

Goed om weten ...

Sale & Lease back van gebouwen: zet Ruling-Commissie u op het verkeerde been?

Op zoek naar financiering maken ondernemingen soms hun onroerend goed te gelde via een sale and rent back. De registratierechten -10 tot 12,5 % - bij verkoop maken die operatie vrij duur. Een aantal rulings wekken de indruk dat de registratierechten op de verkoop kunnen verminderd worden door eerst een recht van erfpacht (tussen 27 en 99 jaar) aan 0,2 % te vestigen en vervolgens pas de eigendom, die dan nog nauwelijks waarde heeft, te verkopen tegen heffing van 10 of 12,5 % registratierechten.

Maar het enthousiasme neemt af als men de strenge voorwaarden doorneemt die de Ruling-Commissie stelt. Er blijven nog twee (dure) afrekeningen voor de verkoper. Kan de verkoper op de vergoedingen wel het regime van de gespreide meerwaarden toepassen? En voor vrij recente gebouwen kunnen er nog belangrijke btw-herzieningen volgen. Laat u als verkoper niet blindelings meesleuren in het "eenvoudige" erfpachtscenario. De besparing aan registratierechten is voor de koper, de open vragen zijn voor de verkoper. Ook voor de koper zijn er oplossingen op het vlak van meerwaardebelasting en btw. Stel uw eisen!

Btw en software: wat als 21 % - 21 % niet meer gelijk is aan 0?

Een boekhouding die niet gevoerd wordt in overeenstemming met de btw-voorschriften, kan een belangrijke bijkomende fiscale kost uitmaken. Bij heel wat (complexere) btw-transacties moet u op facturen waarop geen btw aangerekend wordt, zelf de btw storten en terug aftrekken. 21 % storten maar anderzijds 21 % recupereren, dat maakt economisch toch niets uit?

Voor de btw wel. Is niet alles netjes opgenomen in de juiste vakken van de btw-aangifte, zal een boete van 10 % geheven worden op 21 %, of een kost van 2,1 %. Andere formele onvolkomenheden zijn zelfs aan 20 % boete onderhevig.

Boekhoudprogramma's en ERP pakketten verwerken vaak niet alle transacties volgens de formele btw-regels. Een screening van uw softwarepakket op vlak van btw kan uitwijzen of u risico loopt. En zo ja, zorg dan voor de nodige aanpassingen zodat 21 minus 21 zo snel mogelijk terug nul wordt.