



Optionele btw op onroerende verhuur

Danny Stas – Ivan Massin
17 april 2018

Inhoudstafel

Voorgeschiedenis van de maatregel

Vergelijking tussen de huidige en de nieuwe regeling

De nieuwe regeling in detail

Besluit: uitkijken naar 1 oktober 2018

Wat voorafging

Optionele btw op professionele verhuur

Wat voorafging

- Zomerakkoord 2017: soepele regeling verhuur opslagruimte (e-commerce), nadien uitgebreid tot *veralgemeende* optieregeling (naar 'Nederlands' model)
- Oktober 2017: optionele verhuur met btw alleen voor 'nieuwe' gebouwen (budgetneutraliteit van de maatregel)
- Maar voorstel gesneuveld op budgettaire impact
- Persbericht 25/10/2017: "*De regering heeft echter beslist om de geplande hervorming over de btw en de onroerende verhuur momenteel te beperken.*"
- Verhuur opslagruimte wel behouden (via aanpassing administratieve regeling)
- December 2017: voorstel duikt terug op, maar wordt uiteindelijk opnieuw uitgesteld
- **Ministerraad 30 maart 2018: goedkeuring in 'eerste lezing'**

Optionele btw op professionele verhuur

Volgende stappen

- Advies Raad van State
- Tweede lezing in de Ministerraad
- Start parlementaire procedure
- Inwerkingtreding op 1 oktober 2018

Huidige en nieuwe regeling naast elkaar

Optionele btw op professionele verhuur

Vergelijking

Huidige regeling – afwijkingen

- Verhuur parkings
- Verhuur opslagruimte
- Exploitatie (lucht)havens
- Onroerende installaties
- Onroerende financieringshuur

- Bedrijvencentra
- Commerciële centra
- Ad hoc regelingen ('actieve verhuur')

Nieuwe regeling – afwijkingen *

- Verhuur parkings
- Verhuur opslagruimte (B2C)
- Exploitatie (lucht)havens
- Onroerende installaties
- Onroerende financieringshuur

- Kortdurende verhuur
- Optionele verhuur B2B
- Bedrijvencentra (?)
- Commerciële centra (?)
- Ad hoc regelingen ('actieve verhuur') (?)

* De commentaren hierna zijn louter gebaseerd op het huidige voorontwerp van wet; wijzigingen zijn dus nog mogelijk. U dient derhalve contact op te nemen met uw vaste aanspreekpersoon binnen Deloitte of Laga om de gevolgen van deze regeling voor uw onderneming nader te bekijken.

Nieuwe regeling nader bekeken

Optionele btw op professionele verhuur

Omschrijving

Art. 44, § 3, 2° WBTW (nieuw):

"Van de belasting zijn vrijgesteld,

1° (...)

2° de verpachting, en de verhuur vanuit hun aard onroerende goederen, met uitzondering van:

(...)

*d) 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.*

(...)

Grondvoorwaarden

Verhuur van gebouwen

- Verhuur van een **gebouw** of een gedeelte van een gebouw
 - Cf. ruime omschrijving van een 'gebouw'
 - Gedeelte van een gebouw: vooral van belang bij 'gemengd' gebruik (zie hierna)
- Verhuur van een **terrein**: blijft vrijgesteld
 - Tenzij 'bijhorend terrein' wordt verhuurd samen met een gebouw

Grondvoorwaarden

Hoedanigheid huurder

- Huurder moet een **belastingplichtige** zijn die het gebouw gebruikt voor zijn **economische activiteit**
- Dubbele voorwaarde
- **Belastingplichtige**
 - Dus ook gemengde en vrijgestelde belastingplichtige komen in aanmerking (bv. verhuur van WZC aan exploitant)
 - Gedeeltelijke belastingplichtige: zie hierna
 - Niet:
 - Privépersonen
 - Openbare instellingen
 - (Passieve holdings)

Grondvoorwaarden

Hoedanigheid huurder

- Gebruik voor **economische activiteit**
 - Dus niet: verhuur van een woning (bv. aan een zelfstandige)
 - Gedeeltelijke belastingplichtige (bv. openbare instelling)
 - Enkel afzonderlijk gedeelte dat wordt gebruikt voor economische activiteit kan met btw worden verhuurd
 - Zelfstandig gebruik van dit gedeelte vereist

Vormvoorwaarden

Gezamenlijke optie

- Vormvoorwaarden zullen worden bepaald bij KB
- Waarschijnlijk:
 - Optie in de overeenkomst
 - Per afzonderlijke overeenkomst – gemengd gebruik van gebouw lijkt mogelijk
 - Notificatie aan btw-dienst?
- Optie is definitief en onherroepelijk voor de betrokken overeenkomst
 - Wat bij verlenging?
 - Grondvoorwaarden niet langer voldaan?

Gevolgen

Bestaande overeenkomsten

- Overeenkomsten met verplichte toepassing van btw
 - Geen gevolgen (zie evenwel hierna, opslagruimte)
- Overeenkomsten met impliciet of expliciet gebruiksrecht op onroerend goed
 - In essentie geen 'verhuur'
 - Dus geen impact
 - Bv. recht beroepswerkzaamheid uit te oefenen, bedrijvencentrum.
- Opslagruimte
 - Omwille van huidige strikte toepassing,
 - wordt optie als 'algemene' regel vooropgesteld,
 - met een inperking van verplichte toepassing tot B2C,
 - maar met ruimere voorwaarden

Gevolgen

Bestaande overeenkomsten

- Concrete toepassingen
 - Logistieke verhuur (opslagruimte)
 - Retail en commerciële centra (shopping; retail park)
 - Kantoorverhuur
 - Sociale sector
 - Openbare sector (gemeente; AGB; ...)

Toepassing in de tijd

Alleen voor nieuwe gebouwen per 1 oktober 2018

- Optie voor toepassing van btw is alleen mogelijk voor nieuwe gebouwen waarvoor de "eerste oorzaak van opeisbaarheid" op "rechtstreeks toerekenbare kosten" zich voordoet ten vroegste op 1 oktober 2018
- **Nieuwe gebouwen**
 - Nieuwbouw
 - Maar ook vernieuwbouw (grondige renovatie)
 - Cf. huidige criteria (structuur – 60%-regel)

Toepassing in de tijd

Alleen voor nieuwe gebouwen per 1 oktober 2018

- Optie voor toepassing van btw is alleen mogelijk voor nieuwe gebouwen waarvoor de “eerste oorzaak van opeisbaarheid” op “rechtstreeks toerekenbare kosten” zich voordoet ten vroegste op 1 oktober 2018
- **Eerste oorzaak van opeisbaarheid**
 - Factuurdatum (voor zover tijdig uitgereikt)
 - Creditnota en nieuwe factuur?

Toepassing in de tijd

Alleen voor nieuwe gebouwen per 1 oktober 2018

- Optie voor toepassing van btw is alleen mogelijk voor nieuwe gebouwen waarvoor de “eerste oorzaak van opeisbaarheid” op “rechtstreeks toerekenbare kosten” zich voordoet ten vroegste op 1 oktober 2018
- **Rechtstreeks toerekenbare kosten**
 - Niet beperkt tot bouwkosten, ook soft costs zijn bedoeld
 - Feitelijke aangelegenheid
 - *Cf.* advies van advocatenkantoor
 - Let wel: verhuurovereenkomst kan wel al eerder zijn afgesloten (geen ‘bouwkost’)

Toepassing in de tijd

Alleen voor nieuwe gebouwen per 1 oktober 2018

- Deze voorwaarde geldt **niet** voor **opslagruimten**
 - Onmiddellijke toepassing op nieuwe overeenkomsten
 - Ook voor bestaande gebouwen
 - Quid bestaande overeenkomsten?

Andere maatregelen

Normale waarde

- Nieuwe regel die 'normale' waarde oplegt voor verhuurvergoedingen
- Omwille van onmiddellijke btw-aftrek verhuurder en gespreide betaling van btw op de huurvergoedingen
- Voorwaarden
 - Huurvergoeding lager dan normale waarde
 - Huurder heeft geen volledig recht op aftrek
 - Verbondenheid tussen verhuurder en huurder (bv. bestuurder – aandeelhouder – controle)
 - Opletten met intra-groepverhuur

Andere maatregelen

Verlengde btw-herzieningstermijn

- Vandaag: 15-jaar (nieuwbouw) of 5 jaar (verbeteringswerken) die per jaar wordt berekend
- Voor gebouwen die optioneel met btw zijn verhuurd:
 - **25** jaar (5 jaar)
 - Berekening op **maand**basis
 - Opmerking: quid art. 187, lid 1 Btw-richtlijn: “maximaal” 20 jaar?
- Berekening op maandbasis, maar niet bij:
 - Huurvrije periode
 - Leegstand buiten controle van eigenaar (bv. tussen 2 overeenkomsten in; omwille van werken)

Andere maatregelen

Verlaagde btw-tarieven

- Sociale woningbouw, rusthuizen, bepaalde instellingen, scholenbouw, ...
- 6% - 12%
- Verkoop – zakelijke rechten – Btw-leasing
- **Alle regelingen worden uitgebreid met verhuur die optioneel onderworpen is aan btw**
- Cf. hoger: investeerder die verhuurt aan exploitant = optie mogelijk. Exploitant is (vrijgestelde) btw-plichtige

Andere maatregelen

Wat met registratierechten?

- Onroerende verhuur: heffing 0,2%
- Geen vrijstelling voor proportioneel recht voorzien vandaag (cf. art. 159, 10° W.Reg)
- Wel algemene administratief standpunt dat verhuurcontracten met btw vrijgesteld zijn (cf. verhuur opslagruimte)
- Wetgevend initiatief?

Verhuur op korte termijn

Verplichte toepassing btw

- *“De terbeschikkingstelling van uit hun aard onroerende goederen die niet worden aangewend voor bewoning of voor handelingen bedoeld in [art. 44] paragrafen 1 en 2, voor een periode van niet meer dan zes maanden”*
- Toepassingsgebied: hotels, conferentiecentra, expohallen
 - ‘Onroerende goederen’ (dus ruimer dan ‘gebouw’ – cf. optionele regeling)
 - Geen samenloop met ad hoc-contracten? (cf. bedrijvencentrum)
- Uitzonderingen:
 - Verhuur van woning
 - Verhuur in socio-culturele sector
 - Bv. verhuur van zaal door cultureel centrum

Tot besluit

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax and legal, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 225,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte Network”) is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

Laga BV CVBA is part of a privileged multidisciplinary cost-sharing association with Deloitte Accountants BV CVBA.