RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 58.766/3
van 1 februari 2016

over

een ontwerp van koninklijk besluit ‘tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven’

CONSEIL D’ÉTAT
section de législation

avis 58.766/3
du 1er février 2016

sur

un projet d’arrêté royal ‘modifiant l’arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970, fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux’

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

Op 23 december 2015 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van Financiën verzocht binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 3 februari 2016, een advies te verstrekken over een ontwerp van koninklijk besluit 'tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven'.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 26 januari 2016. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Jo BAERT, kamervoorzitter.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 1 februari 2016.

*

Le 23 décembre 2015, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre des Finances à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé jusqu'au 3 février 2016, sur un projet d'arrêté royal 'modifiant l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970, fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux'.

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 26 janvier 2016. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Greet VERBERCKMOES, greffier.

Le rapport a été présenté par Kristine BAMS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Jo BAERT, président de chambre.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 1er février 2016.

*

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit strekt ertoe tabel B van de bijlage bij koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 'tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven' (hierna: koninklijk besluit nr. 20) aan te vullen met een rubriek XI "Huisvesting in het kader van het sociaal beleid – Privé-initiatief". Daardoor worden de levering van bepaalde onroerende goederen die bestemd zijn voor de huisvesting in het kader van het sociaal beleid, alsook de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op zulke goederen die niet overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde (hierna: Btw-wetboek) zijn vrijgesteld, onderworpen aan een (verlaagd) btw-tarief van twaalf procent. Hetzelfde tarief geldt voor bepaalde werken en handelingen met betrekking tot die goederen. De ontworpen rubriek bevat de voorwaarden die gelden om het voordeel van dit verlaagde tarief te genieten.

RECHTSGROND

3. De rechtsgrond voor het ontworpen besluit wordt terecht gezocht in artikel 37, § 1, van het Btw-wetboek.

Uit artikel 37, § 2, van het Btw-wetboek volgt dat de bekrachtiging door de wetgever is vereist: na het nemen van het besluit zal onmiddellijk bij de Kamer van volksvertegenwoordigers daartoe een ontwerp van wet moeten worden ingediend.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschrift

4. De voornaamste functie van een opschrift is de herkenbaarheid van de regeling, zodat het voorwerp van het besluit de lezer onmiddellijk duidelijk wordt.[1] In dit geval duidt het opschrift van het ontwerp enkel in het algemeen aan dat het gaat om een wijziging van het koninklijk besluit nr. 20, zonder de concrete draagwijdte te onthullen.

[1] *Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling nr. 14.1, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

Het verdient aanbeveling om het opschrift aan te vullen met een beknopte omschrijving van de draagwijdte ervan.

Artikel 1

5. Voor huisvesting in het kader van het sociaal beleid gelden reeds verlaagde btw-tarieven. Voor het daarnaast invoeren van deze nieuwe rubriek gaf de gemachtigde de volgende verklaring:

> "De oprichting of de aankoop van woningen door natuurlijke personen of rechtspersonen om deze [te] verhuren aan instellingen die ze op hun beurt verhuren aan rechthebbenden in het kader van het sociaal beleid is een totaal nieuw concept."

De voor huisvesting in het kader van het sociaal beleid reeds geldende verlaagde btw-tarieven, volgen uit:

- rubriek XXXVI van tabel A van de bijlage bij koninklijk besluit nr. 20: 6%;

- rubriek X van tabel B van de bijlage bij koninklijk besluit nr. 20: 12%.

Over de verhouding van deze rubrieken tot de ontworpen rubriek verstrekte de gemachtigde de volgende toelichting:

> "Rubriek XXXVI, § 1 van tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20 heeft betrekking op de leveringen van privéwoningen die:
>
> - worden geleverd en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen om door deze maatschappijen te worden verhuurd;
>
> - worden geleverd en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen om door deze maatschappijen te worden verkocht;
>
> - worden geleverd en gefactureerd door de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen om door deze maatschappijen te worden verkocht.
>
> De ontworpen rubriek XI van tabel B bij genoemd KB heeft echter betrekking op de leveringen van privéwoningen aan (en de oprichting van privéwoningen voor) elke natuurlijke of rechtspersoon om door deze laatste te worden verhuurd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen in het kader van het sociaal beleid. De verhuur van deze woningen door deze natuurlijke of rechtspersonen aan voornoemde gewestelijke huisvestingsmaatschappijen is evenwel vrijgesteld op grond van artikel 44, § 3, 2° van het Btw-Wetboek. De voorbelasting die drukt op de levering van dergelijke gebouwen aan de verhuurders is in dit geval dus ten laste van laatstgenoemden.
>
> Het gelijkheidsbeginsel is dus niet geschonden omdat de leveringen gebeuren in een andere fase van de ketting, er is immers nog een tussenschakel.
>
> Merk overigens op dat rubriek X van tabel B (dat nagenoeg dezelfde structuur heeft als voornoemde rubriek XXXVI van tabel A) eveneens voorziet in een hoger tarief (12 pct. vs 6 pct.) voor de levering van dezelfde woningen indien dit, hoewel onder dezelfde voorwaarden en omstandigheden, gebeurt aan de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, enz.
>
> Dit is louter een beleidskeuze die wordt afgebakend door de budgettaire mogelijkheden."

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

6. Op de vraag of de ontworpen rubriek ook betrekking heeft op het verhuren van goederen, luidde het antwoord:

> "De verhuur van uit hun aard onroerende goederen is, mits een aantal welbepaalde uitzonderingen, van de btw vrijgesteld op grond artikel 44, § 3, 2°, van het Btw-Wetboek.
>
> Deze bepaling steunt op artikel 135, lid 1, l) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde.
>
> De bedoeling van het voorgelegde ontwerp is dan ook niet om de verhuur van woningen in het kader van het sociaal woonbeleid te belasten aan het verlaagd tarief van 12 pct. Wat wel met dit ontwerp wordt beoogd, is de uitbreiding van de toepassing van het verlaagd btw-tarief tot elke natuurlijke of rechtspersoon die een woning koopt (levering) of bouwt (werk in onroerende staat) om deze nadien te verhuren in het kader van het sociaal beleid. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat dergelijke personen geen recht op aftrek hebben van de aangerekende voorbelasting, juist omwille van het feit dat zij een vrijgestelde activiteit hebben, met name de verhuur van onroerende goederen.
>
> Krachtens categorie 10 van bijlage III bij voornoemde richtlijn is de toepassing van een verlaagd btw-tarief voor de levering, de bouw, de renovatie en de verbouwing van in het kader van het sociaal beleid verstrekt huisvesting mogelijk."

Ook in het verslag aan de Koning staat te lezen dat het ontwerp "hoofdzakelijk tot doel [heeft] de toepassing van het verlaagd btw-tarief uit de breiden tot elke natuurlijke of rechtspersoon die een woning koopt of bouwt om te verhuren in het kader van het sociaal beleid".

De ontworpen rubriek XI van tabel B van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 draagt als opschrift "Huisvesting in het kader van het sociaal beleid – Privé-initiatief". Gelet op de toelichting in het verslag aan de Koning en de uitleg die de gemachtigde heeft gegeven, blijkt die vlag niet helemaal de lading te dekken. Vermits het gaat om een uitbreiding tot "elke" natuurlijke of rechtspersoon, blijkt de uitwerking ervan niet beperkt tot het privé-initiatief. Het opschrift van de rubriek zal derhalve beter op de inhoud ervan moeten worden afgestemd.

7. Het voordeligere tarief wordt toegekend voor de leveringen van privéwoningen en woningcomplexen die worden verhuurd "aan de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemengde holdingmaatschappijen waarin de overheid een meerderheid heeft, de sociale verhuurkantoren en aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting".

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

7.1. Het is niet duidelijk waarom in die opsomming geen melding wordt gemaakt van autonome gemeentebedrijven en aanverwante of vergelijkbare instellingen.[2] Voor dit verschil in behandeling zal een verantwoording gegeven moeten kunnen worden in het licht van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.[3] Indien dat niet mogelijk zou blijken, zullen ook die instellingen in de ontworpen rubriek dienen te worden vermeld.

7.2. De gemachtigde heeft bevestigd dat "[a]lle instanties, bevoegd voor sociale huisvesting, die actief zijn in dit segment (huren om te verhuren) werden opgenomen in het ontwerp".

Het Vlaams Woningfonds, het 'Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie' en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn volgens de gemachtigde niet opgenomen omdat deze instellingen uitsluitend woningen verhuren die zij zelf hebben opgericht of aangekocht.

Het gegeven dat die fondsen thans enkel woningen verhuren die ze zelf hebben opgericht of aangekocht, volstaat niet om het verschil in behandeling dat voortvloeit uit hun niet-vermelding te verantwoorden. Voor zover de regeling van die fondsen dat toelaat, valt immers niet uit te sluiten dat ze in de toekomst een beroep zouden wensen te doen op een door een particulier of rechtspersoon aangekochte woning. Behoudens wanneer het verschil in behandeling op andere gronden kan verantwoord, dient de ontworpen regeling ruimer te worden geformuleerd.

---

[2] Zie, wat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreft, de autonome gemeentebedrijven (artikel 263*bis* van de Nieuwe Gemeentewet), wat het Vlaamse Gewest betreft, de provinciale extern verzelfstandigde agentschappen (zie artikel 220 van het Provinciedecreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest van 9 december 2005), de gemeentelijke extern verzelfstandigde agentschappen (zie artikel 226 van het Gemeentedecreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest van 15 juli 2005) en, wat het Waalse Gewest betreft, de autonome provinciebedrijven (deel II, boek II, titel II, hoofdstuk III, afdeling 1, onderafdeling 2, van het Wetboek van het Waalse Gewest van de plaatselijke democratie en decentralisatie) en de autonome gemeentebedrijven (deel I, boek II, titel III, hoofdstuk I, afdeling 2, van het Wetboek van het Waalse Gewest van de plaatselijke democratie en decentralisatie).

[3] Zie in dit verband het jaarverslag 2014 van de Dienst voorafgaande beslissingen in fiscale zaken (DVB) (http://ruling.be/sites/5075/files/content/download/files/2014_dvb_jaarverslag.pdf, p. 33):
"De autonome gemeentebedrijven, waarvan de kapitalen evenwel volledig toebehoren aan de overheid, zijn niet opgenomen in de voornoemde rubriek [bedoeld is rubriek X van tabel B van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20], en de DVB heeft bijgevolg geen gunstige beslissing kunnen nemen.
Hieromtrent moet nochtans worden vastgesteld dat meer en meer gemeenten de uitvoering van een deel of het gehele sociale huisvestingsprogramma toevertrouwen aan hun autonome gemeentebedrijf. De autonome gemeentebedrijven zijn overigens erkend door de bevoegde autoriteit als de potentiële actoren op dit gebied (zie bv. artikel 1, 23°, van het Waals wetboek van Huisvesting en Duurzaam wonen).
Het verschil in behandeling tussen de gemeente en haar autonoom gemeentebedrijf is niet gerechtvaardigd binnen hetzelfde segment van de sociale woningbouw en het zou bijgevolg wenselijk zijn om de autonome gemeentebedrijven op te nemen in de lijst van de lichamen/instellingen die op basis van voornoemde bepalingen, kunnen genieten van het verlaagd btw-tarief van 12%.
Dezelfde redenering is mutatis mutandis van toepassing op de autonome provinciebedrijven op dewelke het verlaagd tarief van 12% zou moeten kunnen worden toegepast, gelet op het feit dat de voornoemde rubriek X, eveneens betrekking heeft op de provincies."

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

8. In de ontworpen rubriek XI, § 4, tweede lid, 1°, wordt bepaald dat indien tijdens de in de verhuurovereenkomst vastgelegde minimum verhuurtermijn wijzigingen plaatsvinden waardoor niet meer voldaan is aan de voorwaarden bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, paragraaf 2, eerste lid, of paragraaf 4, eerste lid, de eigenaar of de bouwheer hiervan aangifte moeten doen. Er zou kunnen worden overwogen om ook de hoofdhuurder, die immers een rechtstreekse band heeft met de verhuring van de goederen en dus op de hoogte moet zijn van de situatie, eenzelfde aangifteplicht op te leggen.

*

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté royal soumis pour avis a pour objet d'ajouter au tableau B de l'annexe de l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 'fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux' (ci-après : l'arrêté royal n° 20) une rubrique XI « Logement dans le cadre de la politique sociale — Initiative privée ». La livraison de certains biens immobiliers destinés au logement dans le cadre de la politique sociale, ainsi que la constitution, la cession et la rétrocession de droits réels portant sur de tels biens, qui ne sont pas exemptées de la taxe conformément à l'article 44, § 3, 1°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après : le Code de la TVA) seront ainsi soumises à un taux (réduit) de TVA de douze pour cent. Le même taux sera applicable à certains travaux et à certaines opérations concernant ces biens. La rubrique en projet contient les conditions applicables pour bénéficier de l'avantage de ce taux réduit.

FONDEMENT JURIDIQUE

3. Le fondement juridique de l'arrêté en projet est à juste titre recherché dans l'article 37, § 1er, du Code de la TVA.

Il découle de l'article 37, § 2, du Code de la TVA que la confirmation par le législateur est requise : après l'adoption de l'arrêté, la Chambre des représentants devra immédiatement être saisie d'un projet de loi à cette fin.

EXAMEN DU TEXTE

Intitulé

4. La fonction principale d'un intitulé est l'identification de la réglementation, afin que le lecteur cerne immédiatement l'objet de l'arrêté[1]. En l'espèce, l'intitulé du projet se borne à indiquer d'une manière générale qu'il s'agit d'une modification de l'arrêté royal n° 20, sans en révéler la portée concrète.

Il est recommandé de compléter l'intitulé par une description succincte de sa portée.

[1] *Principes de technique législative – Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation n° 14.1, à consulter sur le site Internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

Article 1er

5. Le logement dans le cadre de la politique sociale est déjà soumis à des taux réduits de TVA. Le délégué a commenté l'insertion de cette nouvelle rubrique en ces termes :

> « De oprichting of de aankoop van woningen door natuurlijke personen of rechtspersonen om deze [te] verhuren aan instellingen die ze op hun beurt verhuren aan rechthebbenden in het kader van het sociaal beleid is een totaal nieuw concept ».

Les taux réduits de TVA déjà applicables au logement dans le cadre de la politique sociale se déduisent de :

- la rubrique XXXVI du tableau A de l'annexe de l'arrêté royal n° 20 : 6%;

- la rubrique X du tableau B de l'annexe de l'arrêté royal n° 20 : 12%.

Quant au rapport entre ces rubriques et la rubrique en projet, le délégué a donné les explications suivantes :

> « Rubriek XXXVI, § 1 van tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20 heeft betrekking op de leveringen van privéwoningen die:
>
> - worden geleverd en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen om door deze maatschappijen te worden verhuurd;
>
> - worden geleverd en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen om door deze maatschappijen te worden verkocht;
>
> - worden geleverd en gefactureerd door de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen om door deze maatschappijen te worden verkocht.
>
> De ontworpen rubriek XI van tabel B bij genoemd KB heeft echter betrekking op de leveringen van privéwoningen aan (en de oprichting van privéwoningen voor) elke natuurlijke of rechtspersoon om door deze laatste te worden verhuurd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen in het kader van het sociaal beleid. De verhuur van deze woningen door deze natuurlijke of rechtspersonen aan voornoemde gewestelijke huisvestingsmaatschappijen is evenwel vrijgesteld op grond van artikel 44, § 3, 2° van het Btw-Wetboek. De voorbelasting die drukt op de levering van dergelijke gebouwen aan de verhuurders is in dit geval dus ten laste van laatstgenoemden.
>
> Het gelijkheidsbeginsel is dus niet geschonden omdat de leveringen gebeuren in een andere fase van de ketting, er is immers nog een tussenschakel.
>
> Merk overigens op dat rubriek X van tabel B (dat nagenoeg dezelfde structuur heeft als voornoemde rubriek XXXVI van tabel A) eveneens voorziet in een hoger tarief (12 pct. vs 6 pct.) voor de levering van dezelfde woningen indien dit, hoewel onder dezelfde voorwaarden en omstandigheden, gebeurt aan de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, enz.
>
> Dit is louter een beleidskeuze die wordt afgebakend door de budgettaire mogelijkheden ».

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

6. À la question de savoir si la rubrique en projet concerne également la mise en location de biens, il a été répondu en ces termes :

> « De verhuur van uit hun aard onroerende goederen is, mits een aantal welbepaalde uitzonderingen, van de btw vrijgesteld op grond artikel 44, § 3, 2°, van het Btw-Wetboek.
>
> Deze bepaling steunt op artikel 135, lid 1, l) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde.
>
> De bedoeling van het voorgelegde ontwerp is dan ook niet om de verhuur van woningen in het kader van het sociaal woonbeleid te belasten aan het verlaagd tarief van 12 pct. Wat wel met dit ontwerp wordt beoogd, is de uitbreiding van de toepassing van het verlaagd btw-tarief tot elke natuurlijke of rechtspersoon die een woning koopt (levering) of bouwt (werk in onroerende staat) om deze nadien te verhuren in het kader van het sociaal beleid. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat dergelijke personen geen recht op aftrek hebben van de aangerekende voorbelasting, juist omwille van het feit dat zij een vrijgestelde activiteit hebben, met name de verhuur van onroerende goederen.
>
> Krachtens categorie 10 van bijlage III bij voornoemde richtlijn is de toepassing van een verlaagd btw-tarief voor de levering, de bouw, de renovatie en de verbouwing van in het kader van het sociaal beleid verstrekt huisvesting mogelijk ».

Le rapport au Roi précise également que le projet « a pour principal objet d'étendre l'application du taux réduit de T.V.A. à toute personne physique ou morale qui achète ou construit un bâtiment d'habitation pour le donner en location dans le cadre de la politique sociale ».

La rubrique XI, en projet, du tableau B de l'annexe de l'arrêté royal n° 20 est intitulée « Logement dans le cadre de la politique sociale — Initiative privée ». Compte tenu de l'exposé figurant dans le rapport au Roi et des éclaircissements apportés par le délégué, cet intitulé ne paraît pas refléter parfaitement la portée de cette rubrique. S'agissant d'une extension à « toute » personne physique ou morale, ses effets ne paraissent pas limités à l'initiative privée. Il conviendrait de mettre l'intitulé de la rubrique davantage en adéquation avec la teneur de celle-ci.

7. Le taux plus avantageux est accordé pour les livraisons de logements privés et de complexes d'habitation donnés en location « aux provinces, aux sociétés intercommunales, aux communes, aux centres publics intercommunaux d'action sociale, aux centres publics d'action sociale, aux sociétés holding mixtes à majorité publique, aux agences immobilières sociales et aux sociétés régionales de logement et sociétés de logement social agréées par celles-ci ».

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

7.1. On n'aperçoit pas pourquoi ne sont pas mentionnés dans cette énumération les régies communales autonomes ainsi que les organismes apparentés ou comparables[2]. Cette différence de traitement devra pouvoir être justifiée à la lumière des articles 10 et 11 de la Constitution[3]. Si cette justification s'avérait impossible, il faudrait également mentionner ces organismes dans la rubrique en projet.

7.2. Le délégué a confirmé que « [a]lle instanties, bevoegd voor sociale huisvesting, die actief zijn in dit segment (huren om te verhuren) werden opgenomen in het ontwerp ».

Selon lui, le 'Vlaams Woningfonds', le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont pas mentionnés parce que ces organismes mettent exclusivement en location des logements qu'ils ont eux-mêmes construits ou achetés.

La circonstance qu'actuellement ces fonds louent uniquement des logements qu'ils ont eux-mêmes construits ou achetés, ne suffit pas pour justifier la différence de traitement résultant du fait qu'ils ne sont pas mentionnés. En effet, pour autant que leur règlement le permette, il ne peut être exclu qu'ils souhaitent faire appel à l'avenir à un logement construit ou acheté par un particulier ou une personne morale. À moins que la différence de traitement ne puisse se justifier pour d'autres motifs, le dispositif en projet devra être formulé en des termes moins restrictifs.

---

[2] Voir, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, les régies communales autonomes (article 263*bis* de la Nouvelle loi communale), en ce qui concerne la Région flamande, les agences autonomisées externes provinciales (voir l'article 220 du Décret provincial de la Communauté flamande et de la Région flamande du 9 décembre 2005), les agences autonomisées externes communales (voir l'article 226 du Décret communal de la Communauté flamande et de la Région flamande du 15 juillet 2005) et, en ce qui concerne la Région wallonne, les régies provinciales autonomes (partie II, livre II, titre II, chapitre III, section 1re, sous-section 2, du Code de la démocratie locale et de la décentralisation de la Région wallonne) et les régies communales autonomes (partie I, livre II, titre III, chapitre Ier, section 2, du Code de la démocratie locale et de la décentralisation de la Région wallonne).

[3] Voir à cet égard le rapport annuel 2014 du Service des décisions anticipées en matières fiscales (SDA) (http://ruling.be/sites/5075/files/content/download/files/2014_sda_rapport_annuel.pdf, p. 33) :
« Les régies communales autonomes, dont les capitaux sont pourtant totalement publics, ne sont pas reprises dans la rubrique précitée [il s'agit de la rubrique X du tableau B de l'annexe de l'arrêté royal n° 20], et le SDA n'a dès lors pas pu rendre une décision favorable.
À cet égard, force est pourtant de constater que de plus en plus de communes confient à leur régie autonome la réalisation de tout ou partie de leur programme de logement social. Les régies communales autonomes sont par ailleurs reconnues par l'autorité compétente comme des acteurs potentiels dans ce domaine (v. p. ex., l'article 1er, 23°, du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable).
La différence de traitement entre la commune et sa régie communale autonome ne se justifie pas au sein du même segment de la construction de logements sociaux et il serait dès lors souhaitable d'intégrer les régies communales autonomes dans la liste des organismes susceptibles, sur base des dispositions précitées, de bénéficier du taux réduit de la TVA de 12%.
Le même raisonnement est applicable mutatis mutandis aux régies provinciales autonomes auxquelles le taux réduit de 12% devrait pouvoir être appliqué dès lors que la rubrique X, précitée, vise également les provinces ».

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡

8. Il est mentionné dans la rubrique XI, § 4, alinéa 2, 1°, en projet, que si durant la période minimale de location fixée dans le contrat de location, sont apportées des modifications telles que les conditions visées au paragraphe 1er, alinéa 1er, au paragraphe 2, alinéa 1er, ou au paragraphe 4, alinéa 1er, ne sont plus remplies, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage devra en faire la déclaration. Il pourrait être envisagé d'imposer une même obligation au locataire principal, qui a en effet un lien direct avec la mise en location des biens et qui doit ainsi être au courant de la situation.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES Jo BAERT

‡LW-AICQLDEDG-FIHGGVT‡