

TAX & PRIVATE EQUITY

KI van een nieuw gerealiseerd nijverheidsgebouw: vaststellingsmethodes anno 2021 doorgelicht

29/07/2021 / Reageer / IMPOSTO Tax Lawyers

De belastingplichtige moet wanneer hij een nieuwbouw heeft gerealiseerd de ingebruikneming of de verhuring ervan aan te geven. Hij moet dit uit eigen beweging doen – binnen de dertig dagen – bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Aan dit nieuw opgericht onroerend goed zal de administratie vervolgens een kadastraal inkomen (KI) toekennen. Het KI is het geschatte, gemiddelde normale netto-inkomen van het jaar 1975 van een in België gelegen stuk grond of een gebouw. Op het vlak van de inkomstenbelastingen is het KI van belang om het belastbaar inkomen uit onroerende goederen te bepalen. Het KI vormt tevens de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing, een jaarlijkse Vlaamse belasting. De belastingplichtige heeft er dus alle belang bij om te verifiëren of geen te hoog KI aan zijn vastgoed wordt toegekend.

Het KI & de diverse vaststellingsmethodes

Wil men kunnen nagaan of een KI correct werd bepaald, is het uiteraard zaak de wijze van vaststelling van het KI te kennen. De **methodes** daartoe zijn **wettelijk vastgelegd**. Het betreft een **limitatieve lijst** van methodes waarbij de ene methode slechts kan worden toegepast wanneer de voorafgaande niet werkzaam blijkt. Er bestaat dus **geen vrije keuze** tussen de verschillende methodes.

tot voor kort slechts drie methodes

Tot voor kort waren er drie methodes om het KI van een gebouwd onroerend goed te bepalen.

- De **eerste methode** bepaalt dat het kadastraal inkomen voor gebouwde percelen wordt vastgesteld op grond van de **normale netto-huurwaarden van 1 januari 1975**. Dit is de datum van de laatste algemene perequatie van het KI.

- De **tweede methode** bestaat erin het te schatten goed te **vergelijken met gelijkaardige goederen** waarvan het KI definitief is. Dit is de meest gebruikte methode voor gewone goederen waarvan het aanbod ruim genoeg is zodat er vergelijkingspunten kunnen worden gevonden.

- De **derde methode** baseert zich op de **verkoopwaarden op het referentietijdstip (1975)** waarop men een (kapitalisatie)tarief toepast van 5,3 %. Deze methode wordt gebruikt wanneer men geen vergelijkingspunten vindt, bijvoorbeeld voor nijverheidsinrichtingen en uitzonderlijke goederen. De moeilijkheid van deze methode is volgens de wetgever het vinden van de verkoopwaarden in 1975.

sinds 2021 een extra methode

Met ingang van 1 januari 2021 werd een vierde methode in de wet ingeschreven.

- Deze **vierde methode** bestaat erin dat wanneer er geen enkele referentie voorhanden is om de normale verkoopwaarde van het perceel vast te stellen op 1 januari 1975, deze verkoopwaarde wordt vastgesteld op basis van de **actuele normale verkoopwaarde**. Laatstgenoemde waarde moet worden verrekend met een **correctiefactor** om zo de verkoopwaarde op 1 januari 1975 te bekomen. De correctiefactor wordt jaarlijks vastgelegd en bedraagt 15,018 voor het jaar 2021.

De vierde methode is, zo blijkt uit de voorbereidende werken, gebaseerd op de derde en bestaat uit een **“onbetwistbare” techniek** die toelaat om de **verkoopwaarde van 1975 te reconstrueren** op basis van de actuele verkoopwaarde. Voor de belastingplichtige is het immers moeilijk om zich de verkoopwaarde van zijn goed voor te stellen in 1975. Over het algemeen kent hij daarentegen wel de actuele verkoopwaarde van het goed. Ofwel omdat hij het pas heeft gekocht ofwel omdat hij kan vergelijken met actuele prijzen. Het doel is, volgens de parlementaire voorbereidingen, om te bepalen welk bedrag men in 1975 moest investeren om een kapitaal te verwerven dat overeenstemt met de huidige verkoopwaarde. Het voordeel van deze methode is dat ze **kan toegepast worden op goederen waarvoor er geen enkele referentie voorhanden is**, *“zoals goederen die gelegen zijn in het buitenland”*.

De wetswijziging kwam er **ingevolge een veroordeling van België door het Europees Hof van Justitie**. Het belastbaar inkomen voor onroerende goederen gelegen in België enerzijds en voor onroerende goederen gelegen in het buitenland anderzijds werd immers tot voor kort op verschillende wijze berekend. Voor in België gelegen onroerende goederen werd het belastbaar inkomen berekend op basis van het KI, terwijl dit voor onroerende goederen gelegen in het buitenland gebeurde op basis van de reële huurwaarde. Het Hof van Justitie oordeelde dat België met dit onderscheid de Europese regels inzake het vrij verkeer van kapitaal schond. België werd veroordeeld tot het betalen van een forfaitair bedrag van 2.000.000,00 euro en een dwangsom van 7.500,00 euro per dag vanaf de veroordeling totdat België haar regels in overeenstemming brengt met het Europese recht (Commissie t. België, C-842/19). De wetgever diende aldus dringend naar een oplossing te zoeken. De oplossing bestaat erin om voor onroerende goederen gelegen in het buitenland het onroerend inkomen voortaan evenzeer te bepalen aan de hand van het KI. Dit is nu dus mogelijk aan de hand van de vierde methode.

In de **memorie van toelichting** is verduidelijkt dat de **nieuwe methode niet enkel** kan worden toegepast **voor onroerende goeden in het buitenland**. De methode kan evenzeer worden toegepast bijvoorbeeld voor een Belgische nieuwbouw gerealiseerd volgens technieken die in 1975 nog niet bestonden of die zich bevindt in zones waaromtrent de administratie geen verkoopwaardes heeft van 1975.

Nieuw gerealiseerd nijverheidsgebouw – welke methode?

Een dossier van ons kantoor betreft een nieuw gerealiseerd nijverheidsgebouw bestaande uit onder meer magazijnen en kantoren, gebouwd in een industriezone in Limburg. De administratie en de belastingplichtige zijn het erover eens dat de eerste en tweede methode bij gebreke aan respectievelijk gegevens en vergelijkingspunten niet toepasselijk zijn. Volgens de administratie evenwel is de derde methode van toepassing (die zou leiden tot een merkelijk hoger KI), terwijl volgens de belastingplichtige de vierde methode moet worden toegepast (die leidt tot een merkelijk lager KI).

Voor de derde methode is, zoals toegelicht, vereist dat men beschikt over de verkoopwaarde op het referentietijdstip (1975) van het betrokken vastgoed.

Om de normale verkoopwaarde op 1 januari 1975 te kennen, vertrekt de administratie evenwel van de constructiewaarden in 1975 die naar aanleiding van de laatste algemene perequatie zouden zijn vastgesteld. Aan de hand daarvan zouden barema's zijn bepaald (eenheidswaarden per m²) die dan per lokaal of ruimte worden toegepast. Door vervolgens 70 % toe te passen op de constructiewaarden van 1975, bekomt men de zogenaamde gedwongen verkoopwaarde van 1975. Volgens de administratie bedraagt de gedwongen verkoopwaarde in de meeste gevallen immers 70% van de constructiewaarde. Op die manier kan en moet volgens de administratie de derde methode worden toegepast (verkoopwaarde 1975 x 5,3 %).

Bij deze werkwijze kunnen heel wat vragen worden gesteld. Vooreerst blijkt de administratie helemaal niet over de verkoopwaardes te beschikken van 1975. Zij dient daartoe immers een oefening te doen uitgaande van constructiewaarden van 1975. Bovendien kunnen de door de administratie gehanteerde constructiewaarden van 1975 nooit de constructiewaarden conform de bouwtechnieken anno 2020-2021 zijn.

Het komt precies voor dat de administratie geen enkele referentie voorhanden heeft om de normale verkoopwaarde van het perceel vast te stellen op 1 januari 1975 zodat wel degelijk de vierde methode moet worden toegepast. Deze methode is, zoals toegelicht, juist voorzien voor situaties waarin bijvoorbeeld een nijverheidsgebouw is opgericht volgens bouwtechnieken waarvan in 1975 geen sprake was. De bedoeling van de wetgever is ook duidelijk om een "onbetwistbare" techniek in te voeren die toelaat om de verkoopwaarde van 1975 te reconstrueren op basis van de actuele verkoopwaarde.

Het lijkt erop dat de administratie een eigen methode ontwikkeld heeft – toch minstens in het betrokken dossier – die een variant uitmaakt van de derde methode. Nochtans is wettelijk gezien de enige mogelijke variant op de derde methode, de vierde methode: actuele normale verkoopwaarde x correctiefactor (15,018 voor het jaar 2021) x 5,3 %.

Hierboven werd in kort bestek uiteengezet wat het belang is van het toekennen van een KI aan een vastgoed. De diverse methodes – waaronder een nieuwe sinds 2021 – werden toegelicht. Er is geduid dat uit een praktijkgeval van ons kantoor blijkt dat er wel degelijk discussie kan bestaan of de derde methode kan worden toegepast (op basis van de verkoopwaarde van 1975) dan wel of moet worden overgestapt naar de nieuwe vierde methode (op basis van een reconstructie van de verkoopwaarde van 1975 aan de hand van een correctiefactor) wanneer het gaat over een nieuw nijverheidsgebouw. De ganse procedure voor een betwisting van een KI hier uiteenzetten zou ons te ver leiden. Maar weet dat een KI moet worden betwist middels een bezwaarschrift tijdens een bezwaartermijn van slechts 2 maanden vanaf de datum van betekening van het KI. Wordt het KI niet tijdig betwist, dan is het KI definitief. Eens een bezwaarschrift is ingediend kan het dossier worden ingezien, kan er overleg worden gepleegd met de administratie en kan er bemiddeling worden aangevraagd. Verder kan ook beroep worden gedaan op één of meerdere scheidsrechters en desnoods op de Vrederechter.