

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

12 NOVEMBRE 2010

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à éviter la double taxation pour la vente
de terrains**

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F) et Michel
COLSON (F))

Développements

A partir du 1^{er} janvier 2011, la vente d'un bien immobilier construit, considéré comme neuf, sera passible de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) tant sur la partie "terrain" que sur la partie "bâtiment" à la suite de la modification du Code TVA dans la foulée de l'arrêt Breitsohl où la Belgique s'est vue condamnée par la Cour européenne de Justice par son arrêt du 8 juin 2000 et de l'arrêt Armbrecht du 4 octobre 1995.

A défaut pour la Région de Bruxelles-Capitale d'avoir adapté l'article 159, 8^o du Code des droits d'enregistrement, la vente d'un terrain concomitamment à la vente de constructions neuves érigées sur ce terrain sera passible de TVA en vertu de la législation fédérale, ainsi que de droits d'enregistrement en vertu de la législation régionale bruxelloise.

La présente proposition vise à supprimer cette double taxation à partir du 1^{er} janvier 2011.

En effet, il ressort d'une question posée à la suite de l'arrêt Breitsohl que le Ministre des Finances a affirmé "qu'en toute hypothèse, il serait exclu que les droits d'enregistrement et la TVA s'appliquent concomitamment à la vente du terrain." (quest. parl. n^o 778 du 18 juillet 2000 du sénateur Olivier de Clippele, Bull. Q.R. Sénat, session 2000-2001, n^o 29, p. 1.437).

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2010-2011

12 NOVEMBER 2010

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**ter voorkoming van de dubbele heffing bij de
verkoop van gronden**

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F) en
Michel COLSON (F))

Toelichting

Vanaf 1 januari 2011, moet bij de verkoop van een bebouwd onroerend goed, dat als nieuw beschouwd wordt, een belasting over de toegevoegde waarde (BTW) betaald worden, zowel op het gedeelte "grond" als op het gedeelte "gebouw". Dat is een gevolg van de wijziging van het BTW-Wetboek na het arrest Breitsohl, waarbij België door het Europese Hof van Justitie bij arrest van 8 juni 2000 veroordeeld werd, alsook na het arrest Armbrecht van 4 oktober 1995.

Aangezien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest artikel 159, 8^o, van het Wetboek van Registratierechten niet heeft aangepast, zal bij de verkoop van een grond samen met de verkoop van een nieuwbouw op die grond, BTW verschuldigd zijn krachtens de federale wetgeving, alsook registratierechten krachtens de Brusselse wetgeving.

Dit voorstel strekt ertoe die dubbele heffing vanaf 1 januari 2011 te voorkomen.

In zijn antwoord op een vraag die gesteld is na het arrest Breitsohl, heeft de minister van Financiën het volgende bevestigd heeft: "In ieder geval is het uitgesloten dat zowel registratierechten als BTW van toepassing zouden zijn op de verkoop van een terrein." (schriftelijke vraag nr. 778 van 18 juli 2000 van senator Olivier de Clippele, Bulletin van Vragen en Antwoorden, Senaat, zitting 2000-2001, nr. 29, blz. 1.437).

L'exonération s'appliquera tant aux vendeurs occasionnels (particuliers et sociétés n'ayant pas comme activité la vente de biens immobiliers) qu'aux vendeurs professionnels.

Commentaire des articles

Article 2

La proposition est identique à la modification qui a été apportée en Région wallonne par le décret du 9 décembre 2004.

La modification proposée tient compte de deux arrêts :

- selon l'arrêt Breitsohl, la vente d'un bâtiment neuf sous régime TVA doit inclure à la fois la partie terrain et la partie construction;
- selon l'arrêt Ambrecht, un assujetti à la TVA peut exclure du système de la taxe sur la valeur ajoutée une partie du bien vendu pour le conserver dans son patrimoine privé.

Olivier de CLIPPELE (F)
Michel COLSON (F)

De vrijstelling zal van toepassing zijn op zowel de occasionele verkopers (particulieren en bedrijven die de verkoop van onroerend goed niet als activiteit hebben) als de professionele verkopers.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 2

Het voorstel komt overeen met de wijziging die het Waals Gewest via het decreet van 9 december 2004 doorgevoerd heeft.

De voorgestelde wijziging houdt rekening met twee arresten :

- volgens het arrest Breitsohl, moet de verkoop van een nieuwbouw onder het BTW-stelsel zowel het gedeelte grond als het gedeelte gebouw omvatten;
- volgens het arrest Ambrecht, kan een BTW-plichtige een deel van het verkochte goed uit het BTW-stelsel houden als hij het in zijn particulier vermogen houdt.

PROPOSITION D'ORDONNANCE
visant à éviter la double taxation pour la vente
de terrains

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

A l'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, remplacé par la loi du 28 décembre 1992 et modifié par la loi du 30 mars 1994, au huitième point (8°), les trois premiers alinéas sont remplacés comme suit :

« 8° les opérations suivantes :

a) les aliénations translatives ou déclaratives de propriété d'immeubles, autres que celles soumises au droit prévu par l'article 115*bis*, dans la mesure où la livraison des biens aliénés est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée ;

b) les constitutions, cessions ou rétrocessions des droits réels visés à l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, portant sur des biens immeubles, dans la mesure où la constitution, la cession ou la rétrocession de ces droits est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour l'application de l'alinéa précédent, la livraison des biens ou des droits réels y mentionnés est réputée soumise à la T.V.A., aux conditions que :

- ces biens et droits soient compris dans la cession d'une universalité de biens ou d'une branche d'activité tombant sous l'application de l'article 11 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée ;

- le cédant ait construit, fait construire ou acquis ces biens et droits avec application de la taxe sur la valeur ajoutée ;

- la cession de ces biens et droits ait lieu dans le délai mentionné par l'article 44, § 3, 1°, *a.* et *b.*, du même Code ;

- la cession s'opère sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, soit de plein droit lorsque le cédant a la qualité de constructeur professionnel au sens de l'article 12, § 2, du même Code pour cette cession, soit lorsque le cédant a opté pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'égard de ces biens conformément à l'article 44, § 3, 1°, *a.* ou *b.*, deuxième tiret, du même Code.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE
ter voorkoming van de dubbele heffing bij de
verkoop van gronden

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 159 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, vervangen bij de wet van 28 december 1992 en gewijzigd bij de wet van 30 maart 1994, worden, in het 8°, de eerste drie leden als volgt vervangen :

« 8° volgende verrichtingen :

a) de overdragende of aanwijzende vervreemdingen van eigendom van onroerende goederen, andere dan die welke onderworpen zijn aan het recht bepaald in artikel 115*bis*, voor zover de overdracht van de vervreemde goederen onderworpen is aan de belasting over de toegevoegde waarde;

b) de vestigingen, overdrachten of wederoverdrachten van de zakelijke rechten als bedoeld in artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, met betrekking tot onroerende goederen, voor zover de vestiging, de overdracht of de wederoverdracht van die rechten onderworpen is aan de belasting over de toegevoegde waarde.

Voor de toepassing van vorig lid, wordt de overdracht van de erin vermelde goederen of zakelijke rechten geacht onderworpen te zijn aan de BTW, op voorwaarde dat :

- die goederen en rechten begrepen zijn in de overdracht van een algemeenheid van goederen of van een bedrijfstak waarop artikel 11 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde van toepassing is;

- de overdrager die goederen en rechten heeft opgericht, heeft laten oprichten of heeft verworven met toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde;

- de overdracht van die goederen en rechten geschiedt binnen de termijn vermeld in artikel 44, §3, 1°, *a.* en *b.*, van hetzelfde Wetboek;

- de overdracht geschiedt onder de regeling van de belasting over de toegevoegde waarde, ofwel van rechtswege indien de overdrager, voor die overdracht, de hoedanigheid bezit van beroepsoprichter in de zin van artikel 12, §2, van hetzelfde Wetboek, ofwel indien de overdrager, voor die goederen, geopteerd heeft voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde overeenkomstig artikel 44, §3, 1°, *a.* of *b.*, tweede streepje, van hetzelfde Wetboek.

Lorsque la T.V.A. est appliquée à une partie seulement des biens immobiliers cédés moyennant un prix unique, la présente exemption ne s'applique qu'à la partie du prix unique afférente à la partie soumise à la T.V.A. des biens immobiliers cédés, sans que la partie du prix unique non visée par la présente exemption puisse être inférieure à la valeur vénale de la partie des biens cédés non soumise à la T.V.A., à la date de la cession, compte tenu de son état avant le commencement des travaux lorsque cette partie est constituée par le fonds sur lequel des bâtiments sont érigés. Lorsque la T.V.A. est appliquée à une partie seulement des droits réels cédés moyennant un prix unique, la présente exemption ne s'applique qu'à la partie du prix unique afférente à la partie soumise à la T.V.A. desdits droits, sans que la partie du prix unique non visée par la présente exemption puisse être inférieure à la valeur de la partie des droits cédés non soumise à la T.V.A., à la date de la constitution, de la cession ou de la rétrocession, compte tenu de son état avant le commencement des travaux lorsque cette partie est constituée par le fonds sur lequel des bâtiments sont érigés. Dans ces cas, une déclaration souscrite conformément à l'article 168 indique les éléments nécessaires à la liquidation de l'impôt. ».

Article 3

La présente ordonnance est applicable aux conventions conclues à partir du 1^{er} janvier 2011.

Olivier de CLIPPELE (F)
Michel COLSON (F)

Indien de BTW toegepast wordt op slechts een deel van de tegen één enkele prijs overgedragen onroerende goederen, is deze vrijstelling enkel van toepassing op het deel van de enkele prijs dat betrekking heeft op het aan de BTW onderworpen deel van de overgedragen onroerende goederen, zonder dat het deel van de enkele prijs dat niet bedoeld is bij deze vrijstelling lager mag zijn dan de verkoopwaarde van het deel van overgedragen goederen dat niet aan de BTW onderworpen is, op het tijdstip van de overdracht, rekening houdend met de staat ervan vóór aanvang van de werken indien dat deel bestaat uit de grond waarop gebouwen worden opgericht. Indien de BTW toegepast wordt op slechts een deel van de tegen één enkele prijs overgedragen zakelijke rechten, is deze vrijstelling enkel van toepassing op het deel van de enkele prijs dat betrekking heeft op het aan de BTW onderworpen deel van bedoelde rechten dat, zonder dat het deel van de enkele prijs dat niet bedoeld is bij deze vrijstelling lager mag zijn dan de waarde van het deel van de overgedragen rechten dat niet aan de BTW onderworpen is, op het tijdstip van de vestiging, de overdracht of de wederoverdracht, rekening houdend met de staat ervan vóór aanvang van de werken indien dat deel bestaat uit de grond waarop gebouwen worden opgericht. In die gevallen, worden de bestanddelen die nodig zijn voor de vereffening van de belasting aangegeven in een verklaring, ondertekend overeenkomstig artikel 168.».

Artikel 3

Deze ordonnantie is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2011.