

BVS

Beroepsvereniging van de vastgoedsector

24 september 2013

Dames en heren,
Mesdames, messieurs,

Inleiding

Om te beginnen dank ik u van harte voor uw uitnodiging om hier vandaag het woord te voeren. Het is zonder meer een bijzonder genoegen een luisterend oor te mogen vinden bij het eminente publiek dat hier aanwezig is.

Bij de voorbereiding van deze vergadering hebben uw vertegenwoordigers mijn aandacht gevestigd op enkele fiscale knelpunten die mij in mijn hoedanigheid van minister van Financiën in het bijzonder aanbelangen.

Ik zal vandaag bij de 3 voornaamste stil staan:

- 1) Verlaagd BTW- tarief bij afbraak en heropbouw van woningen**
- 2) Verlaagd BTW- tarief sociale woningbouw**
- 3) BTW op de verhuur van onroerende goederen**

- 1) 6% BTW- tarief bij afbraak en heropbouw van woningen**

Rationale

Een eerste is het heikele thema van het verlaagd btw-tarief bij de afbraak en heropbouw van woningen. In plaats van 21 % btw is in dat geval slechts 6 % btw verschuldigd. Dat scheelt een flinke slok op de borrel. Bij een bouwprijs van bv. 400.000 euro exclusief BTW is daardoor niet

minder dan 60.000 euro minder belasting verschuldigd dan normaal. Dit verklaart meteen waarom in de praktijk veelvuldig gezocht wordt naar methoden om binnen het toepassingsgebied van de maatregel te kunnen vallen.

Vous connaissez l'histoire. Il y a sept ans, on a introduit une réduction du taux de TVA à 6% pour la démolition et la reconstruction de maisons, pour autant que certaines conditions strictes soient remplies. La mesure avait explicitement comme objectif de lutter contre l'inoccupation et le délabrement des logements dans les grandes villes et communes.

Ainsi on comprend directement pour quelle raison, à l'époque, la réduction n'a pas été introduite d'une façon généralisée, mais elle se limitait à certaines zones urbaines. L'intention initiale était de ne faire jouer le taux réduit que quand les maisons démolies et reconstruites étaient situées dans des zones dites « défavorisées » de nos grandes agglomérations.

Problèmes

- Mais, dès le départ, on s'est écarté de l'intention initiale. Le législateur s'est en effet contenté d'énumérer une liste de certaines villes et communes, comme Anvers, Gand, Ostende, Bruxelles, Mons, Liège, etc. La loi ne contenait aucune condition qui aurait limité la réduction de taux aux maisons situées dans des quartiers ou des rues bien déterminés d'une des villes en question. Il suffisait que la maison à démolir et à reconstruire soit sur le territoire de l'une de ces villes ou communes, même si elle était située dans un quartier qui n'avait rien de défavorisé.
- Kort nadien werd de wettekst met volledig terugwerkende kracht aangepast, om uitdrukkelijk te bevestigen dat heel het grondgebied van de opgesomde steden en gemeenten voor de tariefverlaging in aanmerking komt. Er kan dus geen twijfel meer over bestaan : het volstaat dat de woning in één van de 32 opgesomde steden en gemeenten gelegen is, ongeacht of het gebouw gelegen is in een stadskanker, in een andere wijk van de stad of zelfs in een deelgemeente van de betrokken stad.

- Daarmee is meteen één van de pijnpunten van deze regeling aangeduid. De afbraak en heropbouw van een woning in bv. Lier, komt niet in aanmerking, want Lier behoort niet tot de 32 opgesomde steden en gemeenten. Mechelen daarentegen komt wel in de lijst voor. Een gebouw afbreken en in de plaats een woning heropbouwen kan op dezelfde manier bv. in Dinant niet tegen 6 %, en in Namen wel, omdat Dinant niet maar Namen wel op de lijst van 32 steden en gemeenten voorkomt.
- De regeling is nog op andere manieren **opmerkelijk**. Zoals gezegd was het in het begin wel de bedoeling dat de woning binnen de opgesomde steden en gemeenten, in zogenaamde 'stadskankers' gelegen zou zijn, maar is men al van bij het begin van deze bedoeling afgestapt. Dit heeft tot gevolg, dat bv. in Antwerpen een gebouw afbreken en in plaats daarvan een woning optrekken ook tegen 6 % BTW kan, zelfs als die woning bv. gelegen is in de chique buurt rond het Nachtegalenpark, of in Brussel gelegen is aan de prestigieuze Louizalaan.
- On peut dès lors se poser la question de savoir si ce régime cadre bien toujours avec l'exigence constitutionnelle de l'égalité de traitement. Cette question, on l'a soumise, il y a cinq ans, à la Cour constitutionnelle, qui a jugé qu'à l'égard du principe d'égalité et de non-discrimination, il n'y avait aucun problème. La Cour a néanmoins noté, il est vrai, qu'en dehors des 32 villes et communes énumérées, il se pourrait qu'il y ait d'autres villes et communes qui soient confrontées à l'inoccupation et au délabrement. Toujours est-il que la Cour a approuvé la limitation de la mesure aux 32 villes et communes de la liste, considérant que le problème de l'inoccupation et du délabrement dans les grandes villes et communes a une dimension particulière, et nécessite une approche particulièrement énergique.
- La Cour a en outre estimé que la décision de ne pas limiter l'application de la mesure à certains quartiers des villes et communes énumérés, appartient à la libre appréciation du législateur.
- Avec cette façon de voir, il n'y a donc rien à redire sur le champ d'application territorial de la mesure. Il y a quelques années, le législateur avait d'ailleurs rendu la mesure

temporairement applicable à l'ensemble du territoire belge, pour favoriser le secteur de la construction. A cette époque, on pouvait bénéficier, n'importe où, du taux réduit à la démolition et la reconstruction de maisons, peu importe dans quelle ville la maison était située. Mais cette extension temporaire est, depuis quelques années déjà, rangée au rayon des bons souvenirs. Aujourd'hui, le bénéfice du taux réduit est donc à nouveau seulement possible, qu'à la condition que le bâtiment à démolir, et la maison à reconstruire à la place, soit situé dans l'une des 32 villes répertoriées.

- Een **ander pijnpunt van de maatregel** bestaat erin, dat er identiteit moet zijn tussen diegene die het gebouw laat afbreken, en diegene die in plaats daarvan de woning laat optrekken. De bouwheer moet voor beide onderdelen van de verrichting dezelfde zijn. Dit heeft een aanzienlijke beperking tot gevolg van de gevallen waarin het verlaagd tarief bij afbraak en heropbouw van toepassing kan zijn. Ik geef enkele voorbeelden :
 - Meneer Jansens laat een gebouw afbreken. Na de afbraakwerken verkoopt hij de grond aan meneer Peeters, die er een woning laat bouwen. Hoewel er sprake is van afbraak en wederopbouw van een woning, kan men noch bij de afbraakwerken, noch bij de wederopbouw toepassing maken van het verlaagd tarief van 6 %. Diegene die heeft laten afbreken is immers niet dezelfde persoon die de woning heeft laten bouwen.
 - Ander voorbeeld : een bouwpromotor laat een gebouw afbreken en laat er een woning optrekken. Vervolgens verkoopt hij de opgerichte woning, al dan niet op plan aan een koper. Op die verkoop kan geen toepassing gemaakt worden van het verlaagd tarief van 6 %. Opnieuw, omdat de koper niet diegene is die het gebouw heeft laten afbreken en heropbouwen.

Terecht kan men zich in deze omstandigheden afvragen, of op deze manier geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de maatregel, met name, zoals uw Vereniging het terecht in haar Jaarverslag 2012 schrijft : de strijd tegen de verloedering van leegstaande en verlaten gebouwen in achtergestelde wijken van grote steden.

Uw suggesties

- Ik neem dan ook met bijzondere aandacht kennis van de voorstellen die u in hetzelfde Jaarverslag doet, en waarmee u pleit voor een **verruiming van de maatregel** naar die gevallen waarin particulieren een pas opgerichte nieuwe woning 'kopen' in een van de 32 opgesomde steden en gemeenten.
- L'élargissement de la mesure a toutefois **un impact budgétaire important**, de sorte qu'un tel élargissement doit nécessairement faire partie des discussions au sein de la coalition gouvernementale, ce qui, au vu de la proximité des élections, ne devrait certainement pas conduire à un résultat concret avant les futures négociations gouvernementales.
- Je prends d'autant plus à cœur votre suggestion, **qu'en même temps, elle pourrait apporter une solution au problème des montages, souvent artificiels, qui sont échafaudés de nos jours pour tenter de faire entrer, d'une manière ou d'une autre, les projets de construction dans le cadre de ce régime de réduction du taux de TVA pour la démolition et la reconstruction de logements.** Je n'ai pas besoin de vous en donner des exemples. Un éventuel élargissement du taux réduit de la TVA à des situations où l'on achète une propriété à un promoteur immobilier rendrait, d'un trait de plume, l'utilisation de tels montages superflue.

2) TVA réduite dans le secteur du logement social

- Lors de la préparation de cette réunion, vos représentants ont également attiré mon attention sur la réduction de la TVA dans le secteur du logement social. Et ils ont demandé s'il n'existait pas de possibilité **d'étendre ce taux aux ventes réalisées par le secteur privé.**
- Cette demande, que je comprends fort bien, doit cependant, elle aussi, être examinée à la lumière du **contexte budgétaire difficile** dans lequel le gouvernement doit faire son travail.
- Cela n'empêche pas toutefois pas qu'en pratique, des avancées soient accomplies. Il en est ainsi, par exemple, de l'application du taux réduit de TVA de 12% pour les bâtiments résidentiels destinés à être utilisés pour le logement des personnes âgées, et qui sont livrés

et facturés à des personnes, de droit public ou privé, qui gèrent des établissements d'hébergement agréés pour les personnes âgées.

- Een tijdje geleden is vanuit het Vlaamse Gewest aan mijn kabinet de vraag gesteld of deze tariefverlaging niet enkel kan gelden ten aanzien van erkende 'serviceflatcomplexen', maar ook ten aanzien van groepen van – wat men tegenwoordig noemt – 'assistentiewoningen'. Mijn kabinet heeft in dit verband **gunstig geadviseerd**, en de belastingadministratie gevraagd aan de administratieve onderrichtingen de nodige aanpassingen aan te brengen. In hetzelfde kader is tevens gunstig gereageerd op de vraag om het verlaagd BTW- tarief ook, onder bepaalde voorwaarden, te aanvaarden bij de aankoop van individuele assistentiewoningen die deel uitmaken van een groep van assistentiewoningen. Mijn administratie zal daartoe de nodige richtlijnen uitwerken en openbaar maken.

3) **BTW bij verhuur van onroerend goed.**

- Een ander punt dat de vertegenwoordigers van uw Vereniging onder mijn aandacht hebben gebracht, is het probleem van de BTW bij verhuur van onroerend goed.
- Zoals u weet heeft België van bij het begin van het BTW-stelsel ervoor geopteerd om de verhuur van onroerend goed vrij te stellen van de BTW. Dit heeft aanzienlijke financiële consequenties. Het betreft immers een vrijstelling 'zonder recht op aftrek van de voorbelasting'. Dit wil zeggen, dat de verhuurder weliswaar – gelet op de vrijstelling – geen BTW moet aanrekenen. Maar dat hij anderzijds ook geen recht heeft op recuperatie van de BTW die hij betaald heeft, bv. bij de oprichting van het gebouw, bij het onderhoud ervan, enz. Die betaalde BTW wordt zodoende in de handelsketen een verzwarend kostprijsselement.
- In de loop der jaren zijn **reeds verschillende pogingen** ondernomen om de verhuur van onroerend goed, minstens in professionele omstandigheden, onder toepassing te brengen van de BTW, zoals dat ook in de ons omringende landen het geval is. Maar die pogingen zijn telkens op een sisser afgelopen. Onder meer wegens de **budgettaire impact**.

- Mais il faut oser se demander si ce nœud ne doit pas être définitivement tranché, dans le sens de l'abolition de l'exonération de la TVA. Ceci par exemple dans le cadre des négociations sur le prochain gouvernement. Il y a pour cela plusieurs bonnes raisons.
 - Tout d'abord, l'exemption existante est contraire au **principe fondamental** de la TVA, lequel veut que la chaîne commerciale soit « fiscalement neutre ». On atteint cet objectif en accordant au fournisseur ou prestataire de services le droit de récupérer la TVA qu'il a lui-même acquittée, de sorte que la TVA payée ne soit en aucun cas un élément du prix de revient. L'exonération de TVA de la location immobilière a précisément comme conséquence que la récupération de la taxe en amont est exclue, ce qui fait que cette taxe se retrouve dans la chaîne commerciale, et devient ainsi un élément du prix de revient.
 - Deuxièmement, il y a le **contexte international**: avec son exemption de location immobilière, la Belgique fait, pour ainsi dire, cavalier seul.
 - Troisièmement, il existe, depuis de nombreuses années, **une tendance à organiser** la location de biens immobiliers d'une manière telle, que ces opérations restent en dehors de la sphère de la location immobilière au sens strict, et la mise à disposition se fait quand même avec application de la TVA. Ces mécanismes, souvent complexes, conduisent à de nombreuses discussions et contestations; et ce n'est certainement pas ainsi qu'on va favoriser la sécurité juridique. En soumettant la location des biens immobiliers à la TVA, on supprime du même coup la raison d'être de toutes ces tentatives d'évasion fiscale, ce qui conduirait à une importante simplification fiscale et à une meilleure sécurité juridique.
 - Quatrièmement, **le législateur a déjà pris, çà et là, plusieurs initiatives pour éviter les effets négatifs d'une location immobilière**. On peut par exemple penser à la notion d' « unité TVA » qui a été introduite il y a quelques années. Si la société X loue un immeuble à la société Y, la première société ne peut pas récupérer la TVA qu'elle a payée, puisqu'il s'agit d'une location de biens immobiliers. Si maintenant

les deux entreprises forment une « unité TVA », leur relation, aux yeux de la TVA, disparaît pour ainsi dire d'un coup de baguette magique, de sorte que techniquement, vis-à-vis de la TVA, il n'existe plus la moindre location entre X et Y. La TVA payée en amont peut maintenant bien être récupérée. Pensez par exemple aussi à la concession des biens immobiliers dans le cadre de l'exploitation des ports, des voies navigables et des aéroports: une telle concession a été expressément retirée par le législateur du régime de l'exonération de TVA pour les locations immobilières il y a déjà quelques années, et cette dérogation n'était guidée que par un seul objectif: faire en sorte que pour la concession de bâtiments dans les ports et les aéroports, le concédant puisse porter en déduction la TVA qu'il a lui-même payée.

- U ziet het, hoewel de verhuur van onroerend goed nog steeds in principe vrijgesteld is van BTW bestaat de **tendens** er duidelijk in, om die vrijstelling in te perken, en **onroerende verhuur, via een omweg, zoveel mogelijk onder het normale BTW- stelsel te brengen.**

Ikzelf plan een nieuwe stap in die richting te zetten.

Momenteel werk ik aan een “**vereenvoudigingswet**”. In afwachting van de globale fiscale hervorming die wordt voorbereid, plan ik op korte termijn een aantal kleinere, concrete fiscale bepalingen te vereenvoudigen. Ik heb aan mijn medewerkers gevraagd een oplijsting te maken van zaken die gedateerd, niet billijk of strijdig met Europees recht zijn. Ik zal ze bijsturen, desgevallend afschaffen. De zogenaamde vereenvoudigingswet zal o.a. de volgende maatregelen omvatten:

- de taks op octrooien vervalt voor bedrijven;
- kleine ondernemingen en verenigingen zijn pas BTW- plichtig vanaf een omzet van 25.000 euro;
- bij BTW- boetes is 200% niet langer de norm

In datzelfde ontwerp plan ik eveneens de verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines ook aan de BTW- vrijstelling voor onroerende verhuur te onttrekken. Op dit ogenblik wordt de budgettaire impact van deze maatregel nog onderzocht. Eenmaal die klip genomen, **zal**

ik de ministerraad voorstellen de verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines voortaan ook onder toepassing van de BTW te brengen.

Dames en heren, u ziet het, de weg is lang en moeilijk, maar beetje bij beetje wordt vooruitgang geboekt. Dat ben ik van plan te blijven nastreven.

Ik dank u.
