

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
- Definitieve 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

De bijgaande regeringsamendementen werden op 9 september 2022 principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering (VR 2022 0909 DOC.0999/1).

De Raad van State bracht op 13 oktober 2022 een advies uit, met het nummer 72.170/3.

De Raad van State heeft in randnummer 3 een algemene opmerking die betrekking heeft op een mogelijk verschil in behandeling ten gevolge van de termijnverlenging in geval van causaal verband naar drie jaar voor de verlaagde tarieven, vermeld in artikel 2.9.4.2.12 en artikel 2.9.4.2.14 VCF, daar waar voor het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 VCF de termijn van twee jaar behouden blijft.

De Raad is van oordeel dat dit verschil gebaseerd is op een objectief criterium, zijnde de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich engageert. Voor wat betreft artikel 2.9.4.2.12 VCF is de Raad van oordeel dat dit criterium ongetwijfeld pertinent is. De Raad geeft evenwel aan moeilijk in te zien waarom de aard van de werken ook relevant zou zijn voor artikel 2.9.4.2.14 VCF.

De Raad stelt dan ook dat ofwel een meer sluitende verantwoording moet voorzien worden voor de verlenging van de termijn voor artikel 2.9.4.2.14 VCF, ofwel dit amendement moet worden weglaten, ofwel moet worden aangepast om de verlenging in artikel 2.9.4.2.14 VCF enkel mogelijk te maken voor de hypothese van werken met ingrijpende aard, ofwel de termijn ook voor artikel 2.9.4.2.11 VCF moet worden verlengd.

Hierop kan gerepliceerd worden dat ook de voorwaarden waaraan moet voldaan zijn in geval van toepassing van artikel 2.9.4.2.14 VCF een verlenging van de termijn verantwoorden en gelijkaardig zijn aan de redenen om de termijn bij ingrijpende energetische renovatie of een sloop/herbouw te verantwoorden. Om van het verlaagd tarief gebruik te kunnen maken, moeten de verkrijgers het fiscale voordeel dat ze hebben genoten door de toepassing van het verlaagd tarief, binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte investeren in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument. Voormelde maatregelen moeten bovendien in een goedgekeurd beheerplan zijn opgenomen. Enkel al de doorlooptijd van een beheerplan en de goedkeuring ervan neemt een jaar de tijd in beslag. Wanneer werken in een onroerend erfgoed worden uitgevoerd, moeten die in overeenstemming zijn met het beheerplan en moet dit gebeuren met materialen waarvoor de toelating werd gegeven. Momenteel wordt vanuit de lopende werven gemeld dat men geconfronteerd wordt met heel wat vertragingen o.w.v. leveringsproblematieken van die materialen, wat vergelijkbaar is met de problematieken in geval van een ingrijpende energetische renovatie. Gelet op het voorgaande verantwoordt de aard van de werken in het kader van het verlaagd tarief voor onroerend erfgoed evenzeer de verlenging van de termijn in geval van causaal verband. Gelet op het voorgaande kan het amendement derhalve behouden blijven.

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 geheelheid 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.

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.

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

Voor dit punt kan worden verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van de regeringsamendementen (VR 2022 0909 DOC.0999/1 – punt 3.A).

B. ESR-TOETS

De ESR-toets is niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voor dit punt kan worden verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van de regeringsamendementen (VR 2022 0909 DOC.0999/1 – punt 3.C).

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voor dit punt kan worden verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van de regeringsamendementen (VR 2022 0909 DOC.0999/1 – punt 3.D).

4. VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering, worden de regeringsamendementen ingediend als amendement op het ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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 werd op 10 oktober 2022 ingediend in het Vlaams Parlement.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar 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 voornoemde regeringsamendementen in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- De goed te keuren amendementen 1 tot en met 5;
- het advies van de Raad van State.