

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2006-2007

23 OCTOBRE 2006

Proposition de loi modifiant l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux, en vue de soutenir la création de logements sociaux

(Déposée par M. Christian Brotcorne)

DÉVELOPPEMENTS

Le logement constitue l'un des besoins essentiels les plus élémentaires de tout être humain, au même titre que la nourriture et l'habillement. Le droit au logement est reconnu comme un droit fondamental de la personne humaine, tant au niveau international qu'au niveau national.

Le droit au logement est ainsi consacré dans plusieurs accords internationaux, tels la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948 (en son article 25 qui prévoit que: «Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et celui de sa famille (...) notamment pour le logement ...»), l'accord de la Seconde conférence des Nations unies sur les Établissements Humains (Habitat), ou encore l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 19 décembre 1966 qui consacre le «droit à un logement suffisant».

Voilà bientôt déjà plus de dix ans que l'article 23 de la Constitution reconnaît que le «droit à un logement décent» est un droit fondamental qui découle du droit au respect de la dignité humaine.

Si chaque famille doit pouvoir jouir d'un logement de qualité à un prix raisonnable, il faut bien constater

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2006-2007

23 OKTOBER 2006

Wetsvoorstel tot wijziging van 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 de diensten bij die tarieven, teneinde de bouw van sociale woningen te bevorderen

(Ingediend door de heer Christian Brotcorne)

TOELICHTING

Huisvesting is een van de meeste elementaire essentiële behoeften van ieder mens, net als voeding en kleding. Het recht op huisvesting wordt zowel internationaal als nationaal erkend als een grondrecht van de mens.

Het recht op huisvesting wordt aldus bekrachtigd bij verschillende internationale overeenkomsten, zoals de Universele Verklaring van de rechten van de mens van 10 december 1948 (waarvan met name artikel 25 luidt als volgt: «Ieder mens heeft recht op een levensstandaard die voldoende is om zijn gezondheid, zijn welzijn alsmede deze van zijn familie te verzekeren, inzonderheid wat betreft (...) huisvesting (...)), het akkoord van de Tweede Conferentie van de Verenigde Naties over de Menselijke Nederzettingen (Habitat), of nog artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten (dat het «recht op een behoorlijke huisvesting» bekrachtigt).

Bij ons erkent artikel 23 van de Grondwet al sinds een decennium dat het «recht op een behoorlijke huisvesting» een grondrecht is dat voortvloeit uit het recht op de inachtneming van het menswaardig leven.

Hoewel elk gezin zou moeten kunnen leven in een kwaliteitsvolle woning tegen een redelijke prijs, is dat

qu'on en est bien loin aujourd'hui. Le coût moyen des loyers ne cesse de grimper (+ 10 % en moyenne tous les cinq ans). Il a, en effet, été observé que cette augmentation est la plus forte dans les logements sociaux (+ 19,8 %) et dans les catégories de logement inférieures (jusqu'à 14,5 %) pour le marché privé. Autrement dit, ces hausses de loyers, toutes catégories de logement confondues, touchent principalement les personnes en situation précaire, obligées de s'endetter jusqu'au cou pour pouvoir payer leur loyer et leurs charges. Au niveau national, le pourcentage des ménages ayant un revenu en dessous du revenu médian et qui consacrent plus de 33 % du budget du ménage au loyer est en augmentation et atteignait en 2001 12,5 %. Parallèlement à cela, il faut savoir que le nombre de personnes ayant accès à un logement social n'est actuellement que de 6,3 %.

En outre, il est manifeste que les prix de l'immobilier flambent. Malgré des taux d'intérêt peu élevés, les ménages touchés par la pauvreté peuvent rarement accéder à la propriété de leur habitation. Trouver un logement décent à un prix raisonnable devient un véritable problème pour une part croissante de la population, suite à la forte augmentation des prix au cours de ces dix dernières années.

Selon les données disponibles auprès de la direction générale Statistique et information économique du Service public fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie (ex-INS), le prix moyen d'une maison d'habitation s'élève en Belgique à 89 100 euros et celui d'un appartement à 100 500 euros. Par rapport à 1999, le prix moyen d'une maison d'habitation a augmenté de 16 %, celui des maisons de maître/villas de 7 % et celui des appartements de 21 % (1).

Par ailleurs, la situation du logement social n'est guère brillante, tant en Wallonie qu'à Bruxelles. Les constats sont effectivement assez inquiétants.

Le marché locatif (logements sociaux compris) représente 28 % du marché du logement total, ce qui représente une bonne moyenne comparée aux autres pays européens, mais la part des logements sociaux ne serait, par contre, pas très élevée sur le marché locatif par rapport à nos voisins : 6 % contre 17 % en France, 36 % en Hollande, 24 % en Angleterre et 26 % en Allemagne.

En Wallonie

Le parc locatif souffre à la fois de sa vétusté — 39 ans en moyenne —, de son incapacité à concilier offre et demande, de l'insuffisance des recettes locatives (dans la mesure où la partie du loyer liée au revenu du locataire subit les conséquen-

vandaag allesbehalve het geval. De gemiddelde huurprijzen stijgen voortdurend (gemiddeld + 10 % om de vijf jaar). Daarbij werd vastgesteld dat die stijging het grootst is voor de sociale woningen (+ 19,8 %) en, wat de privémarkt betreft, voor de segmenten van de minder goede woningen (tot + 14,5 %). Met andere woorden : een vergelijking tussen alle woningcategorieën leert dat de stijging van de huurprijzen vooral de minstbedeelden treft; zij moeten zich diep in de schulden steken om hun huur en de lasten te betalen. Op nationaal vlak valt een stijging op te tekenen van het percentage gezinnen met een inkomen dat lager ligt dan het mediaaninkomen en met een huur die meer dan 33 % van het gezinsbudget opsloort; in 2001 bedroeg dat percentage 12,5 %. Parallel daarmee behoort te worden aangestipt dat slechts 6,3 % van de mensen momenteel toegang heeft tot een sociale woning.

Bovendien kan men er niet omheen dat de vastgoedprijzen echt de pan uit rijzen. Ondanks de lage rentevoeten is het slechts weinig arme gezinnen gegeven eigenaar te worden van hun woning. Als gevolg van de forse prijsstijgingen van de jongste tien jaar krijgt een steeds groter wordend deel van de bevolking het echt moeilijk om een leefbare woning te vinden tegen een redelijke prijs.

Volgens de algemene directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie (het voormalige NIS) bedraagt de gemiddelde aankoop prijs van een woonhuis in België 89 100 euro, die van een appartement 100 500 euro. Tegenover 1999 is de gemiddelde prijs van woonhuizen gestegen met 16 %, die van herenhuizen/villa's met 7 % en die van appartementen met 21 % (1).

Overigens is de toestand van de sociale huisvesting zowel in Wallonië als in Brussel verre van rooskleurig. Er is daadwerkelijk reden tot ongerustheid.

De huurmarkt (inclusief de sociale woningen) is goed voor 28 % van de totale huisvesting. Dat is een behoorlijk gemiddelde in vergelijking met de andere Europese landen, maar de keerzijde is wel dat het aantal sociale woningen op de huurmarkt procentueel achterloopt op onze buurlanden : 6 % bij ons, tegenover 17 % in Frankrijk, 36 % in Nederland, 24 % in Engeland en 26 % in Duitsland.

Situatie in Wallonië

De op de Waalse huurmarkt aangeboden huizen zijn niet alleen oud (gemiddeld 39 jaar), maar bovendien stemt het aanbod niet overeen met de vraag, liggen de huurinkomsten te laag (de relatieve behoefte van de huurders heeft immers een negatieve weerslag op

(1) Voir www.statbel.fgov.be

(1) Zie www.statbel.fgov.be

ces de l'indigence relative des locataires), mais aussi d'une logique d'arbitraire dans l'attribution des logements.

Le logement social représente 25 % du parc locatif wallon : $\pm$ 100 900 logements sociaux sur un total de 400 000 logements en location.

8 500 logements sociaux sont attribués annuellement par des sociétés de logement de services publics. Cela touche plus de 100 000 familles (225 000 personnes), soit près de 7 % du total de la population wallonne. 38 000 candidatures sont cependant en attente d'un logement social. L'offre est insuffisante par rapport à la demande et celle-ci est en constante augmentation. En fait, la Région wallonne devrait idéalement pouvoir augmenter son offre de logements sociaux de 40 % pour satisfaire les candidatures actuellement pendantes.

Cette inadéquation entre offre et demande conduit aujourd'hui les détenteurs des leviers du logement social à équilibrer le marché sur base de critères discutables. En effet, les mécanismes actuels d'attribution sont parfois le théâtre de certaines dérives, notamment l'exclusion des candidats les moins nantis au profit de ceux qui offrent les meilleures garanties de solvabilité, sans parler de la tentation d'entretenir un climat de privilèges en faveur de ceux qui affichent une sympathie politique pour les mandataires détenant les clés du logement social, tout particulièrement en période préélectorale.

Le revenu annuel moyen des ménages bénéficiaires d'un logement social en Wallonie était, fin 2000, de 12 855 euros alors que la moyenne belge était de 23 187 euros.

Sur les 100 000 locataires sociaux, les trois quarts n'ont pas d'activité professionnelle. 74,16 % des chefs de ménage sont « inactifs » (68,55 % en 1994). 33,44 % des locataires sociaux sont pensionnés ou prépensionnés; 23,94 % sont chômeurs; 7,13 % sont minimexés; 2,7 % sont handicapés et environ 7 % bénéficient de l'assurance maladie-invalidité.

À Bruxelles

La situation n'est vraiment pas meilleure.

Les logements sociaux ne représentent que 8 % du parc immobilier, contre 18 % en Flandre et 25 % en Wallonie.

Cela représente 38 680 logements sociaux qui abritent $\pm$ 80 000 personnes différemment éparpillées sur le territoire des 19 communes (20 % à Watermaal-Botstfort, 3 % à Ixelles). Ces personnes sont logées en

het aan het loon van die huurders gekoppelde deel van de huurprijs) en gaat de toewijzing van de woningen nogal eens met willekeur gepaard.

De sociale woningen zijn in Wallonië goed voor 25 % van het totale aantal huurwoningen: circa 100 900 sociale woningen op een totaal van 400 000 huurwoningen.

In alle woningen samen gaat het daarbij om meer dan 100 000 gezinnen (250 000 mensen) of bijna 7 % van de totale bevolking van Wallonië. Jaarlijks kennen de openbare sociale huisvestingsmaatschappijen er 8 500 sociale woningen toe. Toch wachten nog 38 000 aanvragers op een sociale huurwoning. Het aanbod kan de almaar toenemende vraag niet bijbenen. Idealiter zou het Waals Gewest zijn aanbod aan sociale woningen met 40 % moeten doen toenemen, wil het tegemoetkomen aan de thans nog niet ingewilligde aanvragen.

Die scheeftekening tussen aanbod en vraag heeft de aanbieders van sociale woningen ertoe gebracht de markt in evenwicht te brengen met gebruikmaking van betwistbare criteria. Momenteel doen zich in het kader van de toewijzingsprocedure immers af en toe ontsporingen voor, waarbij met name armere kandidaten voor een sociale woning worden achtergesteld op mensen die betere solvabiliteitsgaranties bieden. Ook is er het feit dat kennelijk moeilijk aan de verleiding kan worden weerstaan degenen voor te trekken die hun politieke sympathie kenbaar maken voor sommige mandatarissen die een sleutelpost bekleden in de toewijzingsprocedure; zeker in de aanloop naar verkiezingen is dat het geval.

Het gemiddelde jaarlijkse inkomen van de gezinnen die in Wallonië een sociale woning konden betrekken, bedroeg eind 2000 12 855 euro, terwijl het Belgische gemiddelde 23 187 euro was.

Op 100 000 sociale huurders, hebben drie vierden geen beroepsactiviteit. 74,16 % van de gezinshoofden is « inactief » (68,55 % in 1994). 33,44 % van de sociale huurders is op pensioen of op brugpensioen; 23,94 % is werkloos; 7,13 % is leefloner; 2,7 % is gehandicapt en ongeveer 7 % krijgt een uitkering van de ziekte- en invaliditeitsverzekering.

Situatie in Brussel

De toestand is er echt niet beter.

De sociale woningen maken slechts 8 % uit van alle woningen, tegen 18 % in Vlaanderen en 25 % in Wallonië.

Dit staat voor 38 680 sociale woningen die ongeveer 80 000 personen huisvesten, ongelijk verspreid over het grondgebied van de 19 gemeenten (20 % te Watermaal-Bosvoorde, 3 % te Elsene). De meeste van

majorité dans des immeubles à appartements (9 pour 1 unifamiliale), dont une bonne partie exige une rénovation.

Plus de 22 000 demandes pour un logement social sont en souffrance. Et ce nombre augmenterait de 5 000 unités par an (si on compte ceux qui pourraient postuler à un logement social mais qui se logent sur le marché privé, on atteindrait près de 130 000 ménages!). 80 % des habitants dans les logements sociaux vivent d'allocations.

L'insalubrité des logements est aussi tout à fait inquiétante. Plus de cinq logements sociaux sur dix ne répondraient pas aux normes minimales.

Face à cette situation, il convient que tous les pouvoirs publics se mobilisent en faveur du logement en actionnant les leviers dont ils disposent en vue d'augmenter considérablement l'offre de logements pour ceux qui en ont le plus besoin.

Afin d'y parvenir, il semble indispensable de diminuer le poids de la TVA sur les budgets consacrés à la construction et à la rénovation de logements, en appliquant un taux de TVA réduit sur ce genre d'opérations.

Il s'agirait en fait de rétablir une ancienne mesure, en vigueur entre le 1^{er} janvier 1996 et le 30 juin 1998. Le taux de TVA était fixé à 6 % pour la construction de logements sociaux publics et à 12 % pour la construction de logements sociaux privés.

Si la tarification en matière de TVA est réglée au niveau européen par la directive 77/388/CEE du 17 mai 1977 (sixième directive TVA), telle que modifiée (entre autres) par la directive 92/77/CEE (directive 92/77/CEE du Conseil du 19 octobre 1992, complétant le système commun de taxe sur la valeur ajoutée et modifiant la directive 77/388/CEE du Conseil du 17 mai 1977), il n'en reste pas moins que les États membres peuvent appliquer, soit un, soit deux taux réduits. Ces taux sont fixés à un pourcentage de la base d'imposition qui ne peut être inférieur à 5 % et ils s'appliquent uniquement aux livraisons de biens et aux prestations de services visées à l'annexe H à la sixième directive 77/388/CEE précitée.

Conformément à la catégorie 9 de ladite annexe H, les États membres peuvent ainsi appliquer un taux de TVA réduit pour la « livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale ».

À défaut d'une définition communautaire de la notion de logement social, chaque État dispose de la possibilité d'en définir le cadre et le champ d'application.

die personen wonen in appartementsgebouwen (9 voor 1 eengezinswoning), waarvan een groot deel aan renovatie toe is.

Meer dan 22 000 aanvragen voor een sociale woning zijn in behandeling. Dit aantal zou met 5 000 eenheden per jaar stijgen (indien ook rekening zou worden gehouden met de personen die een aanvraag voor een sociale woning mogen indienen maar op de privémarkt een woning vinden, komt men tot bijna 130 000 gezinnen ...). 80 % van de bewoners van sociale woningen leeft van een uitkering.

Deze woningen zijn ook in alarmerend hoge mate ongezond. Meer dan vijf sociale woningen op tien zouden niet aan de minimumnormen terzake beantwoorden.

Gelet op deze toestand, moeten alle overheden zich inzetten voor het scheppen van huisvesting, door de hefboomen waarover zij beschikken te gebruiken en zo het aanbod van woningen voor hen die ze meest nodig hebben, aanmerkelijk te verhogen.

Om dat te bereiken, lijkt het onmisbaar de btw-last op de budgetten voor de bouw en renovatie van woningen te verlagen, door een lager btw-tarief toe te passen op dit soort activiteiten.

Het betreft in feite het opnieuw doen gelden van een oude maatregel die van kracht was tussen 1 januari 1996 en 30 juni 1998. Het btw-tarief was toen 6 % voor de bouw van sociale woningen door de openbare sector en 12 % voor de bouw van sociale woningen door de particuliere sector.

Btw-tarieven worden op Europees niveau geregeld door richtlijn 77/388/EEG van 17 mei 1977 (zesde btw-Richtlijn), zoals gewijzigd (onder andere) door richtlijn 92/77/EEG (Richtlijn 92/77/EEG van de Raad van 19 oktober 1992 tot aanvulling van het gemeenschappelijk stelsel van de belasting over de toegevoegde waarde en tot wijziging van richtlijn 77/388/EEG van de Raad van 17 mei 1977), maar dat wil niet zeggen dat de lidstaten niet een of twee lagere tarieven mogen instellen. Die tarieven mogen niet lager zijn dan 5 % van de belastbare grondslag en zijn enkel van toepassing op de levering van goederen en diensten zoals beoogd in bijlage H bij de al aangehaalde zesde richtlijn 77/388/EEG.

Overeenkomstig categorie 9 van genoemde bijlage H kunnen de lidstaten aldus een verlaagd btw-tarief toepassen voor de « levering, bouw, renovatie en verbouwing van in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting ».

Bij gebrek aan een communautaire definitie van het begrip « sociale woning », kan elke lidstaat er het toepassingskader en -gebied van bepalen.

En Belgique, le cadre et le champ d'application ont été précisés comme suit :

— application, sous certaines conditions, du taux réduit de 6 % pour les opérations reprises sous les rubriques du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux;

— application, sous certaines conditions, du taux réduit de 12 % pour les opérations reprises sous la rubrique du tableau B de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 précité.

Rien n'empêche dès lors la Belgique de diminuer à 6 % le taux de 12 % applicable au logement social, tel que défini à la rubrique X du tableau B.

Pareille disposition a déjà été mise en œuvre par le passé, à titre de mesure transitoire, pour la période du 1^{er} janvier 1996 au 30 juin 1998.

À cette époque, une autre disposition a, en outre, été insérée dans l'arrêté royal n° 20, qui prévoyait, pour la même période, l'application du taux réduit de 12 % au lieu du taux de 21 % sur une base d'imposition totale cumulée de 50 000 euros, sous certaines conditions, pour la construction et la livraison d'un bâtiment d'habitation ayant une superficie totale qui n'excède pas 190 m² pour une maison ou 100 m² pour un appartement.

La présente proposition vise à soutenir la création de logements sociaux en diminuant à 6 % le taux de 12 % de TVA applicable au logement social, tel que défini à la rubrique X du tableau B et en soumettant au taux de 12 % les travaux immobiliers qui ont pour objet la construction de logements dont la superficie n'excède pas 200 m² pour une maison ou 100 m² pour un appartement, augmentée chaque fois de 25 m² par personne à charge.

Christian BROTCORNE.

*
* *

In België zijn het toepassingskader en -gebied als volgt omschreven :

— toepassing, onder bepaalde voorwaarden, van een verlaagd tarief van 6 % op de verrichtingen die zijn opgenomen onder de rubrieken van tabel A van de bijlage bij 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 de diensten bij die tarieven;

— toepassing, onder bepaalde voorwaarden, van een verlaagd tarief van 12 % op de verrichtingen die zijn opgenomen onder de rubriek van tabel B van de bijlage bij het voormelde koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970.

Niets belet België bijgevolg om het op de sociale woningen toepasselijke tarief van 12 % tot 6 % te verlagen, zoals omschreven in rubriek X van tabel B.

Een dergelijke bepaling was reeds van kracht in het verleden, als overgangsmaatregel, van 1 januari 1996 tot 30 juni 1998.

In die periode werd bovendien een andere bepaling ingevoegd in koninklijk besluit nr. 20, die gedurende dezelfde periode voorzag in een verlaagd tarief van 12 % in plaats van 21 % op een totale, gecumuleerde belastbare grondslag van 50 000 euro, onder bepaalde voorwaarden, voor de bouw en de levering van een woning met een totale oppervlakte die 190 m² niet oversteeg voor een huis, of 100 m² voor een appartement.

Dit wetsvoorstel beoogt het bouwen van sociale woningen te stimuleren door het op sociale woningen toepasselijke btw-tarief van 12 % te verlagen tot 6 %, zoals omschreven in rubriek X van tabel B, en door een tarief van 12 % vast te stellen voor werk in onroerende staat in verband met de bouw van woningen waarvan de oppervlakte niet méér is dan 200 m² voor een huis of 100 m² voor een appartement, telkens verhoogd met 25 m² per persoon ten laste.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Dans 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, est inséré un article 1^{er quater}, rédigé comme suit :

« Art. 1^{er quater}. — § 1^{er}. Par dérogation à l'article 1^{er}, à partir du 1^{er} janvier 2006, sont soumises à un taux de 6 %, les opérations visées au tableau B, rubrique X, § 1^{er}, de l'annexe au présent arrêté. Les exclusions figurant à la rubrique X, § 2, dudit tableau B restent d'application.

§ 2. Par dérogation à l'article 1^{er}, à partir du 1^{er} janvier 2006, sont soumis au taux de 12 % sur une base d'imposition totale cumulée de 50 000 euros hors TVA :

A) les travaux immobiliers et autres opérations énumérées à la rubrique XXXI, § 3, 3° à 6°, du tableau A de l'annexe au présent arrêté, ayant pour objet la construction d'un bâtiment d'habitation qui, après l'exécution des travaux :

— a une superficie totale, déterminée selon les critères fixés par le ministre des Finances, qui n'excède pas 200 m² pour une maison ou 100 m² pour un appartement, augmentée chaque fois de 25 m² par personne à charge;

et

— est utilisé soit exclusivement, soit à titre principal comme logement privé durable; le bénéfice du taux réduit est en outre subordonné à la réunion des conditions suivantes :

1. le moment où la taxe devient exigible conformément à l'article 22 du Code doit se produire au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle a lieu le premier enrôlement au précompte immobilier de ce bâtiment;

2. les opérations visées doivent être fournies et facturées par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est enregistrée comme entrepreneur indépendant conformément aux articles 400 et 401 du Code des impôts sur les revenus 1992;

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In 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 de diensten bij die tarieven, wordt een artikel 1^{quater} ingevoegd, luidende :

« Art. 1^{quater}. — § 1. In afwijking van artikel 1, worden vanaf 1 januari 2006 onderworpen aan het tarief van 6 % de handelingen bedoeld in tabel B, rubriek X, § 1, van de bijlage bij dit besluit. De uitsluitingen opgenomen in rubriek X, § 2, van dezelfde tabel B blijven van toepassing.

§ 2. In afwijking van artikel 1 worden vanaf 1 januari 2006 onderworpen aan het tarief van 12 % over een totale gecumuleerde maatstaf van heffing van 50 000 euro exclusief btw :

A) werk in onroerende staat en andere handelingen opgesomd in rubriek XXXI, § 3, 3° tot 6°, van tabel A van de bijlage bij dit besluit, die de oprichting tot voorwerp hebben van een woning die na uitvoering van de werken :

— een totale oppervlakte heeft, berekend volgens criteria vastgesteld door de minister van Financiën, die voor huizen 200 m² en voor appartementen 100 m² niet overschrijdt, telkens per persoon ten laste vermeerderd met 25 m²;

en

— hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, wordt gebruikt als vaste privéwoning. Het voordeel van het verlaagd tarief is onderworpen aan het vervullen van volgende voorwaarden :

1. het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig artikel 22 van het Wetboek, moet zich voordoen uiterlijk op 31 december van het jaar na dat waarin het gebouw voor het eerst is opgenomen in het kohier van de onroerende voorheffing;

2. de bedoelde handelingen moeten worden verstrekt en gefactureerd door een persoon die op het tijdstip van het sluiten van het aannemingscontract geregistreerd is als zelfstandige aannemer overeenkomstig de artikelen 400 en 401 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;

3. le maître d'ouvrage doit :

a) avant le moment où la taxe devient exigible conformément à l'article 22 du Code, remettre à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel le bâtiment est situé, une copie :

- du permis de bâtir;
- du (des) plan(s) qui a (ont) été présenté(s) pour l'obtention du permis de bâtir;
- le cas échéant, de l'acte de base;
- du (des) contrat(s) d'entreprise;

b) lors du dépôt des documents visés sous a), déclarer dans les formes prévues par le ministre des Finances, que le bâtiment qu'il fait construire n'excède pas la superficie maximale autorisée prévue ci-avant et est destiné à être utilisé soit exclusivement, soit à titre principal, comme logement privé durable;

c) produire au prestataire de services une copie de la déclaration visée sous b);

4. la facture délivrée par le prestataire de services et le double qu'il conserve doivent constater l'existence des divers éléments justificatifs de l'application du taux réduit; pour autant que soient remplies les conditions visées sous le point 5 ci-après et, sauf collusion entre les parties ou méconnaissance évidente de la présente disposition, la déclaration du client décharge le prestataire de services de sa responsabilité pour la détermination du taux;

5. le prestataire de services doit :

a) indiquer sur la facture qu'il délivre et sur le double qu'il conserve, la date et le numéro de référence de la déclaration visée sous le point 3, b), ci-avant, ainsi que l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée auprès duquel elle a été déposée;

b) dans le délai fixé par le ministre des Finances, faire parvenir à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dont il relève, une copie de chacune des factures qu'il a délivrées avec application du taux de 12 %;

B) les livraisons de bâtiments et les constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels portant sur des bâtiments, qui ne sont pas exemptées par l'article 44, § 3, 1^o, du Code, lorsque ces bâtiments :

1. ont une superficie totale, déterminée selon les critères fixés par le ministre des Finances, qui n'excède pas 210 m² pour une maison ou 105 m² pour un

3. de bouwheer moet :

a) vooraleer de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig artikel 22 van het Wetboek, bij het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen, een afschrift indienen van :

- de bouwvergunning;
- het plan dat werd of de plans die werden voorgelegd om de bouwvergunning te verkrijgen;
- in voorkomend geval, de basisakte;
- het (de) aannemingscontract(en);

b) bij de indiening van de stukken bedoeld onder a) een verklaring afleggen, in de vorm bepaald door de minister van Financiën, dat het gebouw dat hij laat oprichten de hierboven bepaalde maximale toegestane oppervlakte niet overschrijdt en bestemd is om, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, te worden gebruikt als vaste privéwoning;

c) aan de dienstverrichter een afschrift van de verklaring bedoeld onder b) overhandigen;

4. de door de dienstverrichter uitgereikte factuur en het dubbel dat hij moet bewaren, moeten melding maken van het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen; voor zover de voorwaarden bedoeld in punt 5 hieronder vervuld zijn en behalve in geval van samenspannen tussen partijen of klaarblijkelijk niet naleven van onderhavige bepaling, ontlast de verklaring van de afnemer de dienstverrichter van de aansprakelijkheid betreffende de vaststelling van het tarief;

5. de dienstverrichter moet :

a) op de factuur die hij uitreikt en op het dubbel dat hij bewaart, de datum en het referentienummer vermelden van de verklaring bedoeld onder punt 3, b), hierboven, alsmede het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde waar de verklaring werd ingediend;

b) binnen een door de minister van Financiën bepaalde termijn een afschrift van iedere factuur die hij uitreikt met toepassing van het tarief van 12 % toesturen aan het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde waaronder hij ressorteert;

B) de leveringen van gebouwen en de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op gebouwen die niet vrijgesteld zijn door artikel 44, § 3, 1^o, van het Wetboek, wanneer die gebouwen :

1. een totale oppervlakte hebben, berekend volgens criteria vastgesteld door de minister van Financiën, die voor huizen 210 m² en voor appartementen 105 m²

appartement, augmentée chaque fois de 25 m² par personne à charge;

et

2. sont utilisés soit exclusivement, soit à titre principal, comme logements privés durables.

Le bénéfice du taux réduit est subordonné à la réunion des conditions suivantes :

1. la personne qui effectue la livraison du bâtiment ou qui constitue, cède ou rétrocède un droit réel portant sur le bâtiment dans des conditions qui rendent la taxe exigible doit :

a) avant le moment où la taxe devient exigible conformément à l'article 17 du Code, remettre à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel elle a son domicile ou son siège social, une copie certifiée conforme :

— du permis de bâtir qui a été délivré au constructeur de l'immeuble qui est cédé ou sur lequel est constitué, cédé ou rétrocédé un droit réel;

— du (des) plan(s) relatif(s) à l'immeuble;

— le cas échéant, de l'acte de base;

— du contrat de vente;

b) lors du dépôt des documents visés sous a), déclarer dans les formes prévues par le ministre des Finances que le bâtiment qu'elle cède ou sur lequel elle constitue, cède ou rétrocède un droit réel n'excède pas la superficie maximale autorisée prévue ci-avant et est destiné à être utilisé soit exclusivement, soit à titre principal, comme logement privé durable; cette déclaration doit, en outre, être complétée et signée par l'acquéreur du bâtiment ou du droit réel portant sur le bâtiment;

2. la facture délivrée par le cédant et le double qu'il conserve doit constater l'existence des divers éléments justificatifs de l'application du taux réduit;

3. dans le délai fixé par le ministre des Finances, le cédant doit faire parvenir à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dont il relève une copie de chacune des factures qu'il a délivrées avec application du taux de 12 %.

§ 3. Les conditions visées au § 2, alinéa 1^{er}, doivent rester réunies pendant une période qui prend fin :

niet overschrijdt, telkens per persoon ten laste vermeerderd met 25 m²;

en

2. hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, gebruikt worden als vaste privéwoning.

Het voordeel van het verlaagd tarief is onderworpen aan het vervullen van de volgende voorwaarden :

1. degene die het gebouw levert of een zakelijk recht op het gebouw vestigt, overdraagt of wederoverdraagt in omstandigheden waarbij de belasting opeisbaar wordt, moet :

a) vooraleer de belasting opeisbaar wordt overeenkomstig artikel 17 van het Wetboek, bij het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde van het ambtsgebied waarin hij zijn woonplaats of maatschappelijke zetel heeft een eensluidend verklaard afschrift indienen van :

— de bouwvergunning die werd uitgereikt aan de oprichter van het onroerend goed dat wordt vervreemd of waarop een zakelijk recht wordt gevestigd, overgedragen of wederovergedragen;

— het (de) plan(s) met betrekking tot dat onroerend goed;

— in voorkomend geval, de basisakte;

— de verkoopovereenkomst;

b) bij de indiening van de stukken bedoeld onder a), de verklaring afleggen, in de vorm bepaald door de minister van Financiën, dat het gebouw dat hij overdraagt of waarop hij een zakelijk recht vestigt, overdraagt of wederoverdraagt, de maximale toegestane oppervlakte hierboven bepaald niet overschrijdt en bestemd is om, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, te worden gebruikt als vaste privéwoning; deze verklaring moet bovendien aangevuld en mede ondertekend worden door de verkrijger van het gebouw of van het zakelijk recht op het gebouw;

2. de door de vervreemder uitgereikte factuur en het dubbel dat hij moet bewaren moeten melding maken van het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen;

3. binnen een door de minister van Financiën bepaalde termijn moet de vervreemder een afschrift van iedere factuur die hij uitreikt met toepassing van het tarief van 12 % toesturen aan het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde waaronder hij ressorteert.

§ 3. De voorwaarden bedoeld onder § 2, eerste lid, moeten vervuld blijven gedurende een periode die eindigt op :

1. en ce qui concerne la construction d'une habitation, le 31 décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle a eu lieu le premier enrôlement au précompte immobilier de ce bâtiment;

2. en ce qui concerne la livraison d'un bâtiment et la constitution, cession et rétrocession de droits réels portant sur un bâtiment, qui ne sont pas exemptées par l'article 44, § 3, 1^o, du Code, le 31 décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle l'acquéreur est redevable pour la première fois du précompte immobilier pour ce bâtiment.

Si, durant la période susvisée, le maître d'ouvrage ou l'acquéreur apporte des modifications telles que les conditions visées au § 2, alinéa 1^{er}, ne sont plus remplies, il doit :

1. en faire la déclaration à l'office de contrôle de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel le bâtiment est situé, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle les modifications ont débuté;

2. reverser à l'État le montant de l'avantage fiscal dont il a bénéficié.

§ 4. Le taux réduit de 12 % n'est en aucune façon applicable :

1. aux travaux et autres opérations de nature immobilière qui ne sont pas affectés au logement proprement dit, tels que les travaux de culture ou de jardinage et les travaux de clôture;

2. aux travaux et autres opérations de nature immobilière, qui ont pour objet tout ou partie des éléments constitutifs de piscines, saunas, mini-golfs, courts de tennis et installations similaires. ».

Art. 3

Dans le tableau A de l'arrêté précité est inséré une rubrique XXXIII*bis* dont le texte reprend celui de la rubrique X actuelle du tableau B.

Art. 4

Dans le tableau B de l'arrêté précité, la rubrique X est supprimée.

18 octobre 2006.

Christian BROTCORNE.

1. wat de oprichting van een woning betreft, 31 december van het jaar na dat waarin het gebouw voor het eerst is opgenomen in het kohier van de onroerende voorheffing;

2. wat de levering van een gebouw en de vestiging, overdracht en wederoverdracht van zakelijke rechten op een gebouw die niet vrijgesteld zijn door artikel 44, § 3, 1^o, van het Wetboek betreft, 31 december van het jaar na dat waarin de verkrijger voor het eerst onroerende voorheffing is verschuldigd voor dat gebouw.

Indien de bouwheer of verkrijger tijdens de hierboven genoemde periode wijzigingen aanbrengt waardoor de voorwaarden bedoeld onder § 2, eerste lid, niet meer vervuld zijn, moet hij :

1. hiervan aangifte doen op het controlekantoor van de belasting over de toegevoegde waarde van het ambtsgebied waarin het gebouw is gelegen binnen de termijn van een maand vanaf de datum waarop de wijzigingen aangevangen worden;

2. het belastingvoordeel dat hij heeft genoten terugstorten aan de Staat.

§ 4. Het verlaagd tarief van 12 % is in geen geval van toepassing op :

1. werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuin-aanleg en het oprichten van afsluitingen;

2. werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midget-golfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties. ».

Art. 3

In tabel A van voormeld besluit wordt een rubriek XXXIII*bis* ingevoegd, waarin de tekst wordt opgenomen die is vervat in de huidige rubriek X van tabel B.

Art. 4

In tabel B van voormeld besluit wordt rubriek X opgeheven.

18 oktober 2006.