

**stuk#** (2022) - Nr. **[aanvullen]**

Ingediend op **x** september 2022 (2021-2022)

## **AMENDEMENTEN**

op het ontwerp van decreet

tot wijziging van de Vlaamse Codex

Fiscaliteit van 13 december 2013.

**AMENDEMENT Nr. 1****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 21bis (nieuw)

**Een artikel 21bis invoegen, dat luidt als volgt:***"Artikel 21bis*

*In artikel 2.9.4.2.12, § 2, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden de woorden "twee jaar" vervangen door de woorden "drie jaar".*

## VERANTWOORDING:

Met deze bepalingen wordt een aanpassing gemaakt aan de regeling aangaande de zogenaamde tolerantie van het "causaal verband".

De tolerantie werd decretaal voorzien bij de verlaagde tarieven van artikel 2.9.4.2.11, 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF. Deze tarieven hebben als gemeenschappelijk uitgangspunt dat ze bedoeld zijn voor de aankoop van de "enige" woning van de koper(s). Om die reden werd een uitsluitingsregel voorzien: om voor de bovenvermelde tarieven in aanmerking te komen, mag de verkrijger op datum van de authentieke aankoopakte niet voor de gehele volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.

Een verkrijger, die onder de uitsluitingsregel valt, kan evenwel onmiddellijk aanspraak maken op deze verlaagde tarieven als hij de decretaal verankerde tolerantie voor causaal verband inroept. In dat geval wordt er geen rekening gehouden met het verhinderend bezit indien de betrokken koper(s) er zich in de authentieke aankoopakte toe verbinden de verhinderende woning of bouwgrond volledig en onder bezwarende titel te vervreemden binnen een termijn van twee jaar en aantonen dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding en de verkrijging van de nieuwe woning.

Deze tolerantie werd vroeger, buiten iedere wettekst om, administratief aanvaard bij aankoop van een 'bescheiden' woning met toepassing van het zogenaamde 'klein beschrijf'. Ze was gestoeld op een 'gunstige interpretatie' van artikel 54 W.Reg. De termijn tussen de aankoop van de nieuwe woning en de verkoop van de oude woning was toen op twee jaar gesteld (zie standpunt nr. 15102 van 16 juni 2015). Gelet op het feit dat het evenwel een louter administratieve tolerantie betrof, was ze niet afdwingbaar voor de rechtbank. Door het decreet van 19 december 2014 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 werd de administratieve tolerantie dan ook decretaal verankerd, waarbij de termijn tussen de aankoop van de nieuwe woning en de verkoop van de oude woning evenwel werd beperkt tot één jaar. In het decreet van 18 mei 2018, dat voorzag in de introductie van de bovenvermelde verlaagde tarieven voor de enige woning werd de regeling voor causaal verband integraal overgenomen. Met het programmadecreet van 23 december 2021 bij de begroting 2022 werd de termijn van het causaal verband voor de bovenvermelde gunsttarieven eenvormig verlengd van één jaar tot twee jaar.

Uit een bevraging van tal van direct betrokken actoren blijkt evenwel dat deze termijn bij de toepassing van artikel 2.9.4.2.12 en artikel 2.9.4.2.14 VCF vaak nog te kort is waardoor er voor de koper moeilijke situaties dreigen te ontstaan.

Om van het tarief van 2.9.4.2.12 VCF te genieten is vereist dat de verkrijger een verbintenis aangaat om op het aangekochte goed een ingrijpende energetische renovatie (art. 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010) of een sloop en (gedeeltelijke) herbouw (art. artikel 1.1.1, § 2, 46/2° en 47/2° van het voormelde besluit) uit te voeren. De verkrijger van het tarief van 2.9.4.2.14 VCF moet zich er op zijn beurt toe verbinden om minstens het bedrag van het fiscale voordeel te investeren in beheersmaatregelen, werken of diensten die kaderen in het behoud of de herwaardering van het beschermd monument.

De werken die gepaard gaan met enerzijds een IER of sloop en herbouw en anderzijds een onroerend erfgoed zijn vrij verregaand. Daarnaast vergt het ook de nodige tijd om de administratie en de werken in de praktijk uitgevoerd te krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere het verkrijgen van een omgevingsvergunning, het verkrijgen van de nodige materialen, ... Dit is dan ook de reden waarom enkele jaren geleden voor de toepassing van deze verlaagde tarieven al in langere domicilietermijnen werd voorzien. Er wordt nu besloten om ook de termijn waarbinnen het verhinderend onroerend bezit moet worden vervreemd, beter af te stemmen op de praktijk en die met één jaar te verlengen. De voorwaarde van het causaal verband blijft evenwel ongewijzigd behouden.

Voor het tarief van artikel 2.9.4.2.11 VCF wordt de huidige termijn van twee jaar behouden. Deze differentiatie is ingegeven vanuit de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich bij een ingrijpende renovatie, sloop en herbouw of aankoop van een beschermd monument als enige eigen woning verbindt. Voor de verkrijging van het algemeen verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning rusten er op de verkrijger geen bijkomende verplichtingen die de bewoning van de nieuwe woning op een dergelijke wijze belemmeren.

Bij wijze van overgangsmaatregel werd besloten om de reeds lopende termijnen, die met het programmadecreet van 23 december 2021 bij de begroting van 2022 eenvormig op twee jaar werden gebracht, van rechtswege te verlengen voor wat betreft die gevallen waarin artikel 2.9.4.2.12 VCF of 2.9.4.2.14 VCF werden toegepast. De termijn van drie jaar zal bijgevolg ook gelden voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop die gesloten zijn vanaf 1 januari 2022, of, in afwijking daarvan, op authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2022, wanneer de overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarop de akten betrekking hebben, gesloten zijn voor 1 januari 2022. Dat is de datum waarop de tweejarige termijn van het causaal verband van toepassing is geworden. Op die wijze kunnen verkrijgers die recent met toepassing van een van deze verlaagde tarieven een woning hebben verkregen, en waarvoor een tweejarige termijn reeds van toepassing was, onmiddellijk genieten van de driejarige termijn voor de vervreemding van het onroerend bezit.

De retroactieve toepassing van de termijnverlenging naar drie jaar is in het voordeel van de belastingplichtigen en wordt verantwoord vanuit de vaststelling dat de recente verlenging in het programmadecreet van 23 december 2021 voor het tarief van 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF niet voldoende tegemoetkomt aan de huidige geopolitieke situatie die in de praktijk een leveringsproblematiek heeft veroorzaakt waardoor werken nog meer vertraging oplopen.

---

## **AMENDEMENT Nr. 2**

### **voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 21ter (nieuw)

#### **Een artikel 21ter invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Artikel 21ter*

*In artikel 2.9.4.2.14, § 5, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden de woorden "twee jaar" vervangen door de woorden "drie jaar".*

VERANTWOORDING:

Voor een verantwoording kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement 1.

---

## **AMENDEMENT Nr. 3**

### **voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 25bis (nieuw)

#### **Een artikel 25bis invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Artikel 25bis*

*In artikel 3.6.0.0.6, § 2/1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt tussen de woorden "twee jaar" en de woorden "na de datum" de zinsnede "of uiterlijk drie jaar, in geval van toepassing van het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.12 en artikel 2.9.4.2.14," ingevoegd.*

VERANTWOORDING:

Voor een verantwoording kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement 1.

---

## **AMENDEMENT Nr. 4**

### **voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 25ter (nieuw)

#### **Een artikel 25ter invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Artikel 25ter*

*In artikel 3.12.3.0.1, § 3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden in het achtste en het tiende lid de woorden "twee jaar" telkens vervangen door de woorden "drie jaar"."*

VERANTWOORDING:

Voor een verantwoording kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement 1.

---

## **AMENDEMENT Nr. 5**

### **voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 33bis (nieuw)

#### **Een artikel 33bis invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Artikel 33bis*

*In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt een artikel 5.0.0.0.18 toegevoegd, dat luidt als volgt:*

*"De termijn van drie jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, § 2, eerste lid, 1<sup>o</sup>, en artikel 2.9.4.2.14, § 5, eerste lid, 1<sup>o</sup>, geldt van rechtswege ook voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop die gesloten zijn vanaf 1 januari 2022, of, in afwijking daarvan, op authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2022, wanneer de overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarop de akten betrekking hebben, gesloten zijn voor 1 januari 2022 en waarvoor het tarief, vermeld in respectievelijk artikel 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14, werd toegepast."."*

VERANTWOORDING:

Voor een verantwoording kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement 1.

---