

V L A A M S P A R L E M E N T



stuk **367** (2009-2010) – Nr. 1
ingediend op 9 februari 2010 (2009-2010)

Voorstel van decreet

van de heren Sven Gatz, Dirk Van Mechelen, Marino Keulen
en Sas van Rouveroi

houdende wijziging van artikel 159 van het Wetboek
der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten,
wat het vermijden van een gelijktijdige heffing van
btw en registratierechten op eenzelfde terrein betreft

TOELICHTING

De leveringen van roerende en onroerende goederen uit hun aard, verricht door een als zodanig handelende belastingplichtige, zijn in de regel aan de btw onderworpen, tenzij er een vrijstelling van toepassing is.

Op grond van de huidige bepaling van artikel 44, §3, 1°, van het Belgische Btw-Wetboek zijn alle leveringen van uit hun aard onroerende goederen in principe van de belasting vrijgesteld door een combinatie van de vrijstelling voor de ‘oude’ gebouwen bepaald in het gemene recht door artikel 135 van de richtlijn 2006/112/ EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijk stelsel van belasting over de toegevoegde waarde en de vrijstelling voor de ‘nieuwe’ gebouwen waartoe de mogelijkheid wordt geboden in het kader van de overgangsregeling door artikel 371 van voornoemde richtlijn (vrijstellingsregeling die behouden kan blijven onder de voorwaarden die reeds vóór 1 januari 1978 van kracht waren in de lidstaten). Het gebouw wordt als ‘nieuw’ aangemerkt tot 31 december van het tweede jaar, volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van dat gebouw.

De leveringen van ‘nieuwe’ gebouwen blijven evenwel onder de toepassing van de btw, wanneer die worden verricht door een belastingplichtige die geregeld de gebouwen die hij met voldoening van de btw heeft opgericht, laten oprichten of verkregen, onder bezwarende titel vervreemdt (toepassing van het stelsel volgens het gemene recht van de richtlijn, of anders gezegd zonder terug te vallen op een mogelijke vrijstelling opgenomen in de overgangsregeling), of mits een systeem van individuele optie, door een belastingplichtige wiens economische activiteit niet bestaat in de geregelde verkoop van gebouwen met voldoening van de btw, of nog door een persoon die, anders dan in de uitoefening van een economische activiteit, een gebouw onder bezwarende titel vervreemdt dat hij heeft opgericht, laten oprichten of heeft verkregen met voldoening van de btw.

Dezelfde regels zijn van toepassing voor de vestigingen, overdrachten of wederoverdrachten van zakelijke rechten op uit hun aard onroerende goederen in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, van het Btw-Wetboek.

België heeft overigens volledig gebruikgemaakt van de door de richtlijn geboden mogelijkheid om de levering van bouwterreinen op algemene wijze vrij te stellen.

Door een combinatie van de verschillende communautaire bepalingen was in België aldus tot op heden een stelsel van toepassing met keuze tussen vrijstelling of belastingheffing, met dien verstande dat men zich inzonderheid beperkte tot het belasten van de leveringen van nieuwe gebouwen, met name alle nieuwe bouwwerken die in de grond zijn ingelijfd, met uitsluiting van bouwterreinen en het bij een gebouw behorende terrein.

In het arrest van 8 juni 2000 (zaak C-400/98 – Breitsohl) in verband met de interpretatie van artikel 4, lid 3, sub a), van de zesde richtlijn (thans artikel 12, lid 1, a), van de richtlijn 2006/112/EG), heeft het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen verduidelijkt dat “de keuze voor belastingheffing bij levering van gebouwen of gedeelten van gebouwen en het erbij behorend terrein betrekking moet hebben op de gebouwen of gedeelten van gebouwen en, onlosmakelijk daarmee verbonden, het erbij behorend terrein”.

De levering van een gebouw en het erbij behorende terrein kan met andere woorden niet los van elkaar worden gezien en, in het optioneel stelsel, kan een belastingplichtige die een gebouw en het erbij behorende terrein levert, zich ofwel beroepen op de vrijstelling voor

het gebouw en het terrein als geheel, dan wel opteren voor de belastingheffing over het geheel.

Aangezien het Hof van Justitie streeft naar een eenvormige interpretatie van het communautair recht in alle lidstaten en gelet op het feit dat zijn rechtspraak geldt als bindend erga omnes, moet men zich schikken naar de communautaire voorschriften, zowel ten aanzien van bedoelde leveringen, verricht binnen het kader van de geregelde activiteit van een belastingplichtige, als in geval van optie.

De artikelen 142 tot 148 van de Programmawet van 23 december 2009 (Belgisch Staatsblad van 30 december 2009, eerste editie) strekken ertoe de overdracht van het terrein dat behoort bij een nieuw gebouw of een gedeelte van een nieuw gebouw, aan de btw te onderwerpen als de overdracht van dat gebouw onderworpen is aan de btw.

Met die bepalingen brengt België zijn btw-wetgeving in overeenstemming met de communautaire bepalingen en wordt derhalve vermeden dat de door de Europese Commissie opgestarte inbreukprocedure wordt voortgezet.

In geval van optie speelt het geen rol of het gaat om een belastingplichtige wiens economische activiteit niet bestaat in de geregelde verkoop van gebouwen met voldoening van de btw (tweede streepje van artikel 44, §3, 1°, a), of een persoon die anders dan als belastingplichtige in de uitoefening van een economische activiteit handelt (derde streepje van dezelfde bepaling).

Het stelsel van de optie, dat noodzakelijk is om de overdracht van een gebouw te kunnen laten plaatsvinden binnen het toepassingsveld van de btw, staat daarentegen los van de oorspronkelijke bestemming die aan het gebouw kan zijn gegeven (privégebruik of voor de behoeften van de onderneming). Aangezien slechts mits de uitoefening van de optie belastingheffing mogelijk is, kan die optie niet gedeeltelijk zijn en kan die niet tot doel hebben om het voorwerp van de overdracht willekeurig uit te splitsen op grond van de huidige of een toekomstige bestemming.

De algemene btw-vrijstelling die thans van toepassing is op de leveringen van bouwterreinen, wordt overigens niet ter discussie gesteld; die blijven dus onderworpen aan het registratierecht.

Schematisch gezien kan men drie gevallen onderscheiden:

1. de beroepsoprichter, met andere woorden de persoon die geregeld nieuwe gebouwen koopt, opricht of laat oprichten, heeft van rechtswege de hoedanigheid van belastingplichtige en moet de levering van nieuwe gebouwen of gedeelten van nieuwe gebouwen en het erbij behorende terrein aan de btw onderwerpen;
2. elke andere belastingplichtige die geen beroepsoprichter is, ongeacht of hij aan de belasting onderworpen is dan wel vrijgesteld is, moet opteren voor de belastingheffing als hij de bedoeling heeft om de levering van een nieuw gebouw of een gedeelte van een nieuw gebouw met het erbij behorende terrein aan de btw te onderwerpen. Zodra die optie is uitgeoefend, geldt zij voor de geheelheid van het overgedragen gebouw of het overgedragen gedeelte van een gebouw en het erbij behorende terrein (zonder onderscheid naargelang dat het overgedragen goed geheel of gedeeltelijk bestemd is geweest voor beroepsdoeleinden, dat het recht op aftrek van de voorbelasting werd uitgeoefend of dat een deel ervan bestemd was voor privédoeleinden);
3. de zogenaamde toevallige belastingplichtige (niet-belastingplichtigen zoals particulieren of niet belastingplichtige rechtspersonen), die opteert voor de belastingplicht ten aanzien van een toevallige handeling; in dat geval geldt de optie voor de geheelheid van

het overgedragen gebouw of het overgedragen gedeelte van een gebouw en het terrein dat hoort bij het overgedragen goed.

Om de betrokken deelstaten in staat te stellen zo nodig hun wetgeving aan te passen en aldus dubbele belastingheffing (gelijktijdige heffing van btw en evenredige registratierechten op hetzelfde terrein) te vermijden, bepaalt artikel 149 van voornoemde Programmawet dat betreffende bepalingen van toepassing zijn met ingang van 1 januari 2011, met dien verstande dat de Koning, bij een in Ministerraad overlegd besluit, een datum van inwerkingtreding kan bepalen vroeger dan die datum van 1 januari 2011.

Voorliggend voorstel van decreet strekt er dan ook toe artikel 159 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, wat het Vlaamse Gewest betreft, aan te passen, met de bedoeling gelijktijdige heffing van btw en evenredige registratierechten op hetzelfde terrein uit te sluiten.

Sven GATZ

Dirk VAN MECHELEN

Marino KEULEN

Sas VAN ROUVEROIJ

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Aan artikel 159, 8°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, vervangen door de wet van 28 december 1992 en gewijzigd bij de wet van 30 maart 1994 en het decreet van 23 december 2005, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De vrijstelling geldt ook voor de grond begrepen in de overeenkomst, op voorwaarde dat die het karakter heeft van bijhorend terrein, zoals gedefinieerd in artikel 1, §9, 2°, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.”;

2° in het derde lid wordt de zin “Wanneer de gebouwen samen met de grond waarop zij staan voor een enige prijs worden vervreemd, wordt het evenredig recht wegens de vervreemding van de grond berekend over 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.” vervangen door de zin “Wanneer de gebouwen samen met een andere grond dan het bijhorende terrein, zoals gedefinieerd in artikel 1, §9, 2°, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, voor een enige prijs worden vervreemd, wordt het evenredig recht wegens de vervreemding van de grond berekend over de verkoopwaarde van de andere grond dan het bijhorende terrein, geraamd op het tijdstip van de vervreemding, doch met inachtneming van de staat van de grond vóór de aanvang van het werk.”.

Art. 3. Dit decreet treedt in werking op de datum van inwerkingtreding van de artikelen 142 tot 148 van de Programmawet van 23 december 2009.

Sven GATZ

Dirk VAN MECHELEN

Marino KEULEN

Sas VAN ROUVEROIJ