warmtepomp), dus als onderdeel van een zogenaamd hybride systeem.

Het verlaagd btw-tarief van zes pct. blijft trouwens van toepassing op de diensten van herstelling of onderhoud van centrale verwarmingsinstallaties die werken op fossiele brandstoffen. Die werkzaamheden zullen namelijk het huidige verlaagd btw-tarief kunnen blijven genieten (zie in die zin rubriek XXXI, § 3, 1° en 5°, van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20). Dat geldt bijvoorbeeld voor de diensten van onderhoud of periodieke controle van de centrale verwarmingsinstallatie, in het bijzonder met het oog op de preventie tegen koolmonoxide-intoxicaties en de daaraan verbonden sterfgevallen.

Het verlaagd btw-tarief van zes pct. blijft tevens van toepassing op de handelingen die zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van een installatie voor centrale verwarming of airconditioning, omvatten (zie paragraaf 3, 3°, a), van de voormelde rubriek XXXI) die uitsluitend op eender welke andere manier energetisch wordt aangedreven dan rechtstreeks door fossiele brandstoffen (met name door elektriciteit of thermische stromen).

Art. 53

Artikel 53 van het ontwerp vervangt rubriek XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20, die de huidige permanente tarifaire gunstmaatregel voor de afbraak van gebouwen en heropbouw van woningen bevat.

De rubriek XXXVII, die bij deze wordt vervangen, voorziet momenteel in een verlaagd btw-tarief van zes procent voor werk in onroerende staat dat strekt tot de afbraak van een gebouw en de heropbouw van een woning, mits die woning door de bouwheer zelf vervolgens rechtstreeks wordt aangewend voor één van de specifiek omschreven doeleinden die onderworpen zijn aan een aantal specifieke voorwaarden met een sociale inslag (met name eigen bewoning of langdurende verhuur).

Deze strikte toepassingsvoorwaarden lieten aldus niet toe, met uitzondering van de overgangsmaatregel tot en met 30 juni 2025, dat het verlaagd btw-tarief zou worden toegepast op leveringen van woningen die op een gelijkaardige wijze zijn tot stand gekomen (met name ingevolge afbraak en heropbouw) en vervolgens door de koper zouden worden aangewend voor één van de specifieke doeleinden van die rubriek.

particulier une pompe à chaleur), c'est-à-dire dans le cadre d'un système dit hybride.

Par ailleurs, le taux réduit de TVA de six p.c. demeure applicable aux services de réparation ou d'entretien d'installations de chauffage central, alimentées par des combustibles fossiles. En effet, ces travaux pourront continuer à bénéficier du taux de TVA réduit existant actuellement (voir en ce sens la rubrique XXXI, § 3, 1° et 5°, du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20). Cela vaut par exemple pour les services d'entretien ou de révision périodique du système de chauffage central, en particulier en vue de la prévention des intoxications au monoxyde de carbone et des décès qui en découlent.

Le taux de TVA réduit de six p.c. reste en outre applicable pour les opérations comportant à la fois la fourniture et la fixation à un bâtiment de tout ou partie des éléments constitutifs d'une installation de chauffage central ou de climatisation (voir le paragraphe 3, 3°, a), de la rubrique XXXI précitée) qui serait alimentée exclusivement par toute autre énergie que directement par des combustibles fossiles (notamment par l'électricité ou les flux thermiques).

Art. 53

L'article 53 du projet remplace la rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 qui héberge l'actuelle mesure tarifaire préférentielle définitive en matière de démolition de bâtiments et la reconstruction d'habitations.

La rubrique XXXVII qui est ici remplacée, prévoit actuellement un taux de TVA réduit de six p.c. pour les travaux immobiliers visant à la démolition d'un bâtiment et à la reconstruction d'une habitation, à condition que cette habitation soit ensuite directement destinée par le maître d'ouvrage pour l'une des fins spécifiquement décrites et soumises à un certain nombre de conditions spécifiques à caractère social (notamment l'habitation personnelle ou la location de longue durée).

Ces conditions strictes d'application ne permettaient donc pas, en dehors de la mesure transitoire prévue jusqu'au 30 juin 2025, que le taux de TVA réduit soit appliqué aux livraisons de logements réalisés dans des situations similaires (notamment consécutivement à une démolition et une reconstruction) et ensuite destinés par l'acheteur à l'une des fins spécifiques de cette rubrique.

Om een krachtig renovatiebeleid in de Gewesten te ondersteunen, heeft de regering in het regeerakkoord duidelijk aangegeven dat het evenwel cruciaal is dat projecten van afbraak en heropbouw die uitgevoerd worden door professionele actoren kunnen verkocht worden aan het verlaagd btw-tarief van zes pct. Om die reden wordt de bestaande rubriek XXXVII vervangen om ervoor te zorgen dat het verlaagd tarief van zes pct. voor afbraak en heropbouw zowel van toepassing is voor de bouwondernemers en hun klanten-bouwheren in de context van dienstverrichtingen als voor de vastgoedprojectontwikkelaars en hun klanten-kopers in de context van leveringen van goederen.

Overeenkomstig het regeerakkoord, worden de huidige toepassingsvoorwaarden van het verlaagd btw-tarief met betrekking tot werk in onroerende staat inzake afbraak en heropbouw gehandhaafd, in het bijzonder wat de toepasselijke voorwaarden met sociale inslag betreft.

Die voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd tarief van zes pct. op die handelingen worden daarom ongewijzigd hernomen en zijn dus nog steeds de volgende:

— de totale bewoonbare oppervlakte van de nieuwbouwwoning mag niet meer bedragen dan 200 m² (met uitzondering van de gevallen van langdurende huur voor sociale doeleinden);

— de bouwheer-natuurlijke persoon moet vóór het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt, aan de administratie een verklaring versturen naar het door de minister van Financiën of zijn gemachtigde aangeduide adres, die uitdrukkelijk vermeldt dat voorwaarden met betrekking tot de bewoonbare oppervlakte en de bestemming van het goed vervuld zijn, die vergezeld is van een afschrift van de omgevingsvergunning (in het bijzonder die met betrekking tot de heropbouw als er meerdere zouden zijn) en van het (de) aannemingscontract(en) (een afschrift van die verklaring moet bovendien worden overhandigd aan de betrokken dienstverrichter(s));

— het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt, moet zich voordoen uiterlijk op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming van de woning. Die regel strekt ertoe het materiële toepassingsgebied van de bepaling te beperken om te voorkomen dat het verlaagd btw-tarief ook van toepassing zou zijn op afwerkingswerkzaamheden die een hele tijd na het tijdstip waarop de woning voor het eerst in gebruik of in bezit is genomen, worden verricht;

— de facturen met betrekking tot de bedoelde handelingen moeten bepaalde vermeldingen bevatten die

Pour soutenir une politique de rénovation forte dans les Régions, le gouvernement a clairement indiqué dans l'accord de gouvernement qu'il est toutefois crucial que les projets de démolition et de reconstruction réalisés par des professionnels puissent être vendus au taux réduit de TVA de six p.c. Pour cette raison, la rubrique XXXVII existante est remplacée afin de garantir que le taux de de TVA de six p.c. en matière de démolition et de reconstruction soit applicable tant pour les constructeurs et leurs clients maîtres d'ouvrage dans le cadre de prestations de services que dans le chef de promoteurs immobiliers et leurs clients acquéreurs dans le cadre de livraisons de biens.

Conformément à l'accord de gouvernement, les conditions d'application actuelles du taux réduit de TVA en matière de travaux immobiliers de démolition et de reconstruction sont maintenues, singulièrement en ce qui concerne les conditions de nature sociale applicables.

Ces conditions d'application du taux réduit de six p.c. pour ces opérations sont dès lors reprises telles quelles et sont, pour rappel, les suivantes:

— ce bâtiment d'habitation nouvellement construit doit avoir une superficie totale habitable qui n'excède pas 200 m² (à l'exception des cas de location de longue durée à des fins sociales);

— le maître d'ouvrage-personne physique doit, préalablement au moment où la taxe devient exigible, envoyer une déclaration auprès de l'administration, à l'adresse électronique indiquée par le ministre des Finances ou son délégué qui indique expressément que les conditions relatives à la superficie habitable et à la destination du bien sont remplies, accompagnée d'une copie du permis d'urbanisme (singulièrement celui relatif à la reconstruction s'il en existe plusieurs) et d'une copie du (des) contrat(s) d'entreprise (une copie de cette déclaration devant en outre être remise au(x) prestataire(s) de services concerné(s));

— le moment où la taxe devient exigible doit survenir au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation ou de la première utilisation du bâtiment d'habitation. Cette règle a pour but de limiter le champ d'application matériel de la mesure afin d'éviter que le taux réduit de TVA ne s'applique à des travaux de finition qui sont réalisés bien après le moment où le bâtiment est, pour la première fois, occupé ou utilisé;

— les factures relatives aux opérations visées doivent contenir certaines mentions constatant l'existence des

aantonen dat de verschillende elementen die de toepassing van het verlaagd tarief van zes pct. rechtvaardigen, aanwezig zijn.

Ingevolge het advies nr. 26/2025 van 22 april 2025 van de Gegevensbeschermingsautoriteit wordt met betrekking tot die voorafgaandelijke verklaring voortaan uitdrukkelijk bepaald dat die verklaring, voor elk van de toepassingsgevallen van het verlaagd tarief, bovendien het nationaal nummer en het telefoonnummer van wie de verklaring indient, de identificatiegegevens van, al naargelang het geval, de eigenaars van het gebouw dan wel de verkopers of kopers ervan, en de respectievelijke aandelen van de eigenaars of kopers in dat gebouw bevat, alsook het adres en de kadastrale gegevens van het heropgerichte gebouw. Die gegevens zijn degene die worden opgenomen in de ad hoc-formulieren die beschikbaar zijn onder andere op het *MyMinfin*-platform.

Bovendien moet de woning na uitvoering van de werken:

— ofwel, op het ogenblik van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming, worden gebruikt als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot en met het achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten door de bouwheer-natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben op voorwaarde dat de woning een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 200 m² (paragraaf 1);

— ofwel door de bouwheer als woning verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor dan wel aan een door de bevoegde overheid inzake sociaal huisvestingsbeleid erkende maatschappij voor sociale huisvesting of andere publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon met sociaal oogmerk of nog door de bouwheer als woning verhuurd worden in het kader van een beheersmandaat toegekend aan één van die instellingen of entiteiten (paragraaf 2);

— ofwel door de bouwheer als woning verhuurd worden aan een natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben op voorwaarde dat de woning een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 200 m² (paragraaf 4).

Zoals het geval is bij de huidige rubriek XXXVII van het koninklijk besluit nr. 20, voorziet de maatregel erin dat de dienstverrichter kan worden ontlast van de aansprakelijkheid betreffende de onterechte toepassing van het verlaagd tarief in het geval waarin hij, behoudens samenspanning tussen de partijen, beschikt over een afschrift van de voormelde verklaring van de bouwheer,

différents éléments justifiant de l'application du taux réduit de six p.c.

S'agissant de cette déclaration préalable, suite à l'avis n° 26/2025 du 22 avril 2025 de l'Autorité de protection des données sur l'avant-projet de loi-programme, il est dorénavant expressément stipulé, pour chacun des cas d'application du taux réduit, que cette déclaration contient en outre le numéro national et le numéro de téléphone du déclarant et les coordonnées, selon le cas, des propriétaires du bâtiment, des vendeurs ou acheteurs de celui-ci, les parts respectives des propriétaires ou acheteurs dans ce bâtiment ainsi que l'adresse et les données cadastrales de ce bâtiment reconstruit. Ces données sont celles qui sont reprises dans les formulaires *ad hoc* notamment disponibles sur la plateforme *MyMinfin*.

En outre, le logement doit, après l'exécution des travaux:

— soit, au moment de la première occupation ou de la première utilisation, être utilisé comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, par le maître d'ouvrage-personne physique qui y aura son domicile sans délai pour autant que le logement ait une superficie totale habitable qui n'excède pas 200 m² (paragraphe 1er);

— soit être donné en location par le maître d'ouvrage en tant que bâtiment d'habitation à une agence immobilière sociale ou à une société de logement social ou une autre personne de droit public ou de droit privé à finalité sociale reconnue par l'autorité compétente en matière de politique sociale du logement ou dans le cadre d'un mandat de gestion par le maître d'ouvrage accordé à un de ces organismes ou entités (paragraphe 2);

— soit être donné en location par le maître d'ouvrage en tant que bâtiment d'habitation à une personne physique qui y aura son domicile sans délai pour autant que le logement ait une superficie totale habitable qui n'excède pas 200 m² (paragraphe 4).

Comme c'est le cas en ce qui concerne l'actuelle rubrique XXXVII de l'arrêté royal n° 20, la mesure prévoit que le prestataire de services puisse être déchargé de sa responsabilité quant à une mauvaise application du taux réduit dans l'hypothèse où il dispose, sauf collusion entre les parties, d'une copie de la déclaration du maître d'ouvrage précitée, singulièrement en ce qui concerne

in het bijzonder wat betreft de toepassing van de voorwaarden met betrekking tot de oppervlakte en de bestemming van de heropgerichte woning.

Deze ontlasting van aansprakelijkheid kan in elk geval geen betrekking hebben op de voorwaarden waarop de aannemer (of de verkoper ingeval van een levering van een goed, zie hierna) invloed heeft of waaromtrent hij niet onwetend kon zijn dat ze niet werden gerespecteerd (bijvoorbeeld het feit of er al dan niet een voorafgaande afbraak heeft plaatsgevonden of het feit dat het om hetzelfde kadastraal perceel gaat als voor het afgebroken gebouw).

De maatregel voorziet bovendien, zoals nu het geval is maar rekening houdend met de beslissing van de regering om installaties voor centrale verwarming die werken op fossiele brandstoffen uit te sluiten van het verlaagd tarief, dat bepaalde handelingen van de tarifaire gunstregeling zijn uitgesloten. Het betreft:

— werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;

— werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;

— gehele of gedeeltelijke reiniging van een woning;

— handelingen die tot voorwerp hebben zowel de levering als de aanhechting aan een gebouw van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van het specifieke gedeelte van een installatie voor centrale verwarming die werkt op fossiele brandstoffen, daaronder begrepen de branders en de regel- en controletoestellen verbonden aan de ketel.

Zoals aangegeven zal, overeenkomstig het regeerakkoord, het verlaagd btw-tarief voortaan voor onbepaalde tijd van toepassing zijn op de leveringen van nieuwe woningen gerealiseerd in het kader van projecten van afbraak van gebouwen en de heropbouw van woningen die voldoen aan de voorwaarden.

Het herinvoeren van de toepassing van het verlaagd btw-tarief van zes pct. voor dergelijke handelingen zal van toepassing zijn op de leveringen van goederen waarvoor de op die handelingen verschuldigde belasting opeisbaar is geworden overeenkomstig artikel 17, § 1, van het Wetboek vanaf 1 juli 2025.

l'application des conditions relatives à la superficie habitable et à la destination de l'habitation reconstruite.

Cette décharge de responsabilité ne peut en tout état de cause concerner les conditions sur lesquelles l'entrepreneur (ou le vendeur en cas de livraison de bien, voir ci-après) a un impact ou ne pouvait ignorer le non-respect (par exemple, le fait qu'il y ait eu ou non une démolition préalable ou le fait qu'il s'agisse de la même parcelle cadastrale que le bâtiment démoli).

La mesure prévoit en outre, comme actuellement mais en tenant compte de la décision du gouvernement d'exclure du bénéfice du taux réduit les installations de chauffage central alimentées par des combustibles fossiles, que certaines opérations sont exclues de ce régime tarifaire préférentiel. Il s'agit:

— des 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;

— des 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;

— du nettoyage de tout ou partie d'un bâtiment d'habitation;

— des opérations comportant à la fois la fourniture et la fixation à un bâtiment de tout ou partie des éléments constitutifs de la partie spécifique d'une installation de chauffage central alimentée par des combustibles fossiles, en ce compris les brûleurs et appareils de régulation et de contrôle reliés à la chaudière.

Comme indiqué, conformément à l'accord de gouvernement, le taux de TVA réduit sera dorénavant applicable, de manière pérenne, à la livraison de logements neufs réalisée dans le cadre de projets de démolition de bâtiments et de la reconstruction de logements qui répondent aux conditions.

La réinstauration de l'application du taux réduit de TVA de six p.c. pour de telles opérations sera d'application pour les livraisons de biens pour lesquelles la taxe due sur ces opérations est devenue exigible conformément à l'article 17, § 1er, du Code à partir du 1er juillet 2025.

Net als in de andere gevallen waarin het verlaagd tarief van toepassing is, heeft deze maatregel betrekking op vastgoedprojecten waarbij de levering van een woning nauw verbonden is met de afbraak van het oorspronkelijke gebouw. Het is in die zin dat de woorden “de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning” moeten worden begrepen. Worden dus niet bedoeld: de vastgoedprojecten waarbij blijkt dat de twee aspecten (afbraak en heropbouw) volledig onafhankelijk zijn van elkaar. Dat is met name het geval wanneer degene die het oorspronkelijke gebouw heeft afgebroken of laten afbreken, geen enkele band heeft met degene die de woning heeft gebouwd of laten bouwen. Dat is ook het geval wanneer de afbraak van het oorspronkelijke gebouw dermate veel vroeger heeft plaatsgevonden dan de werkzaamheden inzake heropbouw (en dat ongeacht welke personen bij de verschillende fasen van de werkzaamheden betrokken waren) dat niet kan worden gesproken van eenheid van opzet of van een totaalproject. Het wordt belangrijk geacht om deze maximale flexibiliteit in het voordeel van de begunstigden van de tarifaire gunstregeling te bestendigen zodat niet wordt ingegaan op de suggestie van de Raad van State in zijn advies nr. 77.696/2-3-16-VR van 9 mei 2025 om deze voorwaarde rigoureuzer af te bakenen aan de hand van objectieve maar noodgedwongen met minder soepelheid toepasbare criteria.

Wat de interpretatie van dat begrip betreft, wordt verwezen naar de memorie van toelichting van de programmawet van 22 december 2023 waarvan het artikel 58 de rubriek XXXVII van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 vervangen heeft.

Voor de rest zijn de voorwaarden voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief bij de levering van een nieuwe woning in het kader van een afbraak- en heropbouwproject in wezen dezelfde, onder voorbehoud van de verschillen die hierna worden uiteengezet, identiek aan die welke van toepassing waren in het kader van artikel 1*quater* (vervallen) van koninklijk besluit nr. 20 en de overgangsmaatregel voorzien in de huidige rubriek XXXVII, § 3, van tabel A van de bijlage bij hetzelfde besluit.

Dat is onder meer het geval voor de paragrafen 5 en 6 van rubriek XXXVII, nieuw, van tabel A van de bijlage van het koninklijk besluit nr. 20 met betrekking tot de termijnen gedurende dewelke bepaalde voorwaarden moeten vervuld blijven en die gepaard gaan met de verplichting tot terugstorting van het genoten tarifaire voordeel *pro rata temporis*, wanneer een voorwaarde voor het einde van die termijn niet langer vervuld is.

Overeenkomstig het advies van de Raad van State nr. 77.696/2-3-16-VR van 9 mei 2025 wordt verduidelijkt dat er niet moet worden overgegaan tot regularisatie bij

Comme c’est le cas pour les autres cas d’application du taux réduit, cette mesure concerne des projets immobiliers dont il ressort que la livraison d’un bâtiment d’habitation est étroitement liée aux opérations de démolition du bâtiment originel. C’est ainsi qu’il convient d’interpréter les termes “ayant pour objet la démolition d’un bâtiment et la reconstruction conjointe d’un bâtiment d’habitation”. Ne sont dès lors pas visés: les projets immobiliers dont il apparaît que les deux aspects (démolition et reconstruction) sont totalement indépendants l’un de l’autre. C’est notamment le cas lorsque la personne qui a démoli ou fait démolir le bâtiment d’origine ne présente aucun lien avec la personne qui a construit ou fait construire le bâtiment d’habitation. C’est également le cas dans l’hypothèse où la démolition du bâtiment d’origine est à ce point antérieure aux travaux de reconstruction (quelles que soient les personnes qui sont intervenues dans ces différents travaux) qu’il n’est pas permis d’y voir une unité d’intention ou la démonstration d’un projet global. Il est important de maintenir cette flexibilité maximale en faveur des bénéficiaires du régime tarifaire favorable de sorte que la suggestion faite par le Conseil d’État dans son avis n° 77.696/2-3-16-VR du 9 mai 2025 de délimiter de manière plus rigoureuse cette condition sur la base de critères objectifs, mais nécessairement moins flexibles, ne soit pas suivie d’effet.

S’agissant de l’interprétation de cette notion, il est renvoyé à l’exposé des motifs de la loi-programme du 22 décembre 2023 dont l’article 58 a remplacé la rubrique XXXVII du tableau A de l’annexe à l’arrêté royal n° 20.

Pour le reste, les conditions d’application du taux réduit de TVA en cas de livraison d’un logement neuf dans le cadre d’un projet de démolition et de reconstruction sont pour l’essentiel les mêmes, sous réserve des différences exposées ci-après, identiques à celles qui prévalaient dans le cadre de l’article 1er*quater* (expiré) de l’arrêté royal n° 20 et de la mesure transitoire prévue dans la rubrique XXXVII, § 3, actuelle, du tableau A de l’annexe au même arrêté.

C’est notamment le cas des paragraphes 5 et 6 de la rubrique XXXVII, nouvelle, du tableau A de l’annexe à l’arrêté royal n° 20 qui concernent les délais pendant lesquels certaines conditions doivent continuer à être remplies et qui sont assortis de l’obligation de rembourser *prorata temporis* l’avantage tarifaire obtenu, lorsqu’une condition n’est plus remplie avant l’expiration de ce délai.

Conformément à l’avis du Conseil d’État n° 77.696/2-3-16-VR du 9 mai 2025, il est précisé qu’il ne doit pas y avoir de régularisation dans tous les cas de force

elk behoorlijk verantwoord geval van overmacht. Als geval van overmacht wordt onder meer beschouwd, de echtscheiding van de bouwheer / koper, de beëindiging van de wettelijke of feitelijke samenwoning van de bouwheer / koper, gegronde en ernstige medische redenen van de bouwheer / koper of de inwonende gezinsleden, de definitieve verhuis voor professionele redenen van de bouwheer / koper en de volledige vernieling van de heropgerichte woning, bijvoorbeeld ingevolge een brand.

De voormelde paragrafen 5 en 6 van rubriek XXXVII, nieuw, van tabel A van de bijlage van het koninklijk besluit nr. 20 zijn ongewijzigd overgenomen van de bestaande rubriek XXXVII, nieuw, van tabel A van de bijlage van het koninklijk besluit nr. 20. Op die manier wordt gezorgd voor een temporele continuïteit in de toepassing van die paragrafen. Aldus is de verplichting tot terugstorting van toepassing wanneer een relevante toepassingsvoorwaarde van het verlaagd btw-tarief niet langer vervuld is vanaf 1 juli 2025 (dus na de inwerkingtreding van rubriek XXXVII, nieuw, van tabel A van de bijlage van het koninklijk besluit nr. 20), ook als die betrekking heeft op een tarifair voordeel dat is ontstaan vóór 1 juli 2025. In dat geval wordt uiteraard rekening gehouden met het reeds verlopen gedeelte van de regularisatietermijn vóór 1 juli 2025.

Het eerste verschil heeft betrekking op de totale oppervlakte vereist voor de toepassing van het verlaagd tarief, die overeenkomstig het regeerakkoord beperkt is tot 175 m² voor de levering van nieuwe woningen (behalve met betrekking tot de langdurende verhuur aan bepaalde rechtspersonen van woningen voor sociale doeleinden, die niet onderworpen is aan een voorwaarde inzake bewoonbare oppervlakte naar analogie met de toepassing van het verlaagd btw-tarief op werk in onroerende staat overeenkomstig paragraaf 2 van de huidige rubriek XXXVII, die ongewijzigd werd overgenomen).

Dit verschil dat geënt is op de "*summa divisio*" van de belastbare handelingen inzake btw (diensten, in casu werk in onroerende staat versus leveringen van goederen) verzoent de uitdrukkelijke wens van de regering om het toepassingsgebied van de bestaande tarifaire gunstmaatregel opnieuw uit te breiden tot de leveringen van goederen met het vaste voornemen om tegelijk voldoende aandacht te besteden aan een rigoureus budgettair beleid. Op die manier wordt een delicaat evenwicht nagestreefd tussen het verlenen van een belangrijke stimulans aan de vastgoedsector aan de hand van de uitbreiding van het toepassingsgebied van de tarifaire gunstregeling met een economische, ecologische en sociale onderbouw enerzijds, en de budgettaire orthodoxie anderzijds.

majeure dûment justifiés. Les cas de force majeure recouvrent, entre autres, le divorce du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur, la cessation de la cohabitation légale ou de fait du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur, des raisons médicales sérieuses et fondées concernant le maître d'ouvrage ou l'acquéreur ou les membres de la famille résidant sous le même toit, le déménagement définitif du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur pour des raisons professionnelles et la destruction complète de la maison reconstruite, par exemple à la suite d'un incendie.

Les paragraphes 5 et 6 précités de la rubrique XXXVII, nouvelle, du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 sont repris tels quels de l'actuelle rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20. De cette manière, la continuité temporelle de l'application de ces paragraphes est assurée. Ainsi, l'obligation de remboursement s'applique lorsqu'une condition pertinente d'application du taux réduit de TVA n'est plus remplie à partir du 1er juillet 2025 (c'est-à-dire après l'entrée en vigueur de la rubrique XXXVII, nouvelle, du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20), même si elle se rapporte à un avantage tarifaire né avant le 1er juillet 2025. Dans ce cas, la partie déjà écoulée de la période de régularisation avant le 1er juillet 2025 est bien entendu prise en compte.

La première différence concerne la superficie totale requise pour l'application du taux réduit qui est, conformément à l'accord de gouvernement, limitée à 175 m² pour les livraisons de logements neufs (sauf en ce qui concerne la location de longue durée de logements à des fins sociales à certaines personnes morales, qui n'est pas soumise à une condition de surface à l'instar de l'application du taux réduit aux travaux immobiliers conformément au paragraphe 2 de l'actuelle rubrique XXXVII, repris sans modification).

Cette différence, qui se greffe sur la "*summa divisio*" des opérations taxables à la TVA (prestations se services, en l'occurrence les travaux immobiliers, versus les livraisons de biens), concilie la volonté explicite du gouvernement d'étendre à nouveau le champ d'application de la mesure tarifaire favorable existante aux livraisons de biens avec la ferme intention d'accorder en même temps une attention suffisante à la rigueur budgétaire. De cette manière, un équilibre délicat est recherché entre une stimulation significative du secteur immobilier par l'extension du champ d'application du régime tarifaire favorable reposant sur des considérations économiques, environnementales et sociales d'une part, et l'orthodoxie budgétaire d'autre part.

Het komt immers de bevoegde wetgever toe om de belastingtarieven te bepalen waarbij hij over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt. De beleidskeuzes van de wetgever, alsook de motieven die daaraan ten grondslag liggen, kunnen slechts worden afgekeurd indien zij op een manifeste vergissing berusten of indien zij onredelijk zijn. Het staat de wetgever aldus vrij om bepaalde beleidskeuzes te maken waarbij binnen een specifiek budgettair kader een evenwicht wordt nagestreefd tussen verschillende doelstellingen. In het licht van die doelstellingen is het dan niet onredelijk dat de wetgever oordeelt dat het, binnen het budgettaire kader, niet mogelijk is om een regeling voor alle betrokken categorieën van handelingen op dezelfde wijze permanent toe te passen of te handhaven (zie in die zin arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 30/2025 van 20 februari 2025, in het bijzonder overwegingen B.11.1. en B.11.2.).

Het tweede verschil, dat ook voorkomt bij de andere toepassingsgevallen van het verlaagd btw-tarief in het kader van afbraak- en heropbouwprojecten, heeft betrekking op de uitsluiting van het verlaagd tarief ten aanzien van het deel van de prijs dat betrekking heeft op de specifieke elementen van een installatie voor centrale verwarming, daaronder begrepen branders en regel- en controleapparatuur die zijn aangesloten op de ketel, die werkt op fossiele brandstoffen. Deze uitsluiting geeft gevolg aan het besluit van de regering om de installatie van dergelijke verwarmingssystemen die een negatieve impact hebben op de klimaatopwarming niet langer fiscaal te stimuleren.

Naar analogie met de toepassingsgevallen van het verlaagd btw-tarief van zes pct. voor werken van afbraak en heropbouw voor de bouwheer, zal de verkrijger van het goed in het kader van deze maatregel de toepassing van het verlaagd btw-tarief genieten wanneer het goed na de uitvoering van de werkzaamheden:

— ofwel, op het ogenblik van de eerste ingebruikneming of eerste inbezitneming, door de verkrijger wordt gebruikt als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning in de zin van artikel 5/5, § 4, tweede tot en met het achtste lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten en dat de verkrijger-natuurlijke persoon zonder uitstel zijn domicilie zal hebben op voorwaarde dat de woning een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 175 m² (paragraaf 3, tweede lid, 1°, a));

— ofwel door de verkrijger als woning wordt verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor dan wel aan een door de bevoegde overheid inzake sociaal huisvestingsbeleid erkende maatschappij voor sociale huisvesting of andere publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersoon met sociaal oogmerk of nog door de verkrijger als woning

Il revient en effet au législateur compétent de déterminer les taux de la taxe qu'il prévoit et il dispose pour ce faire d'un large pouvoir d'appréciation. Les choix politiques du législateur, ainsi que les motifs qui les sous-tendent, ne peuvent être censurés que s'ils sont fondés sur une erreur manifeste ou s'ils sont déraisonnables. Ce faisant, le législateur est libre de faire certains choix politiques qui visent à équilibrer différents objectifs dans un cadre budgétaire spécifique. À la lumière de ces objectifs, il n'est alors pas déraisonnable pour le législateur de considérer que, dans le cadre budgétaire, il n'est pas possible d'appliquer ou de maintenir de manière permanente un régime de la même manière pour toutes les catégories d'opérations concernées (voir, en ce sens, l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 30/2025 du 20 février 2025, en particulier les considérants B.11.1. et B.11.2.).

La seconde différence, que l'on retrouve également dans les autres cas d'application du taux de TVA réduit dans le cadre de projets de démolition et de reconstruction, concerne l'exclusion du bénéfice du taux réduit de la partie du prix qui se rapporte aux éléments spécifiques d'une installation de chauffage central alimentée par des combustibles fossiles, en ce compris les brûleurs et appareils de régulation et de contrôle reliés à la chaudière. Cette exclusion fait suite à la décision du gouvernement de ne plus encourager fiscalement l'installation de tels systèmes de chauffage qui ont un impact négatif sur le plan du réchauffement climatique.

Par analogie avec les cas d'application du taux de TVA réduit de six p.c. en matière de travaux de démolition et de reconstruction pour le maître d'ouvrage, l'acquéreur du bien dans le cadre de la présente mesure bénéficiera de l'application du taux de TVA réduit lorsque le bien, après l'exécution des travaux:

— soit, au moment de la première occupation ou de la première utilisation, est utilisé par l'acquéreur comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions et que l'acquéreur personne physique y aura son domicile sans délai pour autant que le logement ait une superficie totale habitable qui n'excède pas 175 m² (paragraphe 3, alinéa 2, 1°, a));

— soit est donné en location par l'acquéreur en tant que bâtiment d'habitation à une agence immobilière sociale ou à une société de logement social ou une autre personne de droit public ou de droit privé à finalité sociale reconnue par l'autorité compétente en matière de politique sociale du logement ou dans le cadre d'un

wordt verhuurd in het kader van een beheersmandaat toegekend aan één van die instellingen of entiteiten (paragraaf 3, tweede lid, 1°, b));

— ofwel door de verkrijger als woning wordt verhuurd aan een natuurlijke persoon die er zonder uitstel zijn domicilie zal hebben op voorwaarde dat de woning een totale bewoonbare oppervlakte heeft van niet meer dan 175 m² (paragraaf 3, tweede lid, 1°, c)).

Ten slotte, in het kader van de vervanging van de huidige rubriek XXXVII, worden de in de huidige paragrafen 3, 8 en 9 van deze rubriek opgenomen overgangsmaatregelen niet meer hernomen aangezien ze betrekking hebben op handelingen waarvoor de daarop verschuldigde belasting overeenkomstig de artikelen 22 en 22*bis*, § 1, van het Wetboek uiterlijk op 30 juni 2025 opeisbaar is terwijl de huidige rubriek van toepassing is op handelingen waarvoor de daarop verschuldigde belasting overeenkomstig de artikelen 17, § 1, 22 en 22*bis*, § 1, van het Wetboek pas opeisbaar is vanaf 1 juli 2025.

Ten slotte maakt paragraaf 8, nieuw, van rubriek XXXVII een einde aan bepaalde onderscheiden wanneer de heropgebouwde woning wordt gebouwd voor of gekocht door meerdere personen die desgevallend besluiten er in samen te wonen. De regering heeft met name besloten dat de voorwaarde inzake de enige woning moet worden geëvalueerd in hoofde van elk van de bouwheren of elk van de kopers afzonderlijk, ongeacht de bestaande juridische verhoudingen tussen de verschillende bouwheren of kopers die bij de handeling betrokken zijn. Deze benadering kadert in het bijzonder in het streven om zoveel mogelijk onderscheiden te vermijden met betrekking tot de verschillende samenlevingsvormen (huwelijk, wettelijk samenlevingscontract, feitelijk samenwonen), maar heeft tevens betrekking op de veeleer uitzonderlijke situaties waarin er tussen de bouwheren of kopers een andere onderlinge juridische verhouding zou bestaan dan één van de voormelde samenlevingsvormen.

Derhalve zal overeenkomstig de paragrafen 1 en 3 van rubriek XXXVII (die in ieder geval veronderstellen dat de begunstigde(n) van het verlaagd tarief de woning persoonlijk bewonen en er zonder verwijl hun domicilie vestigen) afzonderlijk worden geëvalueerd in hoofde van elk van de betrokken begunstigden of het verlaagd btw-tarief al dan niet van toepassing is.

Desgevallend zal, in functie van de persoonlijke situatie van elk van die personen, een onderscheid moeten worden gemaakt bij de facturering van de diensten of de leveringen van goederen aan die personen. Dat wordt weergegeven in het eerste lid van paragaaf 8, waarin

mandat de gestion par l'acquéreur accordé à un de ces organismes ou entités (paragraphe 3, alinéa 2, 1°, b));

— soit est donné en location par l'acquéreur en tant que bâtiment d'habitation à une personne physique qui y aura son domicile sans délai pour autant que le logement ait une superficie totale habitable qui n'excède pas 175 m² (paragraphe 3, alinéa 2, 1°, c)).

Enfin, dans le cadre du remplacement de l'actuelle rubrique XXXVII, les mesures transitoires prévues aux actuels paragraphes 3, 8 et 9 de cette rubrique ne sont plus reprises dans la mesure où elles concernent des opérations pour lesquelles la taxe due sur ces opérations est exigible conformément aux articles 22 et 22*bis*, § 1er, du Code au plus tard le 30 juin 2025 et que la présente rubrique est applicable aux opérations pour lesquelles la taxe due sur ces opérations est exigible conformément aux articles 17, § 1er, 22 et 22*bis*, § 1er, du Code à partir du 1er juillet 2025.

Enfin, le paragraphe 8, nouveau, de la rubrique XXXVII met fin à certaines distinctions lorsque l'habitation reconstruite est construite pour ou acquise par plusieurs personnes qui, le cas échéant, décident d'y cohabiter. Le gouvernement a en particulier décidé que la condition relative à l'habitation unique doit être analysée dans le chef de chacun des maîtres d'ouvrage ou chacun des acquéreurs pris individuellement, quelles que soient les relations juridiques existantes entre les différents maîtres d'ouvrage ou acquéreurs concernés par l'opération. Cette approche s'inscrit notamment dans l'objectif d'éviter le plus possible les distinctions entre les différentes formes de cohabitation (mariage, contrat de cohabitation légale, cohabitation de fait), mais concerne également les situations assez exceptionnelles où il existe un rapport juridique mutuel entre les maîtres d'ouvrage ou les acquéreurs autre que l'une des formes de cohabitation susmentionnées.

Par conséquent, l'application ou non du taux réduit de TVA conformément aux paragraphes 1er et 3 de la rubrique XXXVII (impliquant en tout état de cause une occupation personnelle et la domiciliation immédiate du ou des bénéficiaire(s) du taux réduit de TVA) devra être envisagée séparément dans le chef de chacun des bénéficiaires concernés.

Le cas échéant, en fonction de la situation personnelle de chacune de ces personnes, des distinctions devront être opérées au niveau de la facturation des prestations de services ou des livraisons de biens effectuées en faveur de ces personnes. C'est ce que traduit le

staat dat “De in de paragrafen 1, tweede lid, 1°, a) of 3, tweede lid, 1°, a), bedoelde voorwaarde met betrekking tot de enige woning, wordt, voor elke door die bepalingen bedoelde handeling, afzonderlijk geëvalueerd in hoofde van elke bouwheer of elke koper, ongeacht de bestaande juridische verhoudingen tussen de verschillende kopers of bouwheren die bij de handeling betrokken zijn.”.

Als de afzonderlijke evaluatie in hoofde van elke bouwheer of van elke koper tot gevolg heeft dat de maatstaf van heffing van het werk in onroerende staat of van de levering voor de toepassing van het tarief moet worden uitgesplitst, gebeurt die uitsplitsing naar verhouding van de eigendomsrechten van de bouwheren of kopers in de heropgebouwde woning.

Voor de in paragraaf 1 van rubriek XXXVII bedoelde diensten gebeurt die uitsplitsing op grond van een gezamenlijke schriftelijke verklaring van de bouwheren over hun eigendomsaandeel in de heropgebouwde woning. Die verklaring wordt door de bouwheren aan de aannemer overhandigd en zal door hem moeten kunnen worden voorgelegd ter staving van de uitsplitsing van de maatstaf van heffing ten aanzien van de voormelde diensten. Die verklaring ontlast de aannemer van zijn aansprakelijkheid met betrekking tot de uitsplitsing van de maatstaf van heffing, behoudens samenspanning tussen de partijen.

Bij de in paragraaf 3 van rubriek XXXVII bedoelde leveringen zal de uitsplitsing van de maatstaf van heffing kunnen gebeuren aan de hand van de eigendomsaandelen van de kopers zoals opgenomen in de verkoopakte van de heropgebouwde woning.

In elk geval behoudt de administratie zich het recht voor om de in artikel 1, § 10, van het Wetboek bedoelde algemene anti-rechtsmisbruik bepaling in te roepen als er misbruiken zouden worden vastgesteld in het kader van de door de bij de handeling betrokken bouwheren en kopers meegedeelde gegevens.

Art. 54

Zoals aangegeven in de commentaar met betrekking tot artikel 52 van het ontwerp, worden verlaagde btw-tarieven voor bepaalde klimaatonvriendelijke producten geschrapt om een prijssignaal te geven ten gunste van de transitie naar een koolstofneutrale economie. Het regeringsakkoord voorziet bijgevolg in een verhoging van het btw-tarief dat van toepassing is op de levering van steenkool en steenkoolderivaten.

paragraphe 8, alinéa 1er qui énonce que “La condition relative à l’habitation unique visée aux paragraphes 1er, alinéa 2, 1°, a) et 3, alinéa 2, 1°, a) s’évalue, pour chaque opération visée par ces dispositions, individuellement dans le chef de chaque maître d’ouvrage ou acquéreur, quels que soient les liens juridiques existant entre les différents acquéreurs ou maîtres d’ouvrage concernés par cette opération.”.

Si l’évaluation distincte dans le chef de chaque maître d’ouvrage ou acquéreur entraîne la nécessité de ventiler la base d’imposition des travaux immobiliers ou de la livraison pour l’application du taux, cette ventilation est effectuée au prorata des droits de propriété des maîtres d’ouvrage ou des acquéreurs sur l’habitation reconstruite.

Pour les prestations de services visées au paragraphe 1er de la rubrique XXXVII, cette ventilation est effectuée sur la base d’une déclaration écrite conjointe des maîtres d’ouvrage sur leur quote-part de propriété dans l’habitation reconstruite. Cette déclaration est remise à l’entrepreneur par les maîtres d’ouvrage, lequel devra être en mesure de la produire pour justifier la ventilation de la base d’imposition pour les prestations de services susmentionnées. Cette déclaration décharge l’entrepreneur de toute responsabilité en ce qui concerne la ventilation de la base d’imposition, sauf collusion entre les parties.

En ce qui concerne les livraisons de biens visées au paragraphe 3 de la rubrique XXXVII, la ventilation de la base d’imposition sera possible sur la base des quotes-parts de propriété des acquéreurs telles qu’elles figurent dans l’acte de vente de l’habitation reconstruite.

En tout état de cause, l’administration se réserve le droit d’invoquer la disposition générale anti-abus prévue à l’article 1er, § 10, du Code en cas de pratique abusive dans le cadre des éléments déclarés par les maîtres d’ouvrage ou acquéreurs concernés par l’opération.

Art. 54

Comme indiqué dans le commentaire relatif à l’article 52 du projet, les taux de TVA réduits pour certains produits nocifs pour le climat sont supprimés afin de donner un stimulus sur les prix en faveur de la transition vers une économie neutre en carbone. C’est ainsi que l’accord de gouvernement prévoit de remonter le taux de TVA applicable à la livraison de charbon (houille) et de dérivés.

Om die reden wordt rubriek VIII van tabel B van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20, die voorziet in een verlaagd btw-tarief van twaalf pct. voor steenkool en van steenkool vervaardigde vaste brandstoffen, voor bruinkool en geperste bruinkool (met uitzondering van git), voor cokes en halfcokes van steenkool, van bruinkool of van turf en voor als brandstof gebruikte niet-gecalcineerde petroleumcokes opgeheven. Die producten zullen dus voortaan aan het standaard btw-tarief worden belast.

Hiermee wordt meteen ook nu al uitvoering gegeven aan artikel 105*bis*, lid 4, van Richtlijn 2006/112/EG dat lidstaten niet toelaat om na 31 december 2029 het zogenaamde "parkingtarief" (van niet minder dan twaalf pct.) nog verder te blijven toepassen op fossiele brandstoffen.

Afdeling 2

Inwerkingtreding

Art. 55

Artikel 55 bepaalt dat de in dit hoofdstuk opgenomen tarifaire maatregelen inzake btw in werking treden op 1 juli 2025. Om redenen van administratieve vereenvoudiging voor de betrokken belastingplichtigen, komt die inwerkingtreding overeen met de eerste dag van een aangiftetijdvak inzake btw, zowel voor belastingplichtigen gehouden tot maandelijkse indiening (tijdvak juli 2025) als voor degenen die gehouden zijn tot driemaandelijkse indiening (tijdvak van het derde kwartaal 2025) van hun periodieke btw-aangifte. Bovendien maakt die inwerkingtreding het mogelijk de verschillende overgangsmaatregelen in de huidige rubriek XXXVII juridisch te laten uitdoven.

HOOFDSTUK 7

Herinvoering van een permanent systeem sociale regularisatie

Art. 56

Een gelijkaardige regeling als bij de vorige regularisatie is van toepassing. Niet verjaarde sociale bijdragen in de zin van koninklijk besluit nr. 38 verschuldigd op beroepsinkomsten worden echter enkel als geregulariseerd beschouwd na de definitieve betaling zonder enig voorbehoud van een aanvullende sociale heffing die overeenkomt met 20 pct. van deze beroepsinkomsten.

Pour cette raison, la rubrique VIII du tableau B de l'annexe de l'arrêté royal n° 20, qui prévoit un taux réduit de TVA de douze p.c. pour les houilles et les combustibles solides obtenus à partir de la houille, les lignites et agglomérés de lignites (à l'exclusion du jais), pour les cokes et semi-cokes de houille, de lignite et de tourbe et pour les cokes de pétrole non calcinés utilisés comme combustibles, sera abrogée. Ces produits seront donc désormais taxés au taux normal de TVA.

Cette mesure met également en œuvre immédiatement l'article 105*bis*, paragraphe 4, de la directive 2006/112/CE, qui interdit aux États membres de continuer à appliquer le "taux parking" (d'au moins douze p.c.) aux combustibles fossiles après le 31 décembre 2029.

Section 2

Entrée en vigueur

Art. 55

L'article 55 prévoit que les mesures tarifaires en matière TVA prévues dans le présent chapitre entrent en vigueur au 1er juillet 2025. Pour des raisons de simplification administrative dans le chef des assujettis concernés, cette entrée en vigueur correspond en effet au premier jour d'une période de déclaration en matière de TVA, tant pour les assujettis tenus au dépôt mensuel (période de juillet 2025) que trimestriel (période du troisième trimestre 2025) de leur déclaration périodique à la TVA. Par ailleurs, cette entrée en vigueur permet de laisser s'éteindre juridiquement les différentes mesures transitoires reprises dans l'actuelle rubrique XXXVII.

CHAPITRE 7

Réinstauration d'un système permanent de régularisation sociale

Art. 56

Une réglementation similaire à celle de la régularisation précédente est applicable. Les cotisations sociales non prescrites au sens de l'arrêté royal n° 38, dues sur les revenus professionnels sont toutefois les seules susceptibles d'être régularisées après le paiement définitif sans aucune réserve d'un prélèvement social complémentaire qui correspond à 20 p.c. de ces revenus professionnels.