrement, des mentions suivantes :

a) le bureau où l'aliénateur est tenu de déposer les déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée eu égard à sa profession;

b) si les bâtiments sont considérés comme des biens par l'article 9, § 3, 1°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, l'année pour laquelle a eu lieu, le cas échéant, le premier enrôlement au précompte immobilier des bâtiments cédés;

c) indien de gebouwen door artikel 9, § 3, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde als goederen worden aangemerkt, het jaar waarvoor de eerste inkohiering van de onroerende voorheffing der vervreemde gebouwen heeft plaatsgehad, alsmede de datum waarop de vervreemder kennis heeft gegeven van zijn bedoeling de vervreemding te doen met betaling van de belasting over de toegevoegde waarde.

In geval van onjuistheid van die vermeldingen, verbeurt de vervreemder een geldboete gelijk aan het ontdoken recht; »

HOOFDSTUK III

Slotbepalingen

ART. 5

In afwijking van artikel 9, § 3, eerste lid, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, zoals het door deze wet wordt gewijzigd, kan de in die bepaling bedoelde kennisgeving binnen de door de Koning bepaalde termijn geschieden voor de gebouwen die voor het eerst in het kohier van de onroerende voorheffing zijn opgenomen voor het jaar 1979.

ART. 6

Deze wet heeft uitwerking met ingang van 1 december 1980.

Gegeven te Brussel, 5 december 1980.

BOUDEWIJN.

Van Koningswege :

De Minister van Financiën,

M. EYSKENS.

c) si les bâtiments sont considérés comme des biens par l'article 9, § 3, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, l'année pour laquelle a eu lieu le premier enrôlement au précompte immobilier des bâtiments cédés, ainsi que la date à laquelle l'aliénateur a manifesté l'intention d'effectuer la cession avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas d'inexactitude de ces mentions, l'aliénateur encourt une amende égale au droit éludé; »

CHAPITRE III

Dispositions finales

ART. 5

Par dérogation à l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, tel qu'il est modifié par la présente loi, la déclaration prévue par cette disposition pourra, en ce qui concerne les bâtiments dont le premier enrôlement au précompte immobilier a eu lieu pour l'année 1979, être faite dans le délai déterminé par le Roi.

ART. 6

La présente loi produit ses effets le 1^{er} décembre 1980.

Donné à Bruxelles, le 5 décembre 1980.

BAUDOUIN.

Par le Roi :

Le Ministre des Finances,

M. EYSKENS.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 2e december 1980 door de Minister van Financiën verzocht hem, *binnen een termijn van ten hoogste drie dagen*, van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot wijziging van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten », heeft de 3e december 1980 het volgend advies gegeven :

Daar het advies van de Raad van State bij het wetsontwerp moet worden gevoegd, behoort de verwijzing ernaar, in de eerste alinea van de aanhef, te vervallen.

..

ARTIKEL 1

In de tekst welke het ontwerp voorstelt ter vervanging van artikel 9, § 3, eerste lid, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, is alleen 2° nieuw.

Volgens de tekst onder 2° moet de belastingplichtige in de zin van artikel 8, § 1, dat is degene die belastingplichtig is op grond van zijn beroep, wil hij in aanmerking komen voor de bijkomende termijn van twee jaar, vóór het verstrijken van de gewone termijn van twee jaar kennis hebben gegeven van zijn bedoeling de vervreemding te doen met betaling van de belasting.

Wat de gebouwen betreft waarvoor de gewone termijn op 31 december 1980 verstrijkt, kan men gissen dat de kennisgeving niet vóór die datum zal kunnen worden gedaan wegens de tijd die nodig is voor het goedkeuren en het afkondigen van de ontwerpwet, alsook wegens de tijd die zal verlopen vóór de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* van die wet en van het koninklijk besluit dat moet bepalen op welke wijze en onder welke voorwaarden de kennisgeving dient te geschieden. Ook zal de ontworpen wet, krachtens artikel 5, terugwerken tot 1 december 1980.

Steunend op die bepaling kondigt de memorie van toelichting aan dat : « Het uitvoeringsbesluit zal bepalen dat de optie ... zal kunnen worden uitgeoefend tot uiterlijk een maand na de bekendmaking van het uitvoeringsbesluit in het *Belgisch Staatsblad*, wat de gebouwen betreft waarvoor de normale termijn verstrijkt op 31 december 1980 ».

Die verordeningsbepaling zal niet beletten dat een in januari 1981 voor die gebouwen gedane kennisgeving niet voldoet aan de voorwaarde die is gesteld in het nieuwe artikel 9, § 3, eerste lid, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde.

Opdat de voorgenomen verordeningsbepaling uitwerking kan krijgen, dient in het ontwerp een overgangsbepaling te worden ingevoegd als volgt :

« Artikel 5. — In afwijking van artikel 9, § 3, eerste lid, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, zoals het door deze wet wordt gewijzigd, kan de in die bepaling bedoelde kennisgeving binnen de door de Koning bepaalde termijn geschieden voor de gebouwen die voor het eerst in het kohier van de onroerende verheffing zijn opgenomen voor het jaar 1979. »

Deze overgangsbepaling zou moeten komen in hoofdstuk III onder het gewijzigde opschrift « Slotbepalingen ».

ART. 2 en 3

In de huidige tekst van artikel 12, § 2, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde zal de « in artikel 9, § 3, bepaalde termijn », na de wijziging van deze laatste bepaling door het onderhavige ontwerp, moeten worden geacht te zijn, al naar het geval, hetzij de gewone termijn, hetzij de verlengde termijn.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Finances, le 2 décembre 1980, d'une demande d'avis, *dans un délai ne dépassant pas trois jours*, sur un projet de loi « modifiant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe », a donné le 3 décembre 1980 l'avis suivant :

L'avis du Conseil d'Etat devant être annexé au projet de loi, il convient de supprimer le visa de cet avis faisant l'objet du premier alinéa du préambule.

..

ARTICLE 1^{er}

Dans le texte proposé pour remplacer l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, seul le 2° est nouveau.

Selon ce 2°, pour bénéficier du délai complémentaire de deux ans, l'assujetti au sens de l'article 8, § 1^{er}, c'est-à-dire l'assujetti professionnel, doit avoir manifesté, avant l'expiration du délai ordinaire de deux ans, son intention d'effectuer la cession avec application de la taxe.

Pour les bâtiments au sujet desquels le délai ordinaire expire le 31 décembre 1980, on peut conjecturer que la déclaration ne pourra être faite avant cette date en raison du temps nécessaire au vote et à la promulgation de la loi en projet, ainsi que du délai qu'exigera la publication au *Moniteur belge* de cette loi et de l'arrêté royal qui doit déterminer la manière et les conditions dans lesquelles la déclaration doit être faite. Aussi, en vertu de l'article 5, la loi en projet aura-t-elle effet rétroactivement à partir du 1^{er} décembre 1980.

S'appuyant sur cette disposition, l'exposé des motifs annonce que « l'arrêté royal d'exécution déterminera que l'option ... pourra, en ce qui concerne les bâtiments pour lesquels le délai normal expire le 31 décembre 1980, être faite au plus tard dans le mois qui suit la publication de l'arrêté d'exécution au *Moniteur belge* ».

Pareille disposition réglementaire n'empêchera pas qu'une déclaration faite en janvier 1981 pour ces bâtiments ne réponde pas à la condition inscrite dans le nouvel article 9, § 3, alinéa 1^{er}, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour donner effet à la disposition réglementaire envisagée, il convient d'insérer dans le projet une disposition transitoire conçue comme suit :

« Article 5. — Par dérogation à l'article 9, § 3, alinéa 1^{er}, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, tel qu'il est modifié par la présente loi, la déclaration prévue par cette disposition pourra, en ce qui concerne les bâtiments dont le premier enrôlement au précompte immobilier a eu lieu pour l'année 1979, être faite dans le délai déterminé par le Roi. »

Cette disposition transitoire devrait figurer au chapitre III, dont l'intitulé serait modifié en « Dispositions finales ».

ART. 2 et 3

Dans le texte actuel de l'article 12, § 2, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le « délai prévu à l'article 9, § 3 » devra évidemment s'entendre, après la modification de cette dernière disposition par le présent projet, comme visant, selon le cas, soit le délai ordinaire, soit le délai prolongé.

De wijziging van artikel 12, die bedoeld is om dat duidelijk te stellen, lijkt derhalve overbodig.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 15, § 1, tweede lid, 3°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde (art. 3 van het ontwerp).

Mochten de artikelen 2 en 3 van het ontwerp echter worden behouden, dan zou telkens moeten worden verduidelijkt: « ... van artikel 9, § 3, eerste lid », want de bedoelde paragraaf 3 bestaat uit vier leden.

ART. 4

De woorden « op voorwaarde dat de belasting over de toegevoegde waarde verschuldigd is voor de levering van de gebouwen » kunnen tot misverstand leiden; de belasting kan immers nog verschuldigd zijn want nog niet betaald, zelfs al zou de termijn bepaald in artikel 9, § 3, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde verstreken zijn.

Ten einde de verbinding te leggen tussen het begrip vervreemding, dat eigen is aan het registratierecht, en het begrip levering dat in het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde wordt gehanteerd en moeilijkheden bij de interpretatie te voorkomen, zou de eerste volzin van de nieuwe tekst die wordt voorgesteld voor artikel 159, 8°, van het Wetboek der registratierechten als volgt moeten eindigen:

« ... op voorwaarde dat de belasting over de toegevoegde waarde verschuldigd is voor de levering van de gebouwen, volgend op die vervreemdingen ».

∴

In het derde lid van hetzelfde 8° zou de inleidende volzin als volgt moeten worden gereedigeerd:

« Voor de toepassing van het bepaalde onder 8° is vereist dat in de akte of in een voor de registratie bij die akte gevoegd geschrift de volgende vermeldingen zijn aangebracht: »

Het vervolg van de tekst zou beter worden geformuleerd onder letters a, b, c, zoals in 1° van hetzelfde artikel 159, en niet onder 1°, 2°, 3°, waardoor verwarring met de hoofdingelingen van het artikel mogelijk is.

∴

In verband met de voorlaatste volzin valt op te merken dat het niet verantwoord is de geldboete ondeelbaar ten laste van de bij de akte betrokken partijen te brengen, daar de onjuiste vermeldingen slechts kunnen volgen uit de gegevens die door de promotor, verkoper van de nieuwe huizen of appartementen zijn verstrekt, terwijl de verkrijgers de juistheid van die gegevens niet kunnen nagaan. (De verkrijgers, gesteld dat zij medeplichtig zijn aan het bedrog, zullen reeds hierdoor gestraft zijn dat zij hoofdelijk gehouden zullen zijn tot het betalen van het registratierecht boven de prijs waarvoor de overeenkomst is aangegaan, dat is de basisprijs vermeerderd met de belasting over de toegevoegde waarde.)

De volgende tekst wordt voorgesteld:

« In geval van onjuistheid verbeurt de vervreemder een geldboete gelijk aan het ontdoken recht. »

∴

De laatste volzin van het ontworpen nieuwe artikel 159, 8°, luidt:

« De Koning kan de toepassingsmodaliteiten betreffende deze bepalingen vaststellen. »

Voor zover bedoeld wordt de Koning te machtigen tot het vaststellen van de verordeningen en besluiten die voor de uitvoering van de ontworpen wet nodig zijn, met inachtneming van de grondwetsbepalingen krachtens welke alleen de wetgever de belasting kan invoeren, is de bepaling overbodig ten aanzien van artikel 67 van de Grondwet; zij moet derhalve vervallen.

La modification de l'article 12 en vue d'y apporter cette précision paraît, dès lors, superflue.

La même observation vaut pour l'article 15, § 1^{er}, alinéa 2, 3°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée (article 3 du projet).

Toutefois, si les articles 2 et 3 du projet étaient maintenus, il faudrait préciser chaque fois: « ... de l'article 9, § 3, alinéa 1^{er} », car ce paragraphe 3 comporte quatre alinéas.

ART. 4

L'expression « à condition que la taxe sur la valeur ajoutée soit due pour la livraison des bâtiments » peut prêter à équivoque, la taxe pouvant encore être due pour n'avoir pas été payée, alors même que le délai prévu à l'article 9, § 3, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée serait venu à expiration.

Pour assurer la liaison entre la notion d'aliénation, propre au droit d'enregistrement, et celle de livraison, dont se sert le Code de la taxe sur la valeur ajoutée, et pour éviter toute difficulté d'interprétation, il conviendrait de terminer comme suit la première phrase du nouveau texte proposé pour l'article 159, 8°, du Code des droits d'enregistrement:

« ... à condition que la taxe sur la valeur ajoutée soit due pour la livraison des bâtiments, consécutive à ces aliénations ».

∴

A l'alinéa 3 du même 8°, la phrase liminaire devrait être rédigée en ces termes:

« L'application des dispositions du 8° est subordonnée à l'indication, dans l'acte ou dans un écrit annexé à cet acte avant l'enregistrement, des mentions suivantes: »

La suite du texte gagnerait à être présentée sous des lettres a, b, c, comme dans le 1° du même article 159, et non sous des 1°, 2°, 3°, qui interfèrent avec les divisions principales de l'article.

∴

A propos de l'avant-dernière phrase, il ne se justifie pas de mettre l'amende indivisiblement à charge des parties à l'acte, puisque les fausses mentions ne peuvent résulter que des indications fournies par le promoteur, vendeur des maisons ou des appartements neufs, tandis que les acquéreurs sont dans l'impossibilité de vérifier l'exactitude de ces indications. (Les acquéreurs, à les supposer complices de la fraude, seront déjà pénalisés en étant tenus solidairement de payer le droit d'enregistrement en plus du prix auquel ils avaient contracté, c'est-à-dire du prix de base majoré de la taxe sur la valeur ajoutée.)

Le texte suivant est proposé:

« En cas d'inexactitude, l'aliénateur encourt une amende égale au droit élué. »

∴

Suivant la dernière phrase du nouvel article 159, 8°, en projet:

« Le Roi peut déterminer des modalités d'application en ce qui concerne les présentes dispositions. »

Dans la mesure où il s'agit d'attribuer au Roi le pouvoir de faire les règlements et arrêtés nécessaires pour l'exécution de la loi en projet dans le respect des dispositions constitutionnelles qui réservent au législateur l'établissement de l'impôt, la disposition est inutile au regard de l'article 67 de la Constitution; elle doit dès lors être omise.

Mocht de Regering verlangen dat een ruimere verordnungsbevoegdheid wordt verleend, dan zou die bevoegdheid, opdat de prerogatieven van de wetgever worden geëerbiedigd, naar haar inhoud nader moeten worden bepaald.

..

De kamer was samengesteld uit :

de Heren : P. TAPIE, kamervoorzitter,
Ch. HUBERLANT en P. KNAEPEN, staatsraden,

Mevrouw : J. TRUYENS, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer P. TAPIE.

Het verslag werd uitgebracht door de heer G. PIQUET, eerste auditeur.

De Griffier,

J. TRUYENS.

De Voorzitter,

P. TAPIE.

Si l'intention du Gouvernement était de solliciter l'attribution de pouvoirs réglementaires plus étendus, ces pouvoirs devraient être précisés quant à leur objet afin que les prérogatives du législateur soient respectées.

..

La chambre était composée de :

Messieurs : P. TAPIE, président de chambre,
Ch. HUBERLANT et P. KNAEPEN, conseillers d'Etat,

Madame : J. TRUYENS, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. P. TAPIE.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

Le Greffier,

J. TRUYENS.

Le Président,

P. TAPIE.