

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Regeringsamendement bij het decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Met deze bepalingen wordt een aanpassing gemaakt aan de regeling aangaande de zogenaamde tolerantie van het “causaal verband” inzake het verkooprecht.

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.

Gelet op het voorgaande wordt de termijn voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.12 en artikel 2.9.4.2.14 VCF verlengd van twee naar drie jaar.

Daarnaast wordt ook in een overgangsmaatregel voorzien waardoor 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 verlengd worden voor wat betreft die gevallen waarin artikel 2.9.4.2.12 VCF of 2.9.4.2.14 VCF werden toegepast.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

- Beleidsveld: Financiën en Begroting
- Inhoudelijk Structuurelement: Fiscaliteit

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Een advies van de Inspectie van Financiën werd verstrekt op 6 september 2022.

2. INHOUD

Amendementen 1 tot en met 5 hebben tot doel om de termijn inzake de zogenaamde tolerantie van het “causaal verband” te verlengen. Meer concreet wordt de termijn van twee naar drie jaar gebracht voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.12 en artikel 2.9.4.2.14 VCF.

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 verbindt 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.

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 voorzorg 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.

Als gevolg van de opmerking van de Inspectie van Financiën wordt verduidelijkt dat de reden waarom wordt gekozen om deze wijziging via een regeringsamendement door te voeren, is dat we de verkrijgers die momenteel deze problematiek ook aan den lijve ondervinden zo snel mogelijk zekerheid en perspectief willen bieden bij de uitvoering van hun werken. Een regeringsamendement biedt de mogelijkheid om nog voor het tweede jaar van de huidige tweejarige termijn in te grijpen.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De verlenging van de termijn zorgt ervoor dat kopers van een woning, die de toepassing vragen van het verlaagd tarief, waarbij zij zich engageren tot een ingrijpende energetische renovatie of een sloop en herbouw of waarbij zij het engagement aangaan 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, een jaar extra de tijd krijgen om het onroerend goed waarvan zij op het ogenblik van de authentieke aankoopakte nog eigenaar waren (en dat verhinderend is om van het verlaagd tarief te genieten voor de nieuw aangekochte woning) te verkopen.

De termijnverlenging naar drie jaar zal, voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF, tevens van toepassing zijn op de overeenkomsten waarvoor de termijn, ingevolge het programmadecreet van 23 december 2021 bij de begroting 2022, reeds werd verlengd tot twee jaar. Deze retroactieve inwerkingtreding is in het voordeel van de belastingplichtige en is te verantwoorden gelet op het feit dat er heel wat leveringsproblemen zijn in de bouwsector ten gevolge van de geopolitieke situatie, waardoor de werken sterke vertragingen oplopen.

De budgettaire impact van de uitbreiding van de termijn van 2 naar 3 jaar is moeilijk te becijferen. In elk geval beschikt een belastingplichtige over een bijkomend jaar om aan de verplichtingen die samenhangen met het behoud van het verlaagde tarief, te voldoen. Dit zorgt ervoor dat in een lager aantal dossiers aanvullende rechten en belastingverhogingen zullen worden toegepast.

Hieronder kan een overzicht gevonden worden van het totaal aantal aktes waarvoor het tarief van 2.9.4.2.12 VCF werd toegepast sinds de invoering ervan:

Ingrijpende energetische renovatie:

| Tarief | Aktes | partijen |
|--------|-------|----------|
| 1% | 906 | 1.551 |
| 5% | 1.486 | 2.452 |
| 6% | 1.733 | 2.539 |

Sloop en herbouw:

| Tarief | Aktes | partijen |
|--------|-------|----------|
| 1% | 23 | 36 |
| 5% | 10 | 18 |

Het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14 VCF werd toegepast voor 179 aktes en 280 partijen.

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 6 september 2022. Aanpassingen als gevolg van de opmerkingen van de Inspectie van Financiën worden vermeld in punt 2 en punt 3D. Voor wat betreft de vaststelling van de Inspectie van Financiën dat er mogelijks een weerslag is op de financiën van de lokale besturen, wordt niet ingezien hoe een wijziging inzake registratiebelasting een impact kan hebben op de lokale besturen. Zij heffen hier immers geen opcentiemen op.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 8 september 2022.

B. ESR-TOETS

De ESR-toets is niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op het personeelskader en de personeelsbudgetten.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorontwerp van decreet heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Over dit regeringsamendement wordt het advies gevraagd van de Raad van State. Het ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 werd op 2 september 2022 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering en wordt eerstdaags ingediend in het Vlaams Parlement.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan de vijf regeringsamendementen bij het ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over voornoemde regeringsamendementen het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- De principiële goed te keuren amendementen 1 tot en met 5;
- het advies van de Inspectie van Financiën;
- het begrotingsakkoord.