



VAT alert België

Voorstel tot aanpassing van het voorontwerp van wet omtrent btw op onroerende verhuur: *gewijzigde inwerkingtreding en ruimere compenserende maatregelen*

Krachtlijnen

Om tegemoet te komen aan de kritiek van de Raad van State op het voorontwerp van wet omtrent btw op onroerende verhuur, werkt de federale Regering aan een gewijzigd wetontwerp.

Blikvangers zijn :

- de gewijzigde **inwerkingtreding**;
- de nieuwe **definitie** van '**opslagruimte**';
- de wijzigingen aan de '**compenserende**' maatregelen.

Waar voorheen veel onrust heerste over de mogelijke toepassing van de nieuwe regeling op 'nieuwe' gebouwen (*wat indien reeds in aanbouw, wat indien reeds vergunning gekregen, wat indien reeds studie- en architectuurkosten gemaakt voor een bepaald project,...* ?), lijkt men hier nu komaf mee te willen maken door uitdrukkelijk te bepalen dat voor btw kan worden geopteerd bij de verhuur van **gebouwen** (uitgezonderd opslagruimten) **waarvoor de btw over materiële werken tot oprichting** ervan voor het eerst **opeisbaar** wordt **vanaf 1 oktober 2018**. Of voorafgaand

hieraan btw opeisbaar is geworden over intellectuele diensten (zoals architectuur en studie) of over grondwerken (zoals sanering- en stabiliseringswerken) zal dus in principe niet meer doorslaggevend zijn.

Specifiek t.a.v. **opslagruimten** wil men enerzijds bevestigen dat de nieuwe regeling ook geldt voor 'oude' gebouwen (en contracten) en wil men anderzijds de definitie van opslagruimte verduidelijken: ruimte die **hoofdzakelijk, i.e. voor meer dan 50% wordt bestemd voor het opslaan van goederen**. Het gedeelte van de ruimte dat hiervoor niet wordt bestemd, zou onbeperkt kunnen worden gebruikt voor andere doeleinden, uitgezonderd indien men deze ruimte wil aanwenden als verkoopruimte. Hiervoor zou slechts een tolerantie van 10% gelden.

Ondanks de kritiek van de Raad van State op de voorgestelde wijzigingen aan de herzieningstermijnen voor onroerende goederen (25 jaar voor onroerende goederen die ingevolge optie met btw zullen worden verhuurd en 15 jaar voor alle andere bedrijfsmiddelen), lijkt men op dit punt het initiële voorstel onaangetaast te zullen laten.

Daarnaast zijn er nog de compenserende maatregelen, in het bijzonder de verplichte btw-heffing over kortlopende verhuringen. Waar dit initieel was beperkt tot korte termijn verhuringen van maximum 6 maanden, is het huidige voorstel om hier rekening te houden met **verhuringen tot maximum 1 jaar**. De uitzonderingen hierop in geval van bestemming voor bewoning of voor activiteiten waarvoor een sociale of culturele vrijstelling geldt, blijven in principe grotendeels behouden. Wat onder 'bewoning' te verstaan zal zijn, is voorlopig niet gedefinieerd.

Hoewel e.e.a. **op vandaag nog onbeslist** is, krijgen hiermee een aantal grondvoorwaarden meer vaste vorm en is het duidelijk dat de Regering echt mikt op een snelle inwerkingtreding van de maatregel, i.e. per 1 oktober 2018.

Wij volgen elke evolutie verder stipt op voor u.

Contact

- Danny Stas (Laga), dstas@laga.be, + 32 2 800 70 11
- Ivan Massin, imassin@deloitte.com, + 32 2 600 66 52
- Nancy Muyshondt (Laga), nmuyshondt@laga.be, +32 3 242 42 30
- Joaquim Heirman (Laga), jheirman@laga.be, + 21 2 800 71 27
- Lionel Wellekens, lwellekens@deloitte.com, + 21 800 27 34

Aarzel niet om onze website te contacteren :

<http://www.deloitte.com/be/tax> | <http://www.laga.be>



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 communication 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 communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

Laga BV CVBA in Belgium

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

© 2018. For information, contact Deloitte Belgium.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)