



IMPOSTO Advocaten

Verhuur van vastgoed met btw vanaf 2019 – de kogel is door de kerk!

Zoals u ongetwijfeld uit de pers reeds hebt kunnen vernemen, heeft de regering beslist om verhuur van vastgoed met btw aanzienlijk te versoepelen in drie gevallen.

VERHUUR VAN VASTGOED BLIJFT IN PRINCIPLE VRIJGESTELD VAN BTW

Het **algemeen principe** dat **verhuur van vastgoed vrijgesteld is van btw** blijft behouden. Dit maakt dat de verhuurder de btw op de aankoop of de bouw van het vastgoed in kwestie niet in aftrek kan brengen. Vanaf 01.01.2019 worden 2 nieuwe uitzonderingen op deze btw-vrijstelling ingevoerd:

- » de optionele b2b-verhuur van vastgoed tussen btw-belastingplichtigen
- » de kortetermijnverhuur van vastgoed voor andere doeleinden dan private bewoning of socio-culturele doeleinden

OPTIONELE B2B-VERHUUR VAN VASTGOED MET BTW

-Basisvoorwaarden

De basisvoorwaarden om de **optie tot verhuur van vastgoed met btw** te kunnen uitoefenen, zijn als volgt:

- » het moet gaan om een (gedeelte van) **gebouw, eventueel met bijhorend terrein;**
- » **de huurder moet een btw-plichtige zijn** die het goed uitsluitend voor zijn btw-plichtige activiteit gebruikt, ook al is deze werkzaamheid vrijgesteld van btw (bv. arts).

Ingeval geopteerd wordt voor verhuur met btw, geldt deze optie voor de ganse duur van de huurovereenkomst. Een **pro fisco verklaring** in de huurovereenkomst volstaat.

-Inwerkingtreding vanaf 01.01.2019

De optie voor b2b-verhuur met btw is enkel mogelijk voor **nieuwe gebouwen of vernieuwbouw, waarbij de btw op de oprichtingswerken van het gebouw eerst opeisbaar is geworden vanaf 01.10.2018**. Met oprichtingswerken worden **enkel** bedoeld de **materiele bouwkosten** die op het gebouw zelf betrekking hebben. Alle werken van intellectuele aard (architecten, etc...) kunnen buiten beschouwing worden gelaten; hetzelfde geldt voor de voorafgaandelijke afbraak van gebouwen en alle grondwerken (sonderingswerken etc...). De datum van de huurovereenkomst speelt al evenmin een rol.

-Bijzondere herzieningstermijn

Door btw aan te rekenen op de verhuur van het vastgoed, zal de verhuurder de btw op de bouwkosten kunnen recupereren. Gevolg is wel dat de **btw-herzieningstermijn** voor het gebouw over **25 jaar** zal lopen in plaats van de gebruikelijk 15 jaar. Ingeval het gebouw niet langer wordt aangewend voor een btw-activiteit, moet de afgetrokken btw op de bouwkosten worden herzien voor de nog niet verstreken periode van de 25-jarige herzieningstermijn en teruggestort worden aan de Belgische schatkist (x / 25sten). Wordt het gebouw eerst verhuurd zonder btw en vervolgens verhuurd met btw, dan kan de verhuurder de btw op de bouwkosten alsnog recupereren in de mate dat de btw-herzieningstermijn niet verstreken is.

VERPLICHTE KORTETERMIJNVERHUUR MET BTW

Kortetermijnverhuur wordt voortaan **principeel aan btw onderworpen**; onder kortetermijnverhuur wordt verstaan de verhuur voor **een periode die niet langer dan 6 maanden duurt**. Dit geldt evenwel niet ingeval het vastgoed wordt aangewend voor bewoning of ingeval van verhuur aan natuurlijke personen die het vastgoed niet aanwenden voor hun economische activiteiten, aan vzw's en aan socio-culturele organisaties. Deze regeling treedt **in werking op 01.01.2019**; de op 01.01.2019 lopende huurovereenkomsten blijven van de vrijstelling van btw genieten tot het einde van hun oorspronkelijk duurtijd.

VERSOEPELING VAN BTW-REGELING VOOR VERHUUR OPSLAGPLAATSEN

Het ter beschikking stellen van bergruimte voor de opslag van goederen is op vandaag verplicht onderworpen aan btw. Daartoe is wel vereist dat het gebouw uitsluitend wordt gebruikt voor de opslag van goederen en dat de kantoorruimte in het gebouw niet meer dan 10% van de oppervlakte of het volume van het gebouw uitmaakt. Deze regelgeving wordt **met ingang van 01.01.2019** tegelijk ruimer en enger.

Vooreerst wordt het begrip bergruimte belangrijk verruimd: voortaan komen **ruimtes** in aanmerking die **voor meer dan 50% voor de opslag van goederen** worden gebruikt op voorwaarde dat die ruimtes voor niet meer dan 10% worden aangewend als verkoopruimte.

Voorts wordt de **verplichte toepassing van btw** op de verhuur van opslagruimtes beperkt

tot de gevallen waarin niet voor b2b-verhuur met btw kan worden geopteerd, dus enkel nog bij **verhuur aan particulieren of andere niet-btw-belastingplichtigen**.

Lopende contracten die onder de huidige regeling met btw worden verhuurd, blijven na 01.01.2019 verplicht onderworpen aan btw tot de duurtijd van de overeenkomst is verstreken. Betreft de lopende overeenkomst een ruimte die voor minder dan 90% maar meer dan 50% wordt gebruikt voor de opslag van goederen, dan kunnen partijen vanaf 01.01.2019 opteren voor verhuur met btw.

De optionele verhuur van vastgoed met btw is ongetwijfeld een belangrijke stap voorwaarts in de richting van een grotere neutraliteit van de btw op vastgoed, zij het dat dit regime voorbehouden blijft voor nieuwe gebouwen. De versoepelde regeling voor de verhuur van opslagruimten heeft daarentegen wel zijn onmiddellijk uitwerking. Zeker voor de logistieke sector kan dit een concurrentienadeel voor België in tijden van booming e-commerce helpen wegwerken.

*Jan Sandra en Anouck 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