

65866/3

ROYAUME DE BELGIQUE

KONINKRIJK BELGIE

SERVICE PUBLIC FEDERAL
FINANCES

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

04-04-2019

RAAD VAN STATE
WETGEVING

FEDERALE OVERHEIDSDIENST
FINANCIEN

**ARRETE ROYAL MODIFIANT LES ARRETES
ROYAUX N^{OS} 3 ET 14 EN MATIERE DE TAXE
SUR LA VALEUR AJOUTEE EN CE QUI
CONCERNE LES REVISIONS**

**KONINKLIJK BESLUIT TOT WIJZIGING VAN
DE KONINKLIJKE BESLUITEN NRS. 3 EN 14
MET BETREKKING TOT DE BELASTING OVER
DE TOEGEVOEGDE WAARDE WAT DE
HERZIENINGEN BETREFT**

PHILIPPE, Roi des Belges,

FILIP, Koning der Belgen,

A tous, présents et à venir, SALUT.

*Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.*

Vu le Code de la taxe sur la valeur ajoutée, l'article 44, § 3, 2°, remplacé par la loi du 14 octobre 2018, l'article 48, remplacé par la loi du 14 octobre 2018 et l'article 49, modifié en dernier lieu par la loi du 14 octobre 2018 ;

Gelet op het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, artikel 44, § 3, 2°, vervangen bij de wet van 14 oktober 2018, artikel 48, vervangen bij de wet van 14 oktober 2018 en artikel 49, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 14 oktober 2018;

Vu l'arrêté royal n° 3, du 10 décembre 1969, relatif aux déductions pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée ;

Gelet op het koninklijk besluit nr. 3 van 10 december 1969 met betrekking tot de aftrekregeling voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde;

Vu l'arrêté royal n° 14, du 3 juin 1970, relatif aux cessions de bâtiments, fractions de bâtiment et du sol y attenant et aux constitutions, cessions et rétrocessions d'un droit réel au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, portant sur de tels biens ;

Gelet op het koninklijk besluit nr. 14 van 3 juni 1970 met betrekking tot de vervreemdingen van gebouwen, gedeelten van gebouwen en het bijhorende terrein en de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van een zakelijk recht in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde op zulke goederen;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 2019 ;

Gelet op het advies van de inspecteur van Financiën, gegeven op 2019;

Vu l'accord de la Ministre du Budget, donné le 2019 ;

Gelet op de akkoordbevinding van de Minister van Begroting, d.d. 2019;

Vu l'avis n° du Conseil d'Etat, donné le 2019, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Vu l'analyse d'impact de la réglementation réalisée conformément aux articles 6 et 7 de la loi du 15 décembre 2013 portant des dispositions diverses en matière de simplification administrative ;

Sur la proposition du Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Article 1^{er}. L'article 9 de l'arrêté royal n° 3, du 10 décembre 1969, relatif aux déductions pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée, remplacé par l'arrêté royal du 31 mars 1978 et modifié par l'arrêté royal du 19 décembre 2010, est remplacé par ce qui suit :

"Art. 9. § 1^{er}. Pour les taxes ayant grevé les biens d'investissement, la déduction initialement opérée par l'assujetti est sujette à révision pendant une période de cinq ans qui commence à courir le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les biens d'investissement ont été mis en service.

§ 2. Toutefois, pour les taxes ayant grevé les biens d'investissement immobiliers, cette période est portée à quinze ans.

Par taxes ayant grevé les biens d'investissement immobiliers, on entend les taxes ayant grevé :

1° les opérations qui tendent ou concourent à l'érection de biens visés à l'article 1^{er}, § 9, alinéa 1^{er}, 1°, du Code ;

2° l'acquisition de biens visés à l'article 1^{er}, § 9, alinéa 1^{er}, 1°, du Code ;

3° l'acquisition d'un droit réel au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code portant sur des

Gelet op advies nr. van de Raad van State, gegeven op 2019, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op de impactanalyse van de regelgeving, uitgevoerd overeenkomstig de artikelen 6 en 7 van de wet van 15 december 2013 houdende diverse bepalingen inzake administratieve vereenvoudiging;

Op de voordracht van de Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

Artikel 1. Artikel 9 van het koninklijk besluit nr. 3 van 10 december 1969 met betrekking tot de aftrekregeling voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde, vervangen bij het koninklijk besluit van 31 maart 1978 en gewijzigd bij het koninklijk besluit van 19 december 2010, wordt vervangen als volgt:

"Art. 9. § 1. Ten aanzien van de belasting geheven van bedrijfsmiddelen, is de aftrek die oorspronkelijk door de belastingplichtige werd verricht onderworpen aan herziening gedurende een tijdvak van vijf jaar te rekenen vanaf 1 januari van het jaar waarin de bedrijfsmiddelen in gebruik werden genomen.

§ 2. Ten aanzien van de belasting geheven van onroerende bedrijfsmiddelen, wordt dit tijdvak evenwel op vijftien jaar gebracht.

Onder belasting geheven van onroerende bedrijfsmiddelen wordt verstaan de belasting geheven van:

1° de handelingen die strekken of bijdragen tot de oprichting van goederen bedoeld in artikel 1, § 9, eerste lid, 1°, van het Wetboek;

2° de verkrijging van goederen bedoeld in artikel 1, § 9, eerste lid, 1°, van het Wetboek;

3° de verkrijging van een in artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek bedoeld zakelijk recht op

biens visés à l'article 1^{er}, § 9, alinéa 1^{er}, 1°, du Code.

§ 3. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} et 2, la période de révision est de vingt-cinq ans en ce qui concerne les taxes ayant grevé des bâtiments ou fractions de bâtiments, le cas échéant y compris le sol y attenant, donnés en location dans les conditions de l'article 44, § 3, 2°, d), du Code.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, sont visées les taxes ayant grevé :

1° les opérations qui tendent ou concourent à l'érection de bâtiments ou fractions de bâtiments ;

2° l'acquisition de biens visés à l'alinéa 1^{er} ;

3° l'acquisition d'un droit réel au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code portant sur des biens visés à l'alinéa 1^{er}.

§ 4. La période visée au paragraphe 3 s'applique indépendamment d'éventuelles modifications ultérieures quant à leur utilisation lorsque ces biens ont fait l'objet d'une location visée à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code :

1° dès leur première mise en service ;

2° après leur première mise en service mais endéans une période de quinze ans qui commence à courir le 1^{er} janvier de l'année de leur première mise en service.

Dans la situation visée à l'alinéa 1^{er}, 2°, la période visée au paragraphe 3 remplace la période visée au paragraphe 2 à partir du 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les biens visés font l'objet d'une location visée à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code. Pour le calcul du montant de la taxe qui doit être révisée à partir de ce moment, la période visée au paragraphe 3 est considéré comme ayant commencé à courir le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les biens visés ont fait l'objet d'une première mise en service."

goederen bedoeld in artikel 1, § 9, eerste lid, 1°, van het Wetboek.

§ 3. In afwijking van de paragrafen 1 en 2, bedraagt het herzieningstijdvak vijftientwintig jaar ten aanzien van de belasting geheven van gebouwen of gedeelten van gebouwen, desgevallend met het bijhorend terrein, die worden verhuurd onder de voorwaarden van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek.

Voor de toepassing van het eerste lid, worden bedoeld de belasting geheven van:

1° de handelingen die strekken of bijdragen tot de oprichting van een gebouw of een gedeelte van een gebouw;

2° de verkrijging van goederen bedoeld in het eerste lid;

3° de verkrijging van een in artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek bedoeld zakelijk recht op goederen bedoeld in het eerste lid.

§ 4. Het tijdvak bedoeld in paragraaf 3 is van toepassing ongeacht eventuele latere wijzigingen in het gebruik van de bedoelde goederen wanneer die goederen het voorwerp hebben uitgemaakt van een verhuur bedoeld in artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek:

1° vanaf hun eerste ingebruikneming;

2° na hun eerste ingebruikneming maar binnen een tijdvak van vijftien jaar te rekenen vanaf 1 januari van het jaar van hun eerste ingebruikneming.

In de situatie bedoeld in het eerste lid, 2°, vervangt het tijdvak bedoeld in paragraaf 3 het tijdvak bedoeld in paragraaf 2 vanaf 1 januari van het jaar waarin de bedoelde goederen worden verhuurd onder de voorwaarden van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek. Voor de berekening van het bedrag van de belasting die vanaf dat tijdstip voor herziening vatbaar is, wordt het tijdvak bedoeld in paragraaf 3 geacht een aanvang genomen te hebben vanaf 1 januari van het jaar waarin de betrokken goederen het voorwerp hebben uitgemaakt van de eerste ingebruikneming."

Art 2. Dans l'article 11 du même arrêté, remplacé par l'arrêté royal du 31 mars 1978 et modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 30 avril 2013, les modifications suivantes sont apportées :

a) le paragraphe 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

"§ 1^{er}. La révision visée à l'article 10, § 1^{er}, 1°, et qui est calculée de la manière prévue à l'article 1^{er}, § 2, s'opère suivant la distinction faite à l'article 9, selon la nature ou l'affectation du bien, à concurrence d'un cinquième, d'un quinzième ou d'un vingt-cinquième du montant des taxes initialement déduites, pour chaque année au cours de laquelle intervient un changement d'affectation.

Dans la situation visée à l'article 9, § 4, alinéa 1^{er}, 2°, la révision visée à l'alinéa 1^{er} s'opère chaque année, pour la période qui court depuis le 1^{er} janvier de l'année durant laquelle le changement d'affectation est intervenu jusqu'à la vingt-cinquième année qui suit la mise en service du bien, à concurrence du montant résultant de la fraction comportant :

1° au numérateur : le montant total des taxes déduites qui n'ont pas encore été sujettes à révision au moment du changement d'affectation ;

2° au dénominateur : le nombre d'années du délai de révision de vingt-cinq ans restant à courir au moment du changement d'affectation.

Lorsque le bien d'investissement est affecté pour totalité à un usage privé ou à la réalisation d'opérations n'ouvrant pas droit à déduction, la révision s'opère en une fois pour l'année au cours de laquelle intervient le changement d'affectation et les années restant à courir." ;

b) dans les paragraphes 2 et 3, les mots "ou d'un quinzième" sont chaque fois remplacés par les mots ", d'un quinzième ou d'un vingt-cinquième" ;

c) le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit :

"§ 4. L'assujetti qui a opéré la déduction des taxes ayant grevé les biens d'investissement immobiliers, est tenu de conserver pendant

Art 2. In artikel 11 van hetzelfde besluit, vervangen bij het koninklijk besluit van 31 maart 1978 en laatstelijk gewijzigd bij het koninklijk besluit van 30 april 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) paragraaf 1 wordt vervangen als volgt:

"§ 1. De herziening bedoeld in artikel 10, § 1, 1°, die wordt berekend op de wijze bepaald in artikel 1, § 2, wordt verricht tot beloop van een vijfde, een vijftiende of een vijfentwintigste, volgens het onderscheid gemaakt in artikel 9, naargelang de aard of het gebruik van het goed, van het bedrag van de oorspronkelijk in aftrek gebrachte belasting, voor ieder jaar waarin een wijziging in het gebruik intreedt.

In het geval bedoeld in artikel 9, § 4, eerste lid, 2°, wordt de herziening bedoeld in het eerste lid voor het tijdvak vanaf 1 januari van het jaar waarin de wijziging in het gebruik zich heeft voorgedaan tot het vijfentwintigste jaar dat volgt op de ingebruikneming van het goed, jaarlijks verricht tot beloop van een bedrag dat het resultaat is van de breuk met:

1° in de teller: het totale bedrag van de in aftrek gebrachte belasting dat nog niet aan herziening werd onderworpen op het moment van de wijziging in het gebruik;

2° in de noemer: het aantal nog niet verlopen jaren van de herzieningstermijn van vijfentwintig jaar op het moment van de wijziging in het gebruik.

Wanneer het bedrijfsmiddel geheel wordt gebruikt voor privédoeleinden of ter verwezenlijking van handelingen die geen recht op aftrek verlenen, wordt de herziening in eenmaal verricht, voor het jaar waarin de wijziging in het gebruik intreedt en voor de nog te lopen jaren.";

b) in paragrafen 2 en 3 worden de woorden "of een vijftiende" telkens vervangen door de woorden ", een vijftiende of een vijfentwintigste";

c) paragraaf 4 wordt vervangen als volgt:

"§ 4. De belastingplichtige die de aftrek van de belasting geheven van onroerende bedrijfsmiddelen heeft verricht, is gehouden de

quinze ans les livres, documents, factures, contrats, pièces, extraits de compte et autres documents, mentionnés à l'article 60, §§ 1^{er} et 4, du Code, qui sont relatifs aux opérations énumérées à l'article 9, § 2, alinéa 2.

Ce délai est porté à vingt-cinq ans pour les livres, documents, factures, contrats, pièces, extraits de compte et autres documents qui sont relatifs aux opérations énumérées à l'article 9, § 3.

Les délais de conservation visés aux alinéas 1^{er} et 2 prennent cours le 1^{er} janvier de l'année qui suit leur clôture, s'il s'agit de livres, leur date, s'il s'agit de documents ou la dernière année pendant laquelle a été utilisé un système informatisé dont question à l'article 60, § 4, alinéa 3, du Code.

Toutefois, le délais de conservation prend cours le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle le bien d'investissement a été mis en service, lorsque ce moment se situe après ceux déterminés conformément à l'alinéa 3."

Art. 3. L'article 16 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 25 février 1996, est remplacé par ce qui suit :

"Art. 16. Pour les taxes ayant grevé les biens d'investissement, la déduction initiale s'opère selon le prorata provisoire de l'année au cours de laquelle le droit à déduction prend naissance. Elle est revue, de la manière prévue à l'article 15, selon le prorata définitif de l'année au cours de laquelle le bien d'investissement a été mis en service. Cette première révision porte sur la totalité des taxes initialement déduites.

Les révisions ultérieures portent annuellement sur un cinquième, un quinzième ou un vingt-cinquième, suivant la distinction faite à l'article 9, selon la nature ou l'affectation du bien, du montant des taxes déduites selon le premier prorata définitif. L'assujetti les effectue en comparant ce prorata et le prorata définitif de chacune des quatre, quatorze ou vingt-quatre années à prendre en considération."

boeken, de stukken, de facturen, de contracten, de rekeninguittreksels en de andere stukken, vermeld in artikel 60, §§ 1 en 4, van het Wetboek met betrekking tot de handelingen opgesomd in artikel 9, § 2, tweede lid, gedurende vijftien jaar te bewaren.

Die termijn bedraagt vijftientwintig jaar voor de boeken, documenten, facturen, contracten, stukken, rekeninguittreksels en andere documenten die betrekking hebben op de handelingen opgesomd in artikel 9, § 3.

De bewaringstermijnen bedoeld in het eerste en het tweede lid beginnen te lopen vanaf 1 januari van het jaar volgend op hun sluiting wat boeken betreft, hun datum wat stukken betreft of het laatste jaar waarin een geïnformatiseerd systeem als bedoeld in artikel 60, § 4, derde lid, van het Wetboek, wordt gebruikt.

De bewaringstermijn begint evenwel te lopen vanaf 1 januari van het jaar waarin het bedrijfsmiddel in gebruik werd genomen, wanneer dat tijdstip valt na die welke worden bepaald in het derde lid."

Art. 3. Artikel 16 van hetzelfde besluit, laatstelijk gewijzigd bij het koninklijk besluit van 25 februari 1996, wordt vervangen als volgt:

"Art. 16. Ten aanzien van de belasting geheven van bedrijfsmiddelen, wordt de oorspronkelijke aftrek verricht aan de hand van het voorlopig verhoudingsgetal van het jaar waarin het recht op aftrek ontstaat. Die aftrek wordt herzien, op de wijze bepaald in artikel 15, aan de hand van het definitieve verhoudingsgetal van het jaar waarin het bedrijfsmiddel in gebruik werd genomen. Die eerste herziening heeft betrekking op het totaalbedrag van de oorspronkelijk in aftrek gebrachte belasting.

De volgende herzieningen hebben jaarlijks betrekking op een vijfde, een vijftiende of een vijftientwintigste, volgens het onderscheid gemaakt in artikel 9, naargelang de aard en het gebruik van het goed, van het bedrag van de overeenkomstig het eerste definitieve verhoudingsgetal in aftrek gebrachte belasting. De belastingplichtige verricht deze herzieningen door dat verhoudingsgetal te vergelijken met het definitieve verhoudingsgetal van ieder van de vier, veertien of vierentwintig in aanmerking te nemen jaren."

Art. 4. Dans l'article 20 du même arrêté, remplacé par l'arrêté royal du 31 mars 1978 et modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 25 février 1996, l'alinéa 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

"La révision prévue à l'article 19 s'opère lorsque les biens d'investissement changent d'affectation avant l'expiration de la quatrième, la quatorzième ou la vingt-quatrième année qui suit celle au cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance, suivant la distinction faite à l'article 9, selon la nature ou l'affectation du bien."

Art. 5. Dans l'article 21*bis*, § 1^{er}, alinéa 2, du même arrêté, inséré par l'arrêté royal du 9 janvier 2012, les mots "article 9, § 1^{er}" sont remplacés par les mots "article 9".

Art. 6. Dans la section VI du même arrêté, il est inséré un article 21*ter* rédigé comme suit :

"Art. 21*ter*. § 1^{er}. Lorsqu'un assujetti loue un bâtiment ou une fraction de bâtiment conformément à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code, il peut exercer par la suite son droit à déduction par voie de régularisation pour :

1° la taxe ayant grevé les biens et les services non encore utilisés, autres que les biens d'investissement, qui n'ont pas ouvert un droit à déduction total au moment où la taxe est devenue exigible, lorsque ces biens et ces services sont utilisés par la suite pour effectuer des opérations visées au présent alinéa ;

2° la taxe ayant grevé les biens d'investissement qui font l'objet d'opérations visées au présent alinéa, qui n'ont pas ouvert un droit à déduction total au moment où la taxe est devenue exigible et pour autant que la période fixée par l'article 48, § 2, du Code, ne soit pas expirée ;

3° la taxe ayant grevé les biens d'investissement au moyen desquels l'assujetti réalise des opérations visées au présent alinéa et qui n'ont pas ouvert un droit à déduction total au moment où la taxe est devenue exigible, pour autant que la période fixée par l'article 48, § 2, du Code, ne soit pas expirée.

Art. 4. In artikel 20 van hetzelfde besluit, vervangen bij het koninklijk besluit van 31 maart 1978 en laatstelijk gewijzigd bij het koninklijk besluit van 25 februari 1996, wordt het eerste lid vervangen als volgt:

"De in artikel 19 bedoelde herziening wordt verricht wanneer een wijziging in het gebruik van de bedrijfsmiddelen intreedt vóór het verstrijken van het vierde, het veertiende of het vierentwintigste jaar na dat waarin het recht op aftrek is ontstaan, volgens het in artikel 9, naargelang de aard of het gebruik van het goed gemaakte onderscheid."

Art. 5. In artikel 21*bis*, § 1, tweede lid, ingevoegd bij het koninklijk besluit van 9 januari 2012, worden de woorden "artikel 9, § 1" vervangen door de woorden "artikel 9".

Art. 6. In afdeling VI van hetzelfde besluit wordt een artikel 21*ter* ingevoegd, luidende:

"Art. 21*ter*. § 1. Wanneer een belastingplichtige een gebouw of een gedeelte van een gebouw verhuurt overeenkomstig artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek, kan hij zijn recht op aftrek uitoefenen bij wijze van regularisatie voor:

1° de belasting geheven van de andere goederen en diensten dan bedrijfsmiddelen, die nog niet werden gebruikt of verbruikt en die geen volledig recht op aftrek verleenden op het tijdstip waarop de belasting opeisbaar is geworden, wanneer die goederen en diensten vervolgens gebruikt worden om handelingen te verrichten bedoeld in dit lid;

2° de belasting geheven van de bedrijfsmiddelen die het voorwerp uitmaken van de handelingen bedoeld in dit lid en die geen volledig recht op aftrek verleenden op het tijdstip waarop de belasting opeisbaar is geworden, voor zover het tijdvak bepaald bij artikel 48, § 2, van het Wetboek niet is verstreken;

3° de belasting geheven van de bedrijfsmiddelen waarmee de belastingplichtige handelingen verricht bedoeld in dit lid, en die geen volledig recht op aftrek verleenden op het tijdstip waarop de belasting opeisbaar is geworden, voor zover het tijdvak bepaald bij artikel 48, § 2, van het Wetboek niet is verstreken.

La régularisation à opérer en ce qui concerne la taxe ayant grevé des biens d'investissement est d'un montant égal à la taxe qui n'a pu être déduite, diminué d'un cinquième ou d'un quinzième suivant la distinction faite à l'article 9, selon la nature ou l'affectation du bien, par année écoulée, depuis le 1^{er} janvier de l'année prise en compte pour le calcul des déductions conformément aux articles 2 et 9 jusqu'au 31 décembre de l'année qui précède celle au cours de laquelle la location visée à l'alinéa 1^{er} a pris cours.

Cette régularisation s'opère en tenant compte des articles 45 à 49 du Code et moyennant le respect de l'article 3.

§ 2. La régularisation est subordonnée à la remise au service compétent de l'administration en charge de la valeur ajoutée dont l'assujetti relève, d'un inventaire des biens et des services visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}.

Cet inventaire est dressé en double exemplaire dont un est destiné au service visé à l'alinéa 1^{er}. Il indique, de façon détaillée, les biens et les services sujets à régularisation, la date et le numéro de la facture d'achat ou du document d'importation, la base sur laquelle ils ont été imposés à la taxe sur la valeur ajoutée et le montant à régulariser.

§ 3. La régularisation s'effectue par imputation sur le montant de la taxe due à l'Etat repris en grille 71 du cadre VI de la déclaration périodique visée à l'article 53, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, du Code, à due concurrence. Lorsque cette imputation fait apparaître comme résultat final une somme due par l'Etat, cette somme est reportée sur les périodes des déclarations suivantes, à concurrence du montant de la taxe repris en grille 71 de ces déclarations. Le montant de la taxe déductible visée au paragraphe 1^{er} qui n'a pas pu être imputé dans les onze premières déclarations mensuelles ou les trois premières déclarations trimestrielles de l'année 2019, est intégralement repris dans la douzième déclaration mensuelle ou la quatrième déclaration trimestrielle de l'année 2019.

Voor de belasting geheven van bedrijfsmiddelen is het bedrag van de regularisatie gelijk aan de belasting die niet in aftrek kon worden gebracht, verminderd met een vijfde of een vijftiende volgens het onderscheid gemaakt in artikel 9, naargelang de aard of het gebruik van het goed, per jaar, vanaf 1 januari van het jaar dat overeenkomstig de artikelen 2 en 9 in aanmerking moet worden genomen voor de berekening van de aftrek tot 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de verhuur bedoeld in het eerste lid een aanvang neemt.

Deze regularisatie gebeurt bij toepassing van de artikelen 45 tot 49 van het Wetboek en overeenkomstig de regels van artikel 3.

§ 2. De regularisatie is afhankelijk van de indiening bij de bevoegde dienst van de administratie belast met de belasting over de toegevoegde waarde waaronder de belastingplichtige ressorteert van een inventaris van de goederen en diensten bedoeld in paragraaf 1, eerste lid.

Die inventaris wordt opgemaakt in twee exemplaren waarvan er één bestemd is voor de in het eerste lid bedoelde dienst. Hij vermeldt op gedetailleerde wijze de goederen en diensten die in aanmerking worden genomen voor de regularisatie, de datum en het nummer van de factuur van de aankoop of het invoerdocument, de maatstaf van heffing waarover ze met de belasting over de toegevoegde waarde werden belast en het te regulariseren bedrag.

§ 3. De regularisatie wordt tot beloop van het passende bedrag verricht door toerekening op het aan de Staat verschuldigde bedrag van de belasting in vak 71 van kader VI van de periodieke aangifte bedoeld in artikel 53, § 1, eerste lid, 2^o, van het Wetboek. Wanneer het eindresultaat van deze toerekening een door de Staat verschuldigd bedrag is, wordt dat bedrag naar de volgende aangiftetijdvakken overgebracht tot passend beloop van het bedrag van de belasting in vak 71 van die aangiften. Het bedrag van de aftrekbare belasting bedoeld in paragraaf 1 dat niet kon worden toegerekend in de eerste elf maandaangiften of de eerste drie kwartaalaangiften van jaar 2019, wordt integraal vermeld in de twaalfde maandaangifte of de vierde kwartaalaangifte van jaar 2019.

§ 4. Le présent article est seulement applicable pour la taxe qui est devenue exigible avant le 1^{er} janvier 2019.

§ 5. Le Ministre des Finances ou son délégué fixent les modalités d'application de la régularisation et déterminent la manière dont elle est opérée."

Art. 7. Dans la section VI du même arrêté, il est inséré un article 21^{quater} rédigé comme suit :

"Art. 21^{quater}. Lorsqu'un assujetti qui loue un bâtiment ou une fraction de bâtiment conformément à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code cède en exemption de la taxe ce bien ou constitue ou cède en exemption de la taxe un droit réel portant sur ce bien, et que le bail existant continue de courir :

1° aucune révision n'est opérée, à l'occasion de la cession du bien, dans le chef du cédant de ce bien ;

2° les révisions éventuelles concernant les taxes initialement déduites en lien avec ce bien qui découleraient de changements d'affectation intervenus après la cession du bien ou après la cession ou la concession d'un droit réel portant sur ce bien, s'opèrent exclusivement dans le chef du cessionnaire de ce bien.

Art. 8. Dans l'article 4, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal n° 14, du 3 juin 1970, relatif aux cessions de bâtiments, fractions de bâtiment et du sol y attenant et aux constitutions, cessions et rétrocessions d'un droit réel au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, portant sur de tels biens, remplacé par l'arrêté royal du 19 décembre 2010, les mots "article 9, § 1^{er}, alinéa 3" sont remplacés par les mots "article 9, § 2, alinéa 2".

Art. 9. L'article 9, § 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 précité, tel que modifié par l'article 1^{er} du présent arrêté, est applicable aux biens d'investissement pour lesquels le droit à déduction de la T.V.A. qui les a grevés a pris naissance pour la première fois au plus tôt le 1^{er} janvier 2019.

§ 4. Dit artikel is enkel van toepassing op de belasting die opeisbaar is geworden vóór 1 januari 2019.

§ 5. De Minister van Financiën of zijn gemachtigde bepalen de toepassingsmodaliteiten van de regularisatie en de wijze waarop die wordt verricht."

Art. 7. In afdeling VI van hetzelfde besluit wordt een artikel 21^{quater} ingevoegd, luidende:

"Art. 21^{quater}. Wanneer een belastingplichtige die een gebouw of een gedeelte van een gebouw verhuurt met toepassing van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek, dat goed overdraagt met vrijstelling van de belasting of een zakelijk recht vestigt of overdraagt op dat goed met vrijstelling van de belasting, en de bestaande huurovereenkomst verder blijft lopen:

1° wordt er naar aanleiding van de overdracht van dat goed geen herziening toegepast in hoofde van de overdrager ervan;

2° worden eventuele herzieningen met betrekking tot de oorspronkelijk in aftrek gebrachte belasting met betrekking tot dat goed die voortvloeien uit gebruikswijzigingen na de overdracht van het goed of na de overdracht of wederoverdracht van een zakelijk recht op dat goed, uitsluitend verricht in hoofde van de overnemer van dat goed.

Art. 8. In artikel 4, eerste lid, van het koninklijk besluit nr. 14 van 3 juni 1970 met betrekking tot de vervreemdingen van gebouwen, gedeelten van gebouwen en het bijhorende terrein en de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van een zakelijk recht in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde op zulke goederen, vervangen bij het koninklijk besluit van 19 december 2010, worden de woorden "artikel 9, § 1, derde lid" vervangen door de woorden "artikel 9, § 2, tweede lid".

Art. 9. Artikel 9, § 1, van het voormeld koninklijk besluit nr. 3, zoals gewijzigd bij artikel 1 van dit besluit, is van toepassing op de bedrijfsmiddelen waarvoor het recht op aftrek van de btw geheven van die bedrijfsmiddelen ten vroegste op 1 januari 2019 voor de eerste keer is ontstaan.

Les biens d'investissement pour lesquels le droit à déduction de la T.V.A. qui les a grevés a pris naissance avant le 1^{er} janvier 2019, restent soumis à l'article 9, § 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3, du 10 décembre 1969, relatif aux déductions pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée, dans sa version en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 10. Le présent arrêté entre en vigueur à la date de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 11. Le ministre qui a les Finances dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

..., le ...

De bedrijfsmiddelen waarvan het recht op aftrek van de btw geheven van die bedrijfsmiddelen is ontstaan vóór 1 januari 2019, blijven onderworpen aan artikel 9, § 1, van het koninklijk besluit nr. 3 van 10 december 1969 met betrekking tot de aftrekregeling voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde, in de versie van kracht vóór de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 10. Dit besluit treedt in werking op de datum van de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 11. De minister bevoegd voor Financiën is belast met de uitvoering van dit besluit.

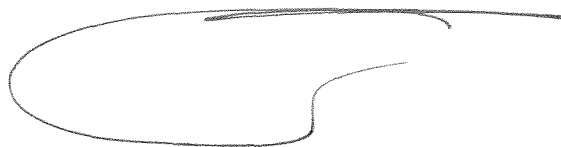
..., ...

Par le Roi :

Le Vice-Premier Ministre et Ministre des
Finances,

Van Koningswege:

De Vice-Eerste Minister en Minister van
Financiën,



Alexander DE CROO

ROYAUME DE BELGIQUE

**SERVICE PUBLIC FEDERAL
FINANCES**

**ARRETE ROYAL MODIFIANT LES ARRETES
ROYAUX N^{OS} 3 ET 14 EN MATIERE DE TAXE
SUR LA VALEUR AJOUTEE EN CE QUI
CONCERNE LES REVISIONS**

RAPPORT AU ROI

Sire,

L'article 5 de la loi du 14 octobre 2018 modifiant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après "le Code") en ce qui concerne la taxation optionnelle en matière de location de biens immeubles par nature et 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 en ce qui concerne le taux de T.V.A. réduit en matière de location taxée de biens immeubles par nature (*Moniteur belge* du 25 octobre 2018), a complété l'article 44, § 3, 2°, du Code d'une disposition sous d). Cette disposition insère une nouvelle exception à l'exemption pour l'affermage et la location de biens immeubles par nature, à savoir pour la location d'un bâtiment ou fraction d'un bâtiment, que le preneur utilise exclusivement pour son activité économique lui conférant la qualité d'assujetti, pour autant que le loueur et le preneur aient opté conjointement pour la taxation de cette location.

KONINKRIJK BELGIE

**FEDERALE OVERHEIDSDIENST
FINANCIEN**

**KONINKLIJK BESLUIT TOT WIJZIGING VAN
DE KONINKLIJKE BESLUITEN NRS. 3 EN 14
MET BETREKKING TOT DE BELASTING OVER
DE TOEGEVOEGDE WAARDE WAT DE
HERZIENINGEN BETREFT**

VERSLAG AAN DE KONING

Sire,

Artikel 5 van de wet van 14 oktober 2018 tot wijziging van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde (hierna "het Wetboek") wat de optionele belastingheffing inzake verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft en 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 wat het verlaagde btw-tarief inzake de belaste verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft (*Belgisch Staatsblad* van 25 oktober 2018), heeft artikel 44, § 3, 2°, van het Wetboek aangevuld met een bepaling onder d). Deze bepaling voegt een nieuwe uitzondering in op de vrijstelling voor de verpachting en de verhuur van uit hun aard onroerende goederen, met name voor de verhuur van een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door de huurder uitsluitend wordt gebruikt voor de economische activiteit die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent, mits de verhuurder en de huurder gezamenlijk opteren om die verhuur te belasten.

L'article 6 de la loi du 14 octobre 2018 susmentionnée a complété l'article 48, § 2, du Code d'un alinéa dans lequel sont fixés les principes relatifs à la révision de la taxe ayant grevé les contrats de location de biens immeubles par nature, visés à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code.

Le présent projet d'arrêté royal a pour objet de modifier l'arrêté royal n° 3, du 10 décembre 1969, relatif aux déductions pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après "l'arrêté royal n° 3") en ce qui concerne la révision de la taxe susvisée.

Le projet modifie en plus également, de façon plus globale, l'arrêté royal n° 3 quant au point de départ des délais de révision.

Le projet modifie finalement l'arrêté royal n° 14, du 3 juin 1970, relatif aux cessions de bâtiments, fractions de bâtiment et du sol y attenant et aux constitutions, cessions et rétrocessions d'un droit réel au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, portant sur de tels biens. Ces modifications concernent des adaptations techniques découlant des modifications apportées à l'arrêté royal n° 3.

Articles 1^{er} et 2

Conformément à l'article 49, 2°, du Code, le Roi est habilité à fixer les délais endéans lesquels et les modalités selon lesquelles la révision de la déduction peut être opérée.

En ce qui concerne le point de départ de la période de révision de la taxe ayant grevé les biens d'investissement, l'article 9, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 prévoit que la période de révision commence à courir le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance, c'est-à-dire l'année au cours de laquelle la taxe concernée est devenue exigible en vertu des articles 16, § 1^{er}, 17, 22, § 1^{er} et 22bis du Code (v. art. 2, 1°, de l'arrêté royal n° 3).

L'article 9, § 2, de l'arrêté royal n° 3, prévoit cependant que, dans les cas qu'ils déterminent et aux conditions qu'ils fixent, le Ministre des

Artikel 6 van voormelde wet van 14 oktober 2018, heeft artikel 48, § 2, van het Wetboek aangevuld met een lid waarin de principes zijn vastgelegd wat de herziening van de belasting betreft geheven van de in artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek bedoelde overeenkomsten van verhuur van onroerende goederen uit hun aard.

Het onderhavig ontwerp van koninklijk besluit wijzigt het koninklijk besluit nr. 3 van 10 december 1969 met betrekking tot de aftrekgeregeling voor de toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde (hierna "het koninklijk besluit nr. 3"), wat de hiervoor bedoelde herziening van de belasting betreft.

Het ontwerp wijzigt daarnaast eveneens, meer in het algemeen, het koninklijk besluit nr. 3 met betrekking tot de aanvang van de herzieningstermijnen.

Het ontwerp wijzigt tenslotte het koninklijke besluit nr. 14 van 3 juni 1970 met betrekking tot de vervreemdingen van gebouwen, gedeelten van gebouwen en het bijhorende terrein en de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van een zakelijk recht in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde op zulke goederen. Deze wijzigingen betreffen technische aanpassingen die voortvloeien uit de wijzigingen die werden aangebracht aan het koninklijk besluit nr. 3.

Artikelen 1 en 2

Overeenkomstig artikel 49, 2°, van het Wetboek is de Koning gemachtigd te bepalen binnen welke termijnen en volgens welke regels de herziening van de aftrek plaatsheeft.

Wat het aanvangstijdstip van de herzieningstermijn van de belasting geheven van bedrijfsmiddelen betreft, bepaalt artikel 9, § 1, eerste lid, van het koninklijk besluit nr. 3 dat die termijn aanvangt op 1 januari van het jaar waarin het recht op aftrek is ontstaan, namelijk het jaar waarin de betrokken belasting opeisbaar is geworden krachtens de artikelen 16, § 1, 17, 22, § 1 en 22bis van het Wetboek (z. art. 2, 1°, van het koninklijk besluit nr. 3).

Artikel 9, § 2, van het koninklijk besluit nr. 3 bepaalt evenwel dat de Minister van Financiën of zijn gemachtigde, in de gevallen en onder de

Finances ou son délégué peuvent autoriser ou même prescrire que le délai de révision ne commence à courir qu'à partir du 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle le bien d'investissement a été mis en service. Cette possibilité trouve son fondement dans l'article 187, paragraphe 1, deuxième alinéa, de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée.

Il est apparu qu'en pratique, l'application de l'article 9, § 2, précité, peut donner lieu à des difficultés d'application et d'interprétation en ce qui concerne en particulier la T.V.A. grevant les biens d'investissement immobiliers dont l'édification s'étale sur plus d'un an. Dans ce cas, la mise en service effective intervient alors bien plus tard que le moment où la taxe est devenue exigible conformément aux dispositions mentionnées ci-avant.

Pour ces raisons, la décision administrative n° E.T. 121.450 du 27 mars 2012 prévoit déjà qu'en ce qui concerne les biens d'investissement immobiliers qui ont été mis en service à partir du 1^{er} janvier 2012, c'est le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle ces biens d'investissement ont été mis en service qui doit toujours être retenu comme point de départ de la période de révision et ce, sans qu'il soit dès lors besoin d'une autorisation de l'administration.

Pour ce qui concerne les biens d'investissement autres que ceux visés à l'alinéa précédent, la situation n'est pas modifiée par cette décision. Particulièrement dans la situation où le point de départ de la période de révision fixé par l'article 9, § 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 risque de toute évidence de fausser la révision de la T.V.A. ayant grevé un bien d'investissement mobilier, l'administration peut prescrire ou autoriser comme point de départ de la période de révision le 1^{er} janvier de l'année de la mise en service.

Il convient cependant d'assurer la sécurité juridique lors de l'application de l'ensemble des dispositions concernant le point de départ de la période de révision de la T.V.A. ayant grevé les biens d'investissement. Il convient également de garantir la neutralité de la T.V.A. en ce qui concerne tant la nature des biens d'investissement concernés que le fait qu'il s'agisse d'une révision de la taxe en faveur de l'Etat ou en faveur de l'assujetti. Finalement, il est indiqué d'éviter en outre les différences

voorwaarden door of namens hem te bepalen, kan toestaan of zelfs voorschrijven dat de herzieningstermijn pas aanvangt op 1 januari van het jaar waarin het bedrijfsmiddel in gebruik wordt genomen. Deze mogelijkheid vindt haar grondslag in artikel 187, lid 1, tweede alinea, van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde.

In de praktijk is gebleken dat de toepassing van het voormeld artikel 9, § 2, interpretatie- en toepassingsmoeilijkheden kan meebrengen, in het bijzonder inzake de btw geheven van onroerende bedrijfsmiddelen waarvan de oprichting over meer dan één jaar gespreid is. In dat geval doet de ingebruikneming ervan zich immers op een veel later tijdstip voor dan het tijdstip waarop de belasting opeisbaar is geworden overeenkomstig de voormelde bepalingen.

Daarom werd in de administratieve beslissing nr. E.T. 121.450 van 27 maart 2012 reeds voorzien dat voor onroerende bedrijfsmiddelen die in gebruik werden genomen vanaf 1 januari 2012, de herzieningstermijn steeds een aanvang moet nemen op 1 januari van het jaar waarin die bedrijfsmiddelen in gebruik werden genomen, zonder dat daar bijgevolg een toelating van de administratie voor nodig is.

Deze beslissing heeft geen impact op de andere bedrijfsmiddelen dan die bedoeld in het vorige lid. Meer in het bijzonder in de situatie waar het aanvangstijdstip van de herzieningstermijn bepaald in artikel 9, § 1, van het koninklijk besluit nr. 3 de herziening van de btw geheven van een roerend bedrijfsmiddel klaarblijkelijk dreigt te vervalsen, kan de administratie 1 januari van het jaar van de ingebruikneming als aanvangstijdstip van de herzieningsperiode voorschrijven of toestaan.

Er moet niettemin worden op toegezien dat de rechtszekerheid wordt gegarandeerd bij de toepassing van alle bepalingen met betrekking tot het aanvangstijdstip van de herzieningstermijn van de btw geheven van bedrijfsmiddelen. Ook de neutraliteit van de btw moet worden gewaarborgd zowel ten aanzien van de aard van de betrokken bedrijfsmiddelen als ten aanzien van het feit of de herziening van de belasting gebeurt in het voordeel van de Staat dan wel in het voordeel van de belastingplichtige. Tot slot is het aangewezen

d'interprétation qui pouvaient donner lieu à une application erratique de l'article 9, § 2, de l'arrêté royal n° 3.

Le présent projet prévoit donc que le point de départ de la période de révision est fixé au 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les biens d'investissement ont été mis en service et ceci tant pour les biens d'investissement immobiliers que pour les autres biens d'investissement. La délégation au Ministre visée à l'article 9, § 2, de l'arrêté royal n° 3, est supprimée.

L'article 1^{er} du projet remplace en conséquence l'article 9, § 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 afin de préciser que la déduction initialement opérée par l'assujetti pour les biens d'investissement est sujette à révision pendant une période de cinq ans, de quinze ans ou de vingt-cinq ans selon qu'il s'agisse d'un bien d'investissement mobilier ou immobilier. Cette période commence à courir le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les biens d'investissement ont été mis en service.

Afin d'éviter les difficultés pratiques que cette disposition nouvelle pourrait entraîner, compte tenu des dispositions déjà en vigueur et s'agissant d'une révision de déduction opérée sur une base annuelle, l'article 9 du projet prévoit d'ailleurs que l'article 9, § 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 n'est applicable qu'aux biens d'investissement pour lesquels le droit à déduction de la T.V.A. qui les a grevés a pris naissance pour la première fois au plus tôt le 1^{er} janvier 2019. Les biens d'investissement pour lesquels ce droit à déduction a pris naissance avant cette date, restent soumis à l'article 9, § 1, de l'arrêté royal n° 3 qui était applicable avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Par ailleurs, l'article 48, § 2, alinéa 3 du Code stipule à partir du 1^{er} janvier 2019 que, par dérogation aux délais de révision de cinq et quinze ans en matière de biens d'investissement, le délai de révision est de vingt-cinq ans en ce qui concerne les taxes ayant grevé des bâtiments ou fractions de bâtiments donnés en location dans les conditions de l'article 44, § 3, 2°, d), du Code.

Par conséquent, l'article 1^{er} du projet complète l'article 9 de l'arrêté royal n° 3 par l'ajout de deux nouveaux paragraphes relatifs à ce délai de révision porté à vingt-cinq ans.

verschillende interpretaties te vermijden die aanleiding kunnen geven tot een verkeerde toepassing van artikel 9, § 2, van het koninklijk besluit nr. 3.

Het onderhavig ontwerp voorziet aldus dat zowel voor de onroerende bedrijfsmiddelen als voor de andere bedrijfsmiddelen, 1 januari van het jaar waarin ze in gebruik werden genomen als aanvangstijdstip geldt van de herzieningstermijn. De in artikel 9, § 2, van het koninklijk besluit nr. 3 bedoelde delegatie aan de Minister wordt afgeschaft.

Artikel 1 van het ontwerp vervangt bijgevolg artikel 9, § 1, van het koninklijk besluit nr. 3 en preciseert dat de aftrek die oorspronkelijk door de belastingplichtige voor bedrijfsmiddelen werd verricht, onderworpen is aan herziening gedurende een termijn van vijf, vijftien of vijftig jaar, al naargelang het gaat om een roerend of onroerend bedrijfsmiddel. Deze termijn neemt een aanvang op 1 januari van het jaar waarin die bedrijfsmiddelen in gebruik werden genomen.

Om de praktische moeilijkheden te vermijden die deze nieuwe bepaling zou kunnen meebrengen, rekening houdend met de reeds vigerende bepalingen en met het feit dat het gaat om een op jaarlijkse basis verrichte herziening van de aftrek, bepaalt artikel 9 van het ontwerp overigens dat artikel 9, § 1, van het koninklijk besluit nr. 3 slechts van toepassing is op bedrijfsmiddelen waarvoor het recht op aftrek van de btw geheven van die bedrijfsmiddelen ten vroegste op 1 januari 2019 voor de eerste keer is ontstaan. De bedrijfsmiddelen waarvoor dat recht op aftrek is ontstaan vóór die datum, blijven onderworpen aan artikel 9, § 1, van het koninklijk besluit nr. 3 dat van toepassing was vóór de inwerkingtreding van dit besluit.

Daarnaast bepaalt artikel 48, § 2, derde lid, van het Wetboek met ingang van 1 januari 2019 dat, in afwijking van de herzieningstermijnen van vijf en vijftien jaar inzake investeringsgoederen, de herzieningsperiode vijftig jaar bedraagt ten aanzien van de belasting geheven van de gebouwen of gedeelten van gebouwen die worden verhuurd onder de voorwaarden van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek.

Artikel 1 van het ontwerp vult bijgevolg artikel 9 van het koninklijk besluit nr. 3 aan met twee nieuwe paragrafen met betrekking tot de herzieningstermijn die op vijftig jaar is

L'alinéa 1^{er} du paragraphe 3, nouveau, de cette disposition précise que le délai de révision est de vingt-cinq ans en ce qui concerne la taxe qui a grevé des bâtiments ou fractions de bâtiments donnés en location dans les conditions de l'article 44, § 3, 2°, d), du Code. En outre, l'alinéa 2 de ce paragraphe précise, par analogie avec le paragraphe 2, alinéa 2, de l'article 9 de l'arrêté royal n° 3, ce qu'il y a lieu d'entendre par taxe ayant grevé des bâtiments ou fractions de bâtiment le cas échéant y compris le sol y attenant.

Le paragraphe 4 de cette même disposition règle ensuite la coexistence qui peut survenir entre les périodes de révision de quinze et vingt-cinq ans, relatives à un bien qui change d'affectation au cours de sa durée de vie économique. Les délais de révision existants de cinq et quinze ans se distinguaient en fonction de la nature de la dépense sur laquelle la T.V.A. a été portée en compte (opération à l'entrée), de sorte qu'il ne saurait jamais y avoir concurrence entre deux délais de révision. Par contre, en introduisant un délai de révision déterminé en fonction de l'utilisation du bien d'investissement (opération à la sortie), il est possible que, sur la base de ces critères non coordonnés, deux délais de révision puissent s'appliquer simultanément. Afin d'éviter cela, une règle de conflit spécifique a été établie pour résoudre cette coexistence.

L'alinéa 1^{er} du paragraphe 4 précise en effet que le nouveau délai de révision de vingt-cinq ans s'applique lorsque les bâtiments ou les fractions de bâtiments sont loués avec application de la taxe selon les conditions de l'article 44, § 3, 2°, d), du Code, soit dès leur mise en service, soit à un moment ultérieur au cours de du délai initial de révision de quinze ans qui est applicable en matière de biens d'investissement immobiliers.

Cette approche signifie que la location d'un bâtiment ou d'une fraction de bâtiment avec T.V.A. à la suite de l'exercice de l'option visée à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code entraîne toujours l'application du délai de révision de vingt-cinq ans, quelle que soit la date de début de la location, sauf si une telle location ne débute pour la première

gebracht.

Het eerste lid van paragraaf 3, nieuw, van die bepaling preciseert dat de herzieningstermijn vijftientig jaar bedraagt ten aanzien van de belasting geheven van de gebouwen of gedeelten van gebouwen die worden verhuurd onder de voorwaarden van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek. Het tweede lid van die paragraaf preciseert bovendien, naar analogie met paragraaf 2, tweede lid, van artikel 9 van het koninklijk besluit nr. 3, wat wordt begrepen onder de belasting geheven van gebouwen, gedeelten van gebouwen en desgevallend het bijhorende terrein.

Paragraaf 4 van dezelfde bepaling regelt vervolgens de samenloop die kan ontstaan tussen de herzieningstermijnen van vijftien en vijftientig jaar met betrekking tot een goed waarvan het gebruik wijzigt in de loop van zijn economische gebruiksduur. De bestaande herzieningstermijnen van vijf en vijftien jaar werden onderscheiden op grond van de aard van de uitgave waarover btw werd geheven (inkomende handeling), zodat er nooit een samenloop tussen twee herzieningstermijnen kon optreden. Door de invoering van een herzieningstermijn die wordt gedetermineerd door het gebruik dat van het bedrijfsmiddel wordt gemaakt (uitgaande handeling), is het echter mogelijk dat op basis van die niet op elkaar afgestemde criteria twee herzieningstermijnen tegelijk van toepassing zouden zijn. Om dat te voorkomen werd een specifieke conflictregel uitgewerkt om die samenloop te beslechten.

Het eerste lid van paragraaf 4 preciseert aldus dat de nieuwe herzieningstermijn van vijftientig jaar van toepassing is wanneer de gebouwen of de gedeelten van gebouwen met toepassing van de belasting worden verhuurd onder de voorwaarden van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek, hetzij vanaf hun eerste ingebruikneming, hetzij op een later tijdstip in de loop van de initieel toepasselijke herzieningstermijn van vijftien jaar die van toepassing is inzake onroerende bedrijfsmiddelen.

Deze benadering houdt in dat de verhuur van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met btw ingevolge de uitoefening van de optie bedoeld in artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek, steeds de toepassing van de herzieningstermijn van vijftientig jaar tot gevolg heeft, ongeacht de aanvangsdatum van de verhuur, tenzij in het geval

fois qu'après l'expiration du délai de révision initial de quinze ans. Dans ce dernier cas, il est supposé que la déduction initialement exercée, en tenant compte des éventuelles révisions, a été définitivement acquise au terme de l'écoulement du délai de révision initial de quinze ans. Une location taxée du bien qui intervient le cas échéant au-delà de ce délai ne pourra donc plus réactiver ou prolonger ce délai.

Exemple 1

Les travaux de construction d'un bâtiment commencent le 1^{er} octobre 2020. Le bâtiment est livré le 14 décembre 2021 et est loué par le maître d'ouvrage avec application de la T.V.A. à un locataire assujetti à compter du 15 mars 2022, à la suite de l'exercice de l'option.

La T.V.A portée en compte sur le bâtiment (pour autant qu'il s'agisse d'une T.V.A. ayant grevé le bâtiment) est soumise à un délai de révision de vingt-cinq ans qui commence à courir à partir du 1^{er} janvier 2022 (1^{er} janvier de l'année de mise en service).

Lorsque le délai de révision de vingt-cinq ans se substitue au délai de révision de quinze ans, l'alinéa 2 du paragraphe 4 précise en outre que le changement de délai s'opère en tenant compte des deux principes suivants :

- le passage du délai initial de quinze ans au délai de vingt-cinq ans commence le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les biens sont loués avec application de la taxe à la suite de l'exercice de l'option ;

- d'autre part, le délai de vingt-cinq ans est présumé avoir débuté le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle les biens visés ont été mis en service la première fois.

La combinaison de ces deux principes a tout d'abord comme conséquence que le délai de révision total pour un bien d'investissement ne

dat dergelijke verhuur pas voor de eerste keer een aanvang zou nemen nadat de oorspronkelijke herzieningstermijn van vijftien jaar verlopen is. In dat laatste geval wordt aangenomen dat de oorspronkelijk uitgeoefende aftrek, met inachtneming van de eventuele herzieningen, door het volledige verloop van de oorspronkelijke herzieningstermijn van vijftien jaar definitief verworven is. Een eventuele belaste verhuur van het betrokken goed na afloop van die termijn zal die termijn aldus niet meer doen herleven of verlengen.

Voorbeeld 1

De oprichtingswerken van een gebouw nemen een aanvang op 1 oktober 2020. Het gebouw wordt opgeleverd op 14 december 2021 en wordt door de bouwheer verhuurd met toepassing van btw ingevolge de uitoefening van de optie aan een belastingplichtige huurder met ingang van 15 maart 2022.

De btw geheven van het gebouw (in zoverre het de btw betreft die geheven is van een bedrijfsmiddel) is onderworpen aan een herzieningstermijn van vijftientwintig jaar die begint te lopen vanaf 1 januari 2022 (1 januari van het jaar van ingebruikneming).

Wanneer de herzieningstermijn van vijftientwintig jaar in de plaats komt van de herzieningstermijn van vijftien jaar, verduidelijkt het tweede lid van paragraaf 4 bovendien dat de termijnovergang gebeurt met inachtneming van de volgende twee principes:

- de overgang van de oorspronkelijke termijn van vijftien jaar naar de termijn van vijftientwintig jaar gebeurt vanaf 1 januari van het jaar waarin de goederen worden verhuurd met toepassing van de belasting ingevolge de uitoefening van de optie;

- de termijn van vijftientwintig jaar wordt anderzijds geacht een aanvang genomen te hebben op 1 januari van het jaar waarin de betrokken goederen voor het eerst in gebruik werden genomen.

De combinatie van deze principes heeft vooreerst tot gevolg dat de totale herzieningstermijn voor een bedrijfsmiddel nooit

peut jamais dépasser vingt-cinq ans, quel que soit le nombre de changements d'affectation qui interviennent en lien avec ce bien.

Le passage du délai de révision de quinze ans au délai de vingt-cinq ans implique également que le montant annuel à réviser soit recalculé et exprimé en fractions du nouveau délai de révision. Par ailleurs, il n'y a pas de recalcul des révisions qui ont déjà été effectuées au cours de la partie déjà expirée du délai de révision initial de quinze ans.

Initialement, le montant total de T.V.A. soumis à révision était exprimé en quinzième. Le montant total de T.V.A. encore soumis à révision au moment du passage au nouveau délai de révision devra, compte tenu de la partie du délai de révision initial non encore écoulée, être fractionné sur la partie du nouveau délai de révision qui reste à courir.

L'article 2, a), du projet prévoit ainsi une modification de l'article 11, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 en ce sens que, en cas d'application de la révision annuelle visée à l'article 10, § 1^{er}, 1°, de cet arrêté, l'assujetti doit également tenir compte du délai de révision de vingt-cinq ans.

En plus, l'article 2, a), du projet insère dans l'article 11, § 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 un nouvel alinéa 2 qui précise comment, dans le cadre de la révision susmentionnée, le montant à réviser doit être calculé annuellement pour la période à partir de laquelle le délai de révision de vingt-cinq ans remplace le délai de révision de quinze ans. Plus spécifiquement, la révision doit être effectuée à concurrence d'un montant résultant de la fraction comportant :

- au numérateur: le montant total des taxes déduites qui n'ont pas encore été sujettes à révision au moment du changement d'affectation ;

- au dénominateur: le nombre d'années du délai de révision de vingt-cinq ans restant à courir au moment du changement d'affectation.

meer kan bedragen dan vijftientwintig jaar, ongeacht het aantal gebruikswijzigingen die zich met betrekking tot dat goed voordoen.

Tevens impliceert de overgang van de herzieningstermijn van vijftien jaar naar de termijn van vijftientwintig jaar dat het jaarlijks voor herziening vatbare bedrag voor de toekomst wordt herberekend en uitgedrukt in fracties van de nieuwe herzieningstermijn. Er is evenwel geen herberekening van de herzieningen die reeds werden uitgevoerd tijdens het reeds verlopen gedeelte van de oorspronkelijke herzieningstermijn van vijftien jaar.

Oorspronkelijk werd het totale voor herziening vatbare btw-bedrag uitgedrukt in vijftiende. Het totaal btw-bedrag dat op het moment van de overgang naar de nieuwe herzieningstermijn nog voor herziening vatbaar is, rekening houdend met het gedeelte van de oorspronkelijke herzieningstermijn dat nog niet is verlopen, zal aldus moeten worden verdeeld over het nog te lopen gedeelte van de nieuwe herzieningstermijn.

Artikel 2, a), van het ontwerp voorziet aldus in een wijziging van artikel 11, § 1, eerste lid, van het koninklijk besluit nr. 3 in die zin dat de belastingplichtige bij de toepassing van de jaarlijkse herziening bedoeld in artikel 10, § 1, 1°, van dat besluit ook rekening moet houden met de herzieningstermijn van vijftientwintig jaar.

Bovendien voegt artikel 2, a), van het ontwerp in artikel 11, § 1, van het koninklijk besluit nr. 3 een nieuw tweede lid in dat preciseert op welke manier het te herziene bedrag bij de voormelde herziening jaarlijks moet worden berekend voor de periode vanaf wanneer de herzieningsperiode van vijftientwintig jaar in de plaats treedt van de herzieningsperiode van vijftien jaar. De herziening moet dan met name worden verricht tot beloop van een bedrag dat het resultaat is van de breuk met:

- in de teller: het totale bedrag van de in aftrek gebrachte belasting dat nog niet aan herziening werd onderworpen op het moment van de wijziging in het gebruik;

- in de noemer: het aantal nog niet verlopen jaren van de herzieningstermijn van vijftientwintig jaar op het moment van de wijziging in het gebruik.

Exemple 2

Les travaux de construction d'un bâtiment commencent le 1^{er} octobre 2020. Le bâtiment est livré le 14 décembre 2021 mais est mis en service à partir du 15 mars 2022 comme espace de bureau pour l'activité économique du maître d'ouvrage actif dans le secteur de la consultance. Les frais de construction s'élèvent à 500.000 euros + 21 p.c. de T.V.A. (105.000 euros). Cette T.V.A. est intégralement déduite. À partir du 1^{er} octobre 2027, le bâtiment est loué avec application de la T.V.A. à un locataire assujetti, à la suite de l'exercice de l'option.

La déduction de la T.V.A. ayant grevé le bâtiment (pour autant qu'il s'agisse d'une T.V.A. ayant grevé un bien d'investissement) est soumise à un délai de révision de quinze ans qui commence à courir à partir du 1^{er} janvier 2022 (1^{er} janvier de l'année de mise en service).

Toutefois, suite à la location taxée, la déduction de la T.V.A. ayant grevé le bâtiment sera soumise à un délai de révision de vingt-cinq ans qui commence à courir à partir du 1^{er} janvier 2027 (1^{er} janvier de l'année du changement d'affectation).

Le remplacement du délai de révision de quinze ans par le délai de révision de vingt-cinq ans aura lieu le 1^{er} janvier 2027, mais ce délai de révision prolongé sera considéré, pour le calcul de la T.V.A. sujette à révision, comme se substituant au délai de révision initial dès le début du délai de révision initial, c'est-à-dire à compter du 1^{er} janvier 2022. Le délai de révision de vingt-cinq ans courra donc jusqu'au 31 décembre 2046.

Tout changement ultérieur d'affectation du bâtiment après la transition vers la période de révision de vingt-cinq ans (par exemple, le bâtiment est à nouveau utilisé comme espace de bureau dans le cadre de l'activité économique du maître d'ouvrage) n'aura plus d'incidence sur la durée du délai de révision porté de manière définitive à vingt-cinq ans.

Au moment du passage au délai de révision de vingt-cinq ans, seuls cinq ans du délai de révision de quinze ans se sont écoulés. Cela

Voorbeeld 2

De oprichtingswerken van een gebouw nemen een aanvang op 1 oktober 2020. Het gebouw wordt opgeleverd op 14 december 2021 maar wordt met ingang van 15 maart 2022 in gebruik genomen als kantoorruimte voor de economische activiteit van de bouwheer die werkzaam is in de consulting. De oprichtingskosten bedragen 500.000 euro + 21 pct. btw (105.000 euro). Die btw wordt volledig in aftrek gebracht. Vanaf 1 oktober 2027 wordt het gebouw verhuurd aan een belastingplichtige huurder met toepassing van de btw, ingevolge de uitoefening van de optie.

De aftrek van de btw geheven van het gebouw (in zoverre het de btw betreft die geheven is van een bedrijfsmiddel) is onderworpen aan een herzieningstermijn van vijftien jaar vanaf 1 januari 2022 (1 januari van het jaar van ingebruikneming).

De aftrek van de btw geheven van het gebouw zal door de belaste verhuur evenwel onderworpen zijn aan een herzieningstermijn van vijftientwintig jaar vanaf 1 januari 2027 (1 januari van het jaar van bestemmingswijziging).

De vervanging van de herzieningstermijn van vijftien jaar door de herzieningstermijn van vijftientwintig jaar zal plaatshebben op 1 januari 2027, maar die verlengde herzieningstermijn zal voor de berekening van de voor herziening vatbare btw geacht worden in de plaats te zijn treden van de oorspronkelijke herzieningstermijn vanaf het moment dat de oorspronkelijke herzieningstermijn begon te lopen, i.e. vanaf 1 januari 2022. De herzieningstermijn van vijftientwintig jaar loopt dienovereenkomstig af op 31 december 2046.

Eventuele latere bestemmingswijzigingen van het gebouw na de overgang naar de herzieningsperiode van vijftientwintig jaar (bv. het gebouw wordt terug in gebruik genomen als kantoorruimte in het kader van de economische activiteit van de bouwheer) zullen geen impact meer hebben op de duur van de herzieningstermijn die definitief vijftientwintig jaar bedraagt.

Bij de overgang naar de herzieningstermijn van vijftientwintig jaar zijn reeds vijf jaar verlopen van de oorspronkelijke herzieningstermijn van

signifie que :

- 5/15^e du montant initialement déduit (5/15^e de 105.000 euros = 35.000 euros) ont déjà été soumis à révision à titre définitif ;

- 10/15^e du montant initialement déduit (10/15^e de 105.000 euros = 70.000 euros) sont encore soumis à révision.

Lors du passage au 1^{er} janvier 2027 à un délai de révision de vingt-cinq ans, le montant encore révisable devra être redivisé en fonction de la partie restant à courir du nouveau délai de révision. La partie restant à courir du délai de révision de vingt-cinq ans est ainsi égale au délai de vingt-cinq ans réduit du nombre d'années déjà écoulées du délai de révision initial, par exemple dans le cas présent, $25 - 5 = 20$ ans.

La combinaison de ces éléments permet donc de conclure qu'à compter du 1^{er} janvier 2027, un montant de 70.000 euros fera toujours l'objet d'une révision pendant 20 ans, à concurrence d'un montant de 3.500 euros par an (70.000 euros / 20).

Le montant total de 105.000 euros déduit est donc soumis à une révision :

- à concurrence de 7.000 euros par an (105.000 euros / 15 ans) pendant une période de 5 ans ;

- à concurrence de 3.500 euros par an (70.000 euros / 20 ans) pendant une période de 20 ans.

L'application des dispositions en matière de révisions peuvent susciter des questions d'application, en particulier dans l'hypothèse des immeubles composés de différentes fractions autonomes, i.e. des fractions de bâtiment qui peuvent être exploitées de façon autonome (par exemple : un bâtiment de plusieurs étages dont chaque étage peut être exploités de manière autonome).

Dans cette hypothèse, chaque fraction autonome devra être considérée de manière individuelle:

- tant au regard du point de départ du délai de révision (il conviendra d'analyser à quel moment chaque fraction autonome est mise en

vijftien jaar. Dat betekent dat:

- 5/15^{de} van het oorspronkelijk in aftrek gebrachte bedrag (5/15^{de} van 105.000 euro = 35.000 euro) reeds definitief aan herziening werd onderworpen;

- 10/15^{de} van het oorspronkelijk in aftrek gebrachte bedrag (10/15^{de} van 105.000 euro = 70.000 euro) nog voor herziening vatbaar is.

Bij de overgang op 1 januari 2027 naar een herzieningstermijn van vijftientwintig jaar zal het voor herziening vatbare bedrag moet worden herverdeeld over het nog te lopen gedeelte van de nieuwe herzieningstermijn. Het nog te lopen gedeelte van de herzieningstermijn van vijftientwintig jaar is aldus vijftientwintig jaar verminderd met het aantal reeds verlopen jaren van de oorspronkelijke herzieningstermijn, i. e. in casu $25 - 5 = 20$ jaar.

De combinatie van beide gegevens leidt aldus tot de conclusie dat vanaf 1 januari 2027 een bedrag van 70.000 euro nog aan herziening zal zijn onderworpen gedurende 20 jaar, tot beloop van een bedrag van 3.500 euro per jaar (70.000 euro / 20).

Het totaal in aftrek gebrachte bedrag van 105.000 euro wordt aldus aan herziening onderworpen:

- tot beloop van 7.000 euro per jaar (105.000 euro / 15 jaar) gedurende een periode van 5 jaar;

- tot beloop van 3.500 euro per jaar (70.000 euro / 20 jaar) gedurende een periode van 20 jaar.

De toepassing van de bepalingen inzake herziening kunnen in het bijzonder aanleiding geven tot toepassingsvragen in het geval van onroerende goederen die bestaan uit verschillende zelfstandige gedeelten, i.e. gedeelten van gebouwen die economisch zelfstandig kunnen worden geëxploiteerd (bijvoorbeeld: een gebouw met meerdere verdiepingen waarbij elke verdiepingen op een zelfstandige manier kan geëxploiteerd worden).

In dergelijk geval moet elk zelfstandig gedeelte afzonderlijk worden beschouwd:

- zowel voor de bepaling van het aanvangspunt van de herzieningstermijn (er zal moeten worden geanalyseerd op welk tijdstip elk

service au sens de l'article 9, § 1^{er}, nouveau, de l'arrêté royal n° 3) ;

- qu'au regard du délai de révision applicable, en fonction de l'exploitation de cette unité autonome (utilisation propre, location exemptée, location taxée moyennant l'exercice de l'option etc.).

Exemple 3

Les travaux de construction d'un immeuble de 5 niveaux (rez-de-chaussée + 4 étages) commencent le 1^{er} octobre 2020. Le maître d'ouvrage installe dès janvier 2022 ses propres bureaux au dernier étage et loue le rez-de-chaussée et le premier étage avec application de la T.V.A. à un locataire assujetti à compter du 10 mars 2022, à la suite de l'exercice de l'option. Il loue les étages 2 et 3 en exemption de T.V.A. à partir du 25 avril 2023. Dans cette hypothèse, le point de départ des délais de révision déterminé en fonction de la mise en service de chaque unité autonome se décline comme suit :

- le délai de révision commence à courir à partir du 1^{er} janvier 2022 pour le rez-de-chaussée et les étages 1 et 4 ;

- il commence à courir à partir du 1^{er} janvier 2023 pour les étages 2 et 3.

La révision de la T.V.A portée en compte pour chaque fraction autonome (pour autant qu'il s'agisse d'une T.V.A. ayant grevé ces fractions de bâtiments) sera soumise aux délais de révision suivants :

- vingt-cinq ans en ce qui concerne le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage (article 9, § 3, nouveau, de l'arrêté royal n° 3) à partir du 1^{er} janvier 2022 ;

- quinze ans pour le 4^e étage (article 9, § 2, nouveau, de l'arrêté royal n° 3) à partir du 1^{er} janvier 2022 ;

- quinze ans pour les étages 2 et 3 (article 9, § 2, nouveau, de l'arrêté royal n° 3) à partir du 1^{er} janvier 2023.

L'article 2, c), du projet remplace l'article 11, § 4, de l'arrêté royal n° 3. Tout d'abord, un alinéa 2 est inséré en ce qui concerne le délai de

zelfstandig gedeelte in gebruik is genomen in de zin van artikel 9, § 1, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3);

- als voor de bepaling van de toepasselijke herzieningstermijn, in functie van het gebruik van die zelfstandige eenheid (eigen gebruik, vrijgestelde verhuur, belaste verhuur ingevolge de uitoefening van de optie, enz.).

Voorbeeld 3

De oprichtingswerken van een onroerend goed van 5 niveaus (het gelijkvloers + 4 verdiepingen) nemen een aanvang op 1 oktober 2020. De bouwheer richt vanaf januari 2022 zijn eigen kantoren in op de bovenste verdieping en verhuurt het gelijkvloers en de eerste verdieping met toepassing van de btw ingevolge de uitoefening van de optie aan een belastingplichtige huurder vanaf 10 maart 2022. Hij verhuurt de 2^{de} en de 3^{de} verdieping met vrijstelling van btw vanaf 25 april 2023. In dit geval wordt het beginpunt van de herzieningstermijn bepaald in functie van de ingebruikneming van elke zelfstandige eenheid als volgt vastgelegd:

- de herzieningstermijn vangt aan op 1 januari 2022 voor het gelijkvloers en de 1^{ste} en de 4^{de} verdieping;

- hij vangt aan op 1 januari 2023 voor de 2^{de} en de 3^{de} verdieping.

De herziening van de btw die werd in rekening gebracht voor elk zelfstandige gedeelte (voor zover het een btw betreft geheven van die gedeelten van gebouwen), zal onderworpen zijn aan de volgende herzieningstermijnen:

- vijftientig jaar voor het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping (artikel 9, § 3, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3), met ingang van 1 januari 2022;

- vijftien jaar voor de 4^{de} verdieping (artikel 9, § 2, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3), met ingang van 1 januari 2022;

- vijftien jaar voor de 2^{de} en de 3^{de} verdieping (artikel 9, § 2, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3) met ingang van 1 januari 2023.

Artikel 2, c), van het ontwerp vervangt artikel 11, § 4, van het koninklijk besluit nr. 3. Vooreerst wordt een tweede lid, nieuw, ingevoegd wat de

conservation des livres, documents, factures, contrats, pièces, extraits de compte et autres documents qui sont relatifs aux opérations énumérées à l'article 9, § 3, nouveau, de l'arrêté royal n° 3. Ce délai de conservation est fixé à vingt-cinq ans.

L'insertion de cet alinéa 2, nouveau, nécessite d'autre part des modifications techniques dans les alinéas 2 et 3, anciens, de l'arrêté royal n° 3.

Enfin, cette disposition apporte une modification technique à l'alinéa 1^{er} du paragraphe 4 à la suite du remplacement, par l'article 2 du projet, de l'article 9 de l'arrêté royal n° 3.

Article 3

L'article 3 du projet apporte un certain nombre de modifications à l'article 16 de l'arrêté royal n° 3 qui résultent inévitablement des principes introduits dans cet arrêté en ce qui concerne le point de départ et la durée du délai de révision pour les biens immobiliers qui sont loués avec application de la taxe à la suite de l'exercice de l'option pour la taxation.

Par exemple, en cas de déduction selon le prorata général de déduction de la T.V.A. ayant grevé les biens d'investissement, la déduction initialement opérée selon le prorata provisoire de l'année au cours de laquelle le droit à déduction prend naissance n'est plus révisée sur la base du prorata définitif de cette année. Compte tenu du fait que le délai de révision en matière de biens d'investissement commence dorénavant dans tous les cas à courir au 1^{er} janvier de l'année de mise en service du bien d'investissement, cette révision s'opèrera désormais logiquement sur la base du prorata définitif de l'année au cours de laquelle le bien d'investissement a été mis en service. L'article 16, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 est remplacé en ce sens par l'article 16, alinéa 1^{er}, nouveau.

Compte tenu de cette modification, le second paragraphe de l'article 16 de l'arrêté royal n° 3 devient superflus. Ce paragraphe n'est dès lors plus repris dans l'article 16, nouveau, de l'arrêté royal n° 3.

bewaringstermijn betreft voor de boeken, documenten, facturen, contracten, stukken, rekeninguittreksels en andere documenten die betrekking hebben op de handelingen opgesomd in artikel 9, § 3, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3. Die bewaringstermijn bedraagt vijftientwintig jaar.

Anderzijds noodzaakt de invoeging van dit tweede lid, nieuw, technische wijzigingen in het tweede en derde lid, oud, van het koninklijk besluit nr. 3.

Tot slot brengt deze bepaling in het eerste lid van paragraaf 4 een technische wijziging aan als gevolg van de vervanging van artikel 9 van het koninklijk besluit nr. 3 door artikel 2 van het ontwerp.

Artikel 3

Artikel 3 van het ontwerp brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 16 van het koninklijk besluit nr. 3 die noodzakelijkerwijze voortvloeien uit de in dat besluit ingevoerde principes inzake de aanvang en de duur van de herzieningstermijn ten aanzien van onroerende goederen die met toepassing van de belasting worden verhuurd ingevolge de uitoefening van de optie tot belastingheffing.

Zo wordt bij de aftrek volgens het algemeen verhoudingsgetal ten aanzien van btw geheven van bedrijfsmiddelen de oorspronkelijk uitgeoefende aftrek volgens het voorlopig verhoudingsgetal van het jaar waarin het recht op aftrek ontstaat niet langer herzien aan de hand van het definitieve verhoudingsgetal van dat jaar. Rekening houdend met het feit dat de herzieningstermijn voor bedrijfsmiddelen voortaan steeds aanvangt op 1 januari van het jaar waarin dat bedrijfsmiddel in gebruik wordt genomen, zal die herziening van nu af aan logischerwijze gebeuren aan de hand van het definitieve verhoudingsgetal van het jaar waarin het bedrijfsmiddel in gebruik werd genomen. Artikel 16, § 1, eerste lid, van het koninklijk besluit nr. 3 wordt in die zin vervangen door artikel 16, eerste lid, nieuw.

Ten gevolge van deze wijziging wordt de tweede paragraaf van artikel 16 van het koninklijk besluit nr. 3 meteen ook overbodig. Die paragraaf wordt dan ook niet meer hernomen in het artikel 16, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3.

Enfin, les modifications nécessaires sont reprises à l'article 16, alinéa 2, nouveau, de l'arrêté royal n° 3, qui reprend en réalité les dispositions de l'article 16, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal n° 3, afin de tenir compte du fait que pour certains biens d'investissement prévaut dorénavant un délai de révision de vingt-cinq ans.

Article 4

L'article 4 du projet remplace l'article 20, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal n° 3 et introduit les modifications nécessaires afin de tenir compte du fait que pour certains biens d'investissement prévaut dorénavant un délai de révision de vingt-cinq ans.

Article 5

L'article 5 du projet apporte une modification technique à l'article 21*bis*, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal n° 3 à la suite du remplacement par l'article 2 du projet de l'article 9 de l'arrêté royal n° 3.

Article 6

L'article 6 du projet prévoit un régime analogue à celui prévu à l'article 21*bis* de l'arrêté royal n° 3, par l'insertion d'un article 21*ter*, adapté à la situation résultant de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019 de l'article 44, § 3, 2°, d), du Code.

L'entrée en vigueur de ce dernier article va conduire à une situation où les bailleurs, à la suite de la location avec application de la taxe, vont pouvoir récupérer un montant substantiel de la T.V.A. historique non déductible. Dans ces circonstances, il est approprié, par analogie avec le régime existant conformément à l'article 21*bis* de l'arrêté royal n° 3, d'atténuer l'impact budgétaire immédiat en étalant cette récupération de la T.V.A. historique dans le temps sans remettre pour autant en cause le fondement du droit à déduction.

Tot slot worden in artikel 16, tweede lid, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3, dat eigenlijk artikel 16, § 1, tweede lid, van het koninklijk besluit nr. 3 herneemt, de nodige wijzigingen aangebracht om rekening te houden met het feit dat voor bepaalde bedrijfsmiddelen voortaan een herzieningstermijn van vijftientig jaar geldt.

Artikel 4

Artikel 4 van het ontwerp vervangt artikel 20, eerste lid, van het koninklijk besluit nr. 3 en brengt de nodige wijzigingen aan om rekening te houden met het feit dat voor bepaalde bedrijfsmiddelen voortaan een herzieningstermijn van vijftientig jaar geldt.

Artikel 5

Artikel 5 van het ontwerp brengt een technische wijziging aan in artikel 21*bis*, § 1, tweede lid, van het koninklijk besluit nr. 3 als gevolg van de vervanging van artikel 9 van het koninklijk besluit nr. 3 door artikel 2 van het ontwerp.

Artikel 6

Artikel 6 van het ontwerp voorziet in een analoge regeling aan de regeling opgenomen in artikel 21*bis* van het koninklijk besluit nr. 3, door een artikel 21*ter* in te voegen dat volledig op maat is gesneden van de situatie die ontstaat door de inwerkingtreding van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek op 1 januari 2019.

De inwerkingtreding van dat laatste artikel zal immers aanleiding geven tot een situatie waarin verhuurders, ingevolge de verhuur met toepassing van de belasting, een substantieel btw-bedrag aan historisch niet-afrekbare btw zullen kunnen recupereren. In die omstandigheden is het aangewezen om, naar analogie met de bestaande regeling op grond van artikel 21*bis* van het koninklijk besluit nr. 3, de onmiddellijke budgettaire impact te verzachten door die recuperatie van historische btw te spreiden in de tijd zonder daarbij het fundamentele recht op aftrek ten gronde aan te tasten.

Par T.V.A. historique, il convient d'entendre, sur la base de l'application conjointe de l'article 44, § 3, 2°, d), du Code et de l'article 21^{ter}, § 4, nouveau, de l'arrêté royal n° 3, la T.V.A. devenue exigible avant le 1^{er} janvier 2019 sur les frais liés aux bâtiments ou fractions de bâtiments qui sont loués avec application de la T.V.A. après le 31 décembre 2018 à la suite de l'exercice de l'option pour la taxation, visée à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code.

Il s'agit donc de la T.V.A. sur les frais afférents à des biens qui sont d'une nature telle qu'ils n'empêchent pas l'exercice de l'option pour la taxation des bâtiments ou fractions de bâtiments donnés en location.

Comme cela ressort de l'exposé des motifs de la loi du 14 octobre 2018 susmentionnée, il s'agit en premier lieu de la T.V.A. devenue exigible avant le 1^{er} octobre 2018 sur les frais exposés antérieurement à la construction proprement dite et notamment les frais d'études préalables, les travaux de démolition et les travaux de terrassement.

En outre, il peut également s'agir d'une T.V.A. devenue exigible après le 30 septembre 2018, mais avant le 1^{er} janvier 2019, pour les frais relatifs à des travaux immobiliers liés à la construction du bâtiment. Conformément à l'article 44, § 3, 2°, d), alinéa 3, du Code, de tels frais n'empêchent pas que de tels bâtiments ou fractions de bâtiments puissent être loués avec application de la T.V.A. moyennant l'exercice de l'option.

Par ailleurs, cela concerne également une T.V.A. devenue exigible avant le 1^{er} janvier 2019 sur des frais, de quelque nature que ce soit, qui se rapportent directement à des emplacements destinés au stockage de marchandises qui répondent, à partir du 1^{er} janvier 2019, à la notion élargie reprise à l'article 44, § 3, 2°, a), deuxième tiret, du Code, alors qu'ils ne pouvaient auparavant pas être considérés comme des emplacements pour le stockage de marchandises. En ce qui concerne de tels biens, l'article 44, § 3, 2°, d), alinéa 3, dernière phrase, du Code a supprimé l'exigence selon laquelle la T.V.A. sur les travaux immobiliers qui concourent à construction du bâtiment n'a pu être exigible pour la première fois qu'au plus tôt le 1^{er} octobre 2018 (condition qui s'applique aux autres

Onder de historische btw moet, op grond van de toepassing van artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek iuncto artikel 21^{ter}, § 4, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3 worden verstaan, de btw die vóór 1 januari 2019 opeisbaar is geworden ten aanzien van kosten met betrekking tot gebouwen of gedeelten van gebouwen die na 31 december 2018 met toepassing van de btw worden verhuurd ingevolge de uitoefening van de optie tot belastingheffing bedoeld in artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek.

Derhalve betreft het de btw op kosten met betrekking tot dergelijke goederen die van die aard zijn dat ze er niet aan in de weg staan dat voor die gebouwen of gedeelten ervan de optie tot belastingheffing met betrekking tot de verhuur ervan wordt uitgeoefend.

Zoals blijkt uit de memorie van toelichting van de voormelde wet van 14 oktober 2018, betreft het hier in eerste instantie de btw die opeisbaar is geworden vóór 1 oktober 2018 op kosten gemaakt voorafgaand aan de eigenlijke bouw en dan in het bijzonder de voorafgaandelijke studiekosten, afbraakwerken en grondwerken.

Daarnaast kan het ook btw betreffen die opeisbaar is geworden na 30 september 2018 maar voor 1 januari 2019, op kosten van werk in onroerende staat met betrekking tot de oprichting van het gebouw. Overeenkomstig artikel 44, § 3, 2°, d), derde lid, van het Wetboek staan dergelijke kosten er immers niet aan in de weg dat die gebouwen of gedeelten ervan achteraf mits uitoefening van de optie met toepassing van btw worden verhuurd.

Verder kan het ook btw betreffen die opeisbaar is geworden voor 1 januari 2019 op kosten, van welke aard ook, die rechtstreeks verband houden met ruimtes voor het opslaan van goederen die zich vanaf 1 januari 2019 inschrijven in de verruimde notie opgenomen in artikel 44, § 3, 2°, a), tweede streepje, van het Wetboek terwijl ze voordien niet als bergplaatsen voor het opslaan van goederen konden worden beschouwd. Ten aanzien van dergelijke goederen heeft artikel 44, § 3, 2°, d), derde lid, laatste zin, van het Wetboek de beperking dat de btw op de werken in onroerende staat die bijdragen tot de oprichting van het gebouw ten vroegste opeisbaar mag zijn geworden op 1 oktober 2018 (die van toepassing is voor de andere gebouwen) immers uitgeschakeld.

bâtiments).

Le régime mis en place concernant la régularisation est similaire à celui qui est prévu à l'article 21*bis* de l'arrêté royal n° 3. Les différences entre les deux régimes résultent en particulier du fait que dans le cas d'espèce une option doit être exercée pour passer à un régime de taxation.

L'article 21*bis* de l'arrêté royal n° 3 continue d'ailleurs de s'appliquer aux situations qui ne sont pas couvertes par le nouvel article 21*ter* de l'arrêté royal n° 3, comme par exemple la régularisation de la T.V.A. qui n'a pu être initialement déduite et qui est devenue exigible avant le 1^{er} janvier 2019 sur les frais relatifs à des bâtiments ou fractions de bâtiments qui ont été loués en exemption de T.V.A. mais qui sont loués à compter du 1^{er} janvier 2019 avec application de la T.V.A. conformément, par exemple, à l'article 44, § 3, 2°, a), 7^e tiret, du Code.

Les modalités de cette régularisation sont tout à fait similaires à celles qui sont applicables en vertu de l'article 21*bis* de l'arrêté royal n° 3. L'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 21*ter*, nouveau, de l'arrêté royal n° 3 stipule notamment que cette régularisation est d'un montant égal à la taxe qui n'a pu être déduite initialement, diminué d'un cinquième ou d'un quinzième par année écoulée depuis le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance jusqu'au 31 décembre de l'année qui précède celle au cours de laquelle la location taxée a pris cours.

Cette régularisation concerne la T.V.A. qui a grevé :

- les biens et les services non utilisés, autres que des biens d'investissement (article 21*ter*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, nouveau). Sont visés par exemple, des affiches de mise en location non encore utilisées ou des frais de prospection de clientèle pour le bâtiment concerné ;

- les biens d'investissements qui font l'objet même d'une location avec application de la T.V.A. conformément à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code (article 21*ter*, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, nouveau). Est visée ici la T.V.A. qui a grevé tous les frais qui ont concouru spécifiquement (travaux immobiliers) ou non (frais d'architectes, frais d'études etc.) à la construction des bâtiments ou fractions de bâtiments loués en vertu de cette disposition ;

De uitgewerkte regeling met betrekking tot de regularisatie is gelijkaardig aan die bedoeld in artikel 21*bis* van het koninklijk besluit nr. 3. De verschillen tussen beide regelingen zijn in het bijzonder een gevolg van het feit dat in dit geval een optie moet worden uitgeoefend om over te gaan naar een regeling van belastingheffing.

Artikel 21*bis* van het koninklijk besluit nr. 3 blijft trouwens van toepassing op situaties die niet zijn afgedekt door het nieuwe artikel 21*ter* van het koninklijk besluit nr. 3, zoals bijvoorbeeld de regularisatie van initieel niet in aftrek gebrachte btw die voor 1 januari 2019 opeisbaar is geworden op kosten met betrekking tot gebouwen of gedeelten ervan die werden verhuurd met vrijstelling van btw maar die vanaf 1 januari 2019 worden verhuurd met toepassing van de btw ingevolge bijvoorbeeld de toepassing van artikel 44, § 3, 2°, a), 7^{de} streepje, van het Wetboek.

De modaliteiten van de regularisatie zijn helemaal gelijklopend met die van toepassing krachtens artikel 21*bis* van het koninklijk besluit nr. 3. Paragraaf 1, tweede lid, van artikel 21*ter*, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3 bepaalt met name dat die regularisatie gebeurt tot beloop een bedrag dat gelijk is aan de belasting die oorspronkelijk niet in aftrek kon worden gebracht, verminderd met een vijfde of een vijftiende per verlopen jaar sinds 1 januari van het jaar waarin het recht op aftrek is ontstaan tot 31 december van het jaar dat het jaar voorafgaat waarin de belaste verhuur een aanvang heeft genomen.

Deze regularisatie betreft de btw geheven van:

- de niet gebruikte goederen en diensten, andere dan bedrijfsmiddelen (artikel 21*ter*, § 1, eerste lid, 1°, nieuw). Worden bijvoorbeeld bedoeld, de nog niet gebruikte verhuuraffiches of prospectiekosten voor cliënteel voor het betrokken gebouw;

- de bedrijfsmiddelen die zelf het voorwerp uitmaken van een verhuur met toepassing van btw overeenkomstig artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek (artikel 21*ter*, § 1, eerste lid, 2°, nieuw). Wordt hier bedoeld de btw geheven van alle kosten die al (werk in onroerende staat) dan niet (architectenkosten, studiekosten, enz.) specifiek hebben bijgedragen tot de oprichting van de gebouwen of gedeelten van gebouwen die overeenkomstig die bepaling worden verhuurd;

- les biens d'investissement au moyen desquels l'assujetti réalise des opérations visées à l'article 44, § 3, 2°, d), du Code (article 21^{ter}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3°, nouveau). Par analogie avec ce qui est prévu à l'article 21^{bis}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, de l'arrêté royal n° 3, est visée ici la taxe qui a grevé les biens d'investissement que l'assujetti utilise dans le cadre de son activité économique globale (p.ex. : les bâtiments utilisés par l'assujetti pour son siège social ou administratif, le matériel de bureau ayant la caractéristique de bien d'investissement, des véhicules professionnels etc.).

Conformément au paragraphe 2 de cette disposition, la régularisation dépend de la remise au service compétent de l'administration en charge de la taxe sur la valeur ajoutée d'un inventaire des biens et services pour lesquels la T.V.A. qui les a grevés est révisée.

Conformément au paragraphe 3 de cette disposition, cette régularisation s'effectue par imputation dans les déclarations périodiques à la T.V.A. de l'assujetti à concurrence du montant des taxes dues constaté dans ses déclarations. Le montant de T.V.A. qui n'aura pas pu être apuré dans les onze premières déclarations mensuelles ou les trois premières déclarations trimestrielles de l'année 2019, pourra être inscrit intégralement dans la déclaration de décembre ou la déclaration du quatrième trimestre de l'année 2019, quel que soit le résultat final de cette déclaration. Ce montant ne sera donc plus reporté.

Le paragraphe 4 précise cependant que ce mode de régularisation ne concerne que les taxes qui sont devenues exigibles avant le 1^{er} janvier 2019. La T.V.A. exigible après cette date, et notamment la T.V.A. due sur les travaux de construction à proprement parler, peut faire l'objet d'une déduction immédiate, le cas échéant sous forme de régularisation, en une fois.

Le paragraphe 5 de cette disposition charge enfin le Ministre des Finances ou son délégué de fixer les modalités d'application de cette régularisation et singulièrement la manière dont celle-ci est opérée. Cette disposition est le corollaire de l'article 21^{bis}, § 4, de l'arrêté royal n° 3.

- de les bedrijfsmiddelen waarmee de belastingplichtige handelingen verricht bedoeld in artikel 44, § 3, 2°, d), van het Wetboek (artikel 21^{ter}, § 1, eerste lid, 3°, nieuw). Naar analogie met wat is voorzien in artikel 21^{bis}, § 1, eerste lid, 2°, van het koninklijk besluit nr. 3, wordt hier bedoeld de belasting geheven van de bedrijfsmiddelen die de belastingplichtige gebruikt in het kader van zijn globale economische activiteit (bv. de gebouwen die door de belastingplichtige worden gebruikt als maatschappelijke of administratieve zetel, het bureaumateriaal dat als bedrijfsmiddel wordt beschouwd, professionele voertuigen, enz.).

Overeenkomstig paragraaf 2 van die bepaling, is de regularisatie afhankelijk van de indiening bij de bevoegde dienst van de administratie belast met de belasting over de toegevoegde waarde, van een inventaris van de goederen en diensten waarvan de btw die ervan werd geheven wordt herzien.

Overeenkomstig paragraaf 3 van die bepaling, wordt die regularisatie uitgevoerd door toerekening in de periodieke btw-aangiften van de belastingplichtige tot beloop van het bedrag van de door hem verschuldigde belasting vastgesteld in zijn aangiften. Het bedrag aan btw dat niet kan worden verrekend in de eerst elf maandaangiften of de eerste drie kwartaalaangiften van het jaar 2019, kan integraal worden opgenomen in de maandaangifte van december 2019 of in de aangifte van het vierde kwartaal van het jaar 2019, ongeacht het eindresultaat van deze aangiften. Dat bedrag zal dus niet verder meer worden overgedragen.

Paragraaf 4 van deze bepaling preciseert evenwel dat die regularisatie enkel betrekking heeft op de belasting die opeisbaar is geworden vóór 1 januari 2019. De btw opeisbaar na die datum, en in het bijzonder de btw op de eigenlijke bouwwerkzaamheden, kan onmiddellijk in één keer in aftrek worden gebracht, desgevallend bij wijze van regularisatie.

Paragraaf 5 van die bepaling machtigt de Minister van Financiën of zijn gemachtigde om de toepassingsmodaliteiten van die regularisatie te bepalen, en met name de manier waarop die wordt verricht. Die bepaling is de tegenhanger van artikel 21^{bis}, § 4, van het koninklijk besluit nr. 3.

Article 7

L'article 7 du projet, conformément à l'article 49, 5°, b), du Code, prévoit, par l'insertion d'un article 21^{quater}, nouveau, dans l'arrêté royal n° 3, une solution afin d'éviter un désavantage injustifié pouvant être causé au bailleur lors de la cession du bâtiment qui, compte tenu de son ancienneté, est effectuée en exemption de T.V.A. alors que ce bâtiment continue à être loué avec application de la T.V.A. Mutatis mutandis, la même solution s'applique dans le cas où un droit réel est constitué sur un tel bâtiment ou dans le cas où un droit réel sur un tel bâtiment est cédé.

Il est en effet envisageable qu'un bâtiment loué avec application de la taxe à la suite de l'exercice de l'option visée à l'article 44, § 3, 2°, d), alinéa 3, du Code, soit vendu avant l'expiration du bail. Si le contrat de location a été enregistré, le bail peut être opposé de plein droit au nouveau propriétaire et le bâtiment est alors utilisé par le cessionnaire – malgré la cession – dans le cadre d'une activité économique taxable (location).

En revanche, la cession du bâtiment, s'il n'est plus "neuf" au sens de l'article 44, § 3, 1°, a), du Code, est exemptée de T.V.A. sans droit à déduction. Étant donné que cette opération fait sortir définitivement le bien d'investissement du patrimoine du cédant au moyen d'une opération qui n'ouvre pas un droit à une déduction, la partie de la T.V.A. initialement déduite sur les frais d'acquisition ou de construction du bâtiment qui n'a pas encore été soumise à révision devrait être révisée en une fois au détriment du vendeur, alors même que le bâtiment continuerait à être loué avec application de la T.V.A..

Afin d'assurer la neutralité de l'application de la T.V.A. dans ces circonstances spécifiques et d'éviter un désavantage injustifié dans le chef des assujettis, l'article 21^{quater}, alinéa 1^{er}, nouveau, de l'arrêté royal n° 3, met en avant une solution ad hoc pour ce problème. Par analogie avec la cession prévue conformément à l'article 11 du Code, il est alors prévu :

Artikel 7

Artikel 7 van het ontwerp werkt krachtens artikel 49, 5°, b), van het Wetboek een oplossing uit, door de invoeging van een artikel 21^{quater}, nieuw, in het koninklijk besluit nr. 3, om een ongerechtvaardigd nadeel te vermijden dat zou kunnen ontstaan voor de verhuurder bij de overdracht van het gebouw die – gezien de ouderdom ervan – met vrijstelling van de btw gebeurt terwijl dat gebouw verder verhuurd wordt met toepassing van de btw. Mutatis mutandis geldt hetzelfde voor de situatie waarin op een dergelijk gebouw een zakelijk recht wordt gevestigd of waarin een zakelijke recht op een dergelijk gebouw wordt overgedragen.

Het is immers mogelijk dat een gebouw dat wordt verhuurd met belastingheffing ingevolge de uitoefening van de optie bedoeld in artikel 44, § 3, 2°, d), derde lid, van het Wetboek voor afloop van de huurovereenkomst wordt verkocht. Indien de huurovereenkomst werd geregistreerd, is die huurovereenkomst van rechtswege tegenstelbaar aan de nieuwe eigenaar en wordt het gebouw – ondanks de overdracht – door de overdrager nog verder gebruikt voor een belaste economische activiteit (verhuur).

Anderzijds zal de overdracht van het gebouw zelf, als dat wegens zijn ouderdom niet meer "nieuw" is in de zin van artikel 44, § 3, 1°, a), van het Wetboek, vrijgesteld zijn van btw zonder recht op aftrek. Vermits door die handeling het bedrijfsmiddel definitief uit het vermogen van de overdrager verdwijnt door middel van een handeling die geen recht op aftrek verleent, zou het nog niet aan herziening onderworpen gedeelte van de oorspronkelijk in aftrek gebrachte btw op de aankoopprijs of oprichtingskosten van het gebouw in één keer moeten worden herzien in het nadeel van de verkoper, terwijl het gebouw anderzijds bij voortduur met toepassing van de btw wordt verhuurd.

Om de neutraliteit van de toepassing van de btw te verzekeren in die specifieke omstandigheden en ongerechtvaardigde nadelen voor de belastingplichtigen te vermijden, voorziet artikel 21^{quater}, eerste lid, nieuw, van het koninklijk besluit nr. 3, in een ad hoc oplossing voor dit probleem. Naar analogie met de gevolgen van een overdracht in de zin van artikel 11 van het Wetboek, wordt aldus bepaald dat:

- qu'aucune révision ne sera opérée dans le chef du cédant à la suite de la cession du bâtiment ou de la fraction de bâtiment en exemption de T.V.A. ;

- que les éventuelles révisions qui découleraient de modifications intervenues dans l'utilisation du bien après la cession de celui-ci devront être effectuées dans le chef du cessionnaire du bien.

Article 8

L'article 8 du projet apporte une modification technique à l'article 4, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal n° 14, du 3 juin 1970, relatif aux cessions de bâtiments, fractions de bâtiment et du sol y attenant et aux constitutions, cessions et rétrocessions d'un droit réel au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, portant sur de tels biens, à la suite du remplacement par l'article 2 du projet, de l'article 9 de l'arrêté royal n° 3.

Article 9

Afin d'assurer une transition douce et claire entre les anciennes et les nouvelles règles en matière de point de départ du délai de révision, il est explicitement stipulé que le nouveau régime concernant le point de départ du délai de révision ne s'appliquera qu'aux biens d'investissement pour lesquels le droit à déduction de la T.V.A. exigible sur ces biens d'investissement est né au plus tôt le 1^{er} janvier 2019. Les biens d'investissement pour lesquels le droit à déduction de la T.V.A. exigible sur ces biens est né avant cette date restent soumis à la réglementation en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent projet.

Article 10

L'article 10 stipule que l'arrêté entrera en vigueur au jour de sa publication au *Moniteur belge*.

- er geen herziening moet worden toegepast door de overdrager naar aanleiding van de overdracht van het gebouw of het gedeelte van het gebouw met vrijstelling van btw;

- eventuele latere herzieningen ingevolge gebruikswijzigingen met betrekking tot het goed na de overdracht ervan zullen moeten worden verricht door de overnemer van het goed.

Artikel 8

Artikel 8 van het ontwerp brengt een technische wijziging aan in artikel 4, eerste lid, van het koninklijk besluit nr. 14 van 3 juni 1970 met betrekking tot de vervreemdingen van gebouwen, gedeelten van gebouwen en het bijhorende terrein en de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van een zakelijk recht in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde op zulke goederen, als gevolg van de vervanging van artikel 9 van het koninklijk besluit nr. 3 door artikel 2 van het ontwerp.

Artikel 9

Om een vlotte en duidelijke overgang te verzekeren tussen de oude en de nieuwe regeling inzake de aanvang van de herzieningstermijn, wordt uitdrukkelijk bepaald dat de nieuwe regeling inzake de aanvang van de herzieningstermijn maar van toepassing zal zijn op bedrijfsmiddelen waarvoor het recht op aftrek ten aanzien van de btw geheven van die bedrijfsmiddelen ten vroegste op 1 januari 2019 is ontstaan. De bedrijfsmiddelen waarvoor het recht op aftrek ten aanzien van de btw geheven van die bedrijfsmiddelen vóór die datum is ontstaan, zullen onderworpen blijven aan de vigerende regeling vóór de inwerkingtreding van dit ontwerp.

Artikel 10

Artikel 10 bepaalt dat het besluit in werking zal treden op de dag van publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

J'ai l'honneur d'être,

Ik heb de eer te zijn,

Sire,

Sire,

de Votre Majesté,

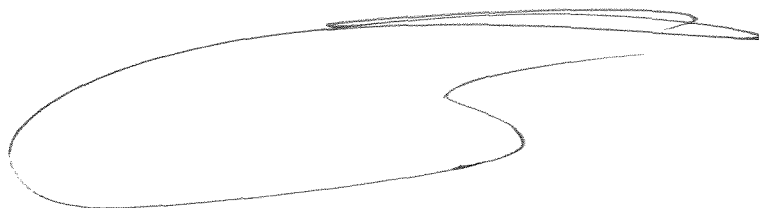
van uwe Majesteit,

le très respectueux et très fidèle serviteur,

de zeer eerbiedige en zeer getrouwe dienaar,

Le Vice-Premier Ministre et Ministre des
Finances,

De Vice-Eerste Minister en Minister van
Financiën,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a smaller loop and a trailing stroke.

Alexander DE CROO