



IMPOSTO Advocaten

Het voordeel van alle aard voor de bedrijfswoningen uiteindelijk rechtgezet

Het is een praktijk van oudsher dat in exploitatie-, management-, of patrimoniumvennootschappen zich bedrijfswoningen bevinden. Onder bedrijfswoningen begrijpen we gebouwen die door de vennootschap deels of geheel privaater ter beschikking worden gesteld van de bedrijfsleider en dit als een vergoeding in natura voor zijn prestaties. De vennootschap kan in principe de kosten eigen aan dit pand in aftrek brengen van haar belastbaar resultaat. De bedrijfsleider dient in zijn aangifte in de personenbelasting een voordeel alle aard op te nemen gelijk aan de waarde die het gebruik van deze woning heeft voor de bedrijfsleider, de huurwaarde met andere woorden; daarop wordt hij/zij belast net alsof het een vergoeding in geld betreft.

De fiscale wetgeving bepaalt deze huurwaarde voor het gebruik van onroerende goederen evenwel forfaitair. Tot de regering Di Rupo het fiscale (vastgoed) landschap in 2012 poogde om te toveren tot een mijnenveld, werd dit voordeel (voor bedrijfswoningen met een kadastraal inkomen gelijk of hoger dan € 745,00) begroot volgens volgende formule: het geïndexeerd kadastraal inkomen van het betrokken onroerend goed (KI) x 5/3 x 2. Het op deze wijze berekend voordeel werd doorgaans als aanvaardbaar beschouwd door de bedrijfsleider.

Vanaf 2012 werd de coëfficiënt van 2 evenwel verhoogd tot 3,8, waardoor het forfaitair voordeel alle aard voor het gebruik van de bedrijfswoning quasi verdubbelde. Het vreemde was wel dat deze verdubbeling enkel van toepassing was voor het geval een vennootschap de woning ter beschikking stelt aan een bedrijfsleider of personeelslid; indien een woning ter beschikking werd gesteld vanuit een éénmanszaak bleef de coëfficiënt op 1.

Een forfaitaire waardering van het voordeel met coëfficiënt 3,8 leidde evenwel tot toestanden waarbij het forfaitair geraamd voordeel van de huurwaarde manifest hoger was dan de werkelijke huurwaarde. De genietter van

het voordeel werd daardoor op meer belast dan wat er uiteindelijk te genieten viel.

Sinds enkele jaren lopen er vanwege belastingplichtigen procedures om deze coëfficiënt van 3,8 buiten werking te stellen. De centrale idee is dat het discriminerend is voor bedrijfsleiders/personeelsleden van vennootschappen dat zij bij de waardering van hun aan te geven voordeel alle aard bedrijfswoningen geconfronteerd worden met een coëfficiënt 3,8, terwijl dat voor personeelsleden van éénmanszaken niet het geval is (coëfficiënt 1). Een arrest van het Hof van Beroep Gent van februari 2018 maakt finaal komaf met deze zaak en verwijst de coëfficiënt 3,8 naar de prullenmand. Wat meer is, de Minister van Financiën heeft verklaard zich hierbij neer te leggen omdat de vroegere coëfficiënt van 2 doorgaans tot een realistischer huurwaarde aanleiding geeft; en in de praktijk stellen we ook vast dat in lopende procedures de fiscus het been niet langer stijf houdt. Er zou hieromtrent ook nog een Circulaire op komst zijn.

Goed nieuws voor zij die reeds een procedure voerden. Maar eigenlijk nog beter nieuws voor zij die lieten betijen en hun verhoogd voordeel braafjes aangaven. Wat nu te doen in de personenbelasting:

- voor het inkomstenjaar 2017 (aanslagjaar 2018) dient terug het 'lager' voordeel te worden aangegeven met coëfficiënt 2;
- voor het inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017) kan nog bezwaar worden ingediend tegen de aanslag die u hebt binnengekregen; dit bezwaar moet ingediend worden binnen de 6 maanden na de verzending van het aanslagbiljet;
- voor de inkomstenjaren 2013 tot en met 2015 (aanslagjaar 2014 tot en met 2016) zal in principe niet meer met een bezwaarschrift kunnen worden gewerkt omdat de aanvankelijke aanslagen reeds langer dan 6 maanden zijn ontvangen; toch kan ons inziens ook hier nog de teveel betaalde belasting worden recuperereerd; artikel 376 WIB 92 stelt dat een aanslag tot 5 jaar na het betrokken inkomstenjaar kan worden gecorrigeerd

onder meer mits er zich een nieuw feit voordoet. Er zijn goede redenen om aan te nemen dat een arrest waarin een Hof van Beroep concludeert dat een KB ongrondwettelijk is zo'n nieuw feit uitmaakt. Hetzelfde kan gesteld worden van het nieuw standpunt van de minister van Financiën en/of de te verwachten Circulaire. Daarbovenop maakt de berekening met coëfficiënt 3,8 i.p.v. 2 ons inziens ook een materiële vergissing uit; ook in die omstandigheden is artikel 376 WIB 92 toepasselijk.

De fiscaliteit rond vastgoed in vennootschap is de laatste jaren belangrijk geëvolueerd. Nadat de problematiek van vastgoed en vruchtgebruik structuren gekanaliseerd is, valt ook de problematiek van de waardering van het voordeel alle aard bij bedrijfswoningen stilaan terug in zijn plooi. Al is er daarvoor wat werk aan de winkel.

*Stijn Lamote en Jan Sandra,
IMPOSTO Advocaten*

FISCALITEIT VERMOGEN ONDERNEMEN



IMPOSTO
ADVOCATEN - AVOCATS - LAWYERS

PR. KENNEDYPARK 41 | 8500 KORTRIJK
+ 32 56 24 13 13 | INFO@IMPOSTO.BE
WWW.IMPOSTO.BE