



EXPERTISE

Verbouwingswerken aan 6% btw of nieuwbouw aan 21% btw: de rullingpraktijk nader bekeken

07/06/2019 / Reageer / Jubel



REAGEER

De **btw-tarifiering in de bouwsector** is vaak een tool om maatschappelijke doelstellingen te bereiken. Actueel circuleren er ideeën omtrent een mogelijke tariefverlaging voor bouw- en renovatiewerken met het oog op energiebesparing en vermindering van CO2-uitstoot. Benieuwd wat de (nabije) toekomst ons brengt.

Op vandaag blijft één van de meest in het oog springende incentives het **verlaagd btw-tarief van 6% voor verbouwingen** van privéwoningen die minstens 10 jaar oud zijn. Bedoeling van de wetgever is de verbetering van ouder wordende woningen te bevorderen. Het hoeft weinig betoog dat het al dan niet kunnen toepassen van dit tarief ten opzichte van het standaardtarief van 21% een serieuze slok op de borrel zal schelen in de kostprijs van uw bouwproject.

Wat begrijpt de btw-wetgever nu precies onder dit begrip “verbouwing”?

In de wet lezen we dat het moet gaan om het *verbouwen, afwerken, inrichten* van een onroerend goed, of nog om de *omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of het onderhoud* van een woning. Nadere invulling van deze begrippen is in de wettekst niet terug te vinden zodat hiervoor teruggegrepen dient te worden naar administratieve richtlijnen, commentaren, casuïstiek. Eén en ander is evenwel **niet altijd even éénduidig** en de interpretaties kunnen dus wel eens uiteenlopen.

Wanneer men botst op een meningsverschil met de betrokken btw-controlediensten kan dit gauw aanleiding geven tot **btw-naheffingen** desgevallend **met significante boetes** en/of tot **(onzekere) procedures** voor de rechtbank.

Beter voorkomen dan genezen...

Voor zover de beoogde werkzaamheden nog niet aangevat zijn, kan uw dossier vooraf afgestemd worden met de **Dienst Voorafgaande Beslissingen (DVB)**. Deze dienst, ook wel rullingdienst genoemd, houdt er een **performante werkwijze** op na.

In eerste instantie is er een informele **prefilingfase**. De belastingplichtige dient een **prefilingaanvraag** in waarin de voorgenomen verrichtingen worden uiteengezet en waarin gevraagd wordt of het project in aanmerking kan komen voor de toepassing van het verlaagd tarief. Daarna volgt een **prefilingbespreking** doorgaans op het kantoor van de DVB te Brussel.

In deze fase zal de rulingdienst vooreerst **duidelijk** meegeven welke **de te volgen contouren** zijn om van het verlaagd tarief toepassing te kunnen maken. Zo wordt, voor de werkzaamheden die zoals in nogal wat gevallen gepaard gaan met een uitbreiding van het onroerend goed, verwezen naar de parameters vermeld in een ministerieel **antwoord op een parlementaire vraag dd. 9/10/2002**. Luidens dit antwoord is er sprake van een verbouwing in de zin van de btw-wetgeving indien 2 voorwaarden voldaan zijn:

1. De werken moeten **op een relevante wijze steunen op de oude dragende muren** en meer algemeen **op de wezenlijke structuur van het bestaand gebouw** (= *conceptueel criterium*). In dit verband rijst ondermeer de vraag of de dragende buiten- en binnenmuren en de funderingen voor het grootste deel behouden blijven, of de nieuwe delen niet los van de bestaande delen kunnen functioneren en er één geheel mee vormen inzake de aanwending, etc.
2. De oppervlakte van het **oude gedeelte** van het gebouw dient **betekenisvol** te zijn ten aanzien van het nieuwe gedeelte. Dit is het geval wanneer de totale **oppervlakte van het oude gedeelte** dat overblijft na uitvoering van de werken, desgevallend **ná afbraak, groter is dan de helft van de totale oppervlakte** van de woning **na uitvoering van de werken** (*oppervlakte-criterium*). Bij de berekening van deze oppervlaktes dient gemeten te worden vanaf en tot de buitenkanten van de opgaande muren, dient rekening gehouden te worden met de totale oppervlakte van ieder vlak gedeelte (draagvloer) van de woning inclusief een verloren oppervlakte zoals bv. onder een schuin dak, alsook met de oppervlakte van een berguimte, kelder, zolder, in- of aangebouwde garage, etc.

Het **concreet dossier** wordt vervolgens **ontmoet** aan de hand van plannen, foto's, 3D-beelden, tekstuele beschrijvingen, e.a. De rulingdienst zal een **inschatting** meegeven of het specifiek dossier in aanmerking kan komen voor de toepassing van het verlaagd tarief en desgevallend voor een positieve ruling. **Eventuele pijnpunten** van het dossier worden er blootgelegd. Er kunnen insteken worden meegegeven om **de plannen – zo mogelijk – bij te sturen** dermate dat ze kunnen beantwoorden aan de voornoemde criteria.

In voorkomend geval, wanneer uit de prefilingfase is gebleken dat er goede slaagkansen zijn voor het betrokken dossier, kan vervolgens een **formele rulingaanvraag** worden ingediend. Het betreft een zo gedetailleerd mogelijke tekstuele beschrijving van de beoogde werken, waarbij desgevallend geduid wordt dat de werken beantwoorden aan de voornoemde toepassingsvoorwaarden en formeel verzocht wordt te bevestigen dat project in aanmerking komt voor het verlaagd btw-tarief voor verbouwingswerken. De DVB raadt overigens, al naargelang het geval, soms aan de rulingaanvraag eerst in ontwerp over te maken teneinde de uiteindelijke tekst van de aanvraag zo mogelijk te finetunen. Ook in deze fase blijft deze administratie met andere woorden *on speaking terms*.

Een **beslissing** van de rulingcommissie mag in principe verwacht worden anderhalve maand tot uiterlijk 3 maanden na indiening van de rulingaanvraag. De lokale btw-administraties zijn desgevallend **gebonden** door een positieve ruling. Uiteraard is het ook voor de belastingplichtige zaak om bij de uitvoering van de werken zich te houden aan de inhoud van de rulingaanvraag en -beslissing. Eventuele wijzigingen in het project die zich voordoen ná aflevering van een ruling kunnen het voorwerp van een avenant (aanvulling) bij de ruling uitmaken. De rulingprocedure is overigens kosteloos.

In het kader van de kostprijsraming en financiering van uw bouwproject is het toepasselijk btw-tarief een belangrijk item. Indien er vanuit btw-perspectief sprake is van een 'verbouwing' dan geldt een verlaagd tarief van 6%, ten opzichte van 21% voor zogenaamde 'nieuwbouw'. Het onderscheid is niet altijd even evident te maken en btw-boetes zijn te mijden. Via de rullingdienst kan u op voorhand zekerheid bekomen omtrent de toepassing van het verlaagd btw-tarief al dan niet. De DVB werkt oplossingsgericht en in dialoog. En cours de route – tijdens de informele prefilingfase en tijdens de formele rullingfase – kan de inschatting worden gemaakt en/of kan het dossier zo mogelijk in de goede richting bijgestuurd worden.

Dries Verhaeghe (advocaat) & Jan Sandra (advocaat-vennoot)