



EXPERTISE

Verhuur van vastgoed met BTW vanaf 2019: de kogel is door de kerk!

30/11/2018 / Reageer / Jubel



REAGEER

Zoals u ongetwijfeld reeds uit de pers hebt kunnen vernemen, heeft de regering besloten om de verhuur van vastgoed tussen BTW-belastingplichtigen optioneel aan BTW te onderwerpen. Bij diezelfde gelegenheid besloot de regering de kortdurende ter beschikkingstelling van vastgoed aan BTW te onderwerpen, en de BTW-aspecten voor de verhuur van opslagplaatsen belangrijk te versoepelen. Deze beslissingen zijn ondertussen wet geworden op 14 oktober 2018 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 oktober 2018.

Verhuur van vastgoed blijft in principe vrijgesteld van BTW

Het algemeen principe dat verhuur van vastgoed vrijgesteld is van BTW blijft behouden. Dit maakt dat de verhuurder dan ook de BTW op de aankoop of de bouw van het vastgoed in kwestie niet in aftrek kan brengen.

Op vandaag bestaan er 6 uitzonderingen op deze BTW vrijstelling:

- de onroerende leasing.
- de verhuur van opslagruimtes.
- de verhuur van autostaanplaatsen.
- de verhuur van vastgoed in het kader van de exploitatie van luchthavens, zeehavens en bevaarbare waterlopen.
- de verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines.
- de verhuur van kluizen en brandkasten.

Vanaf 01.01.2019 worden daar 2 uitzonderingen aan toegevoegd:

- de optionele verhuur van vastgoed tussen BTW – belastingplichtigen.
- de korte termijn verhuur van vastgoed voor andere doeleinden dan private bewoning of socioculturele doeleinden.

Optionele verhuur van vastgoed met BTW

1.

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 ongeacht of deze BTW-werkzaamheid al dan niet vrijgesteld is van BTW (bv. arts).

De verhuur van een *gedeelte* van een gebouw komt in aanmerking voor zover dit gedeelte zelfstandig kan worden geëxploiteerd en er van buitenaf een toegang is tot deze ruimtes. Of een terrein *bijhorend* is wordt beoordeeld volgens het kadastraal perceel waarop het betrokken gebouw is opgericht.

2.

Inwerkingtreding vanaf 01.01.2019

De optie voor 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 **materiële bouwkosten** die op het gebouw zelf betrekking hebben. Alle werken van intellectuele aard (architecten, landmeters, veiligheidsexperten, voorstudies) kunnen dus buiten beschouwing worden gelaten. Ook met de voorafgaandelijke afbraak van gebouwen en alle werken met betrekking tot de grond (sonderingswerken, saneringswerken, graafwerken en stabiliseringswerken) hoeft geen rekening te worden gehouden. De datum van de huurovereenkomst speelt al evenmin een rol.

Volledigheidshalve stippen we aan dat de BTW opeisbaar wordt op de datum van de factuur, voor zover deze factuur wordt uitgereikt uiterlijk de 15^{de} dag van de maand volgend op het belastbaar feit. Het belastbaar feit is het moment waarop de dienst is verricht of bij diensten die aanleiding geven tot meerdere afrekeningen, bij het verstrijken van de periode waarop de factuur betrekking heeft (cfr. libellerings in de aannemingsovereenkomst). Dit maakt dat het niet uitgesloten is dat een gebouw in aanmerking komt voor optionele verhuur met BTW ook al zijn de werken gestart voor 01.10.2018, voor zover de BTW op deze werken eerst opeisbaar is geworden na 30.09.2018.

3.

Uitoefening BTW-optie

Ingeval geopteerd wordt voor verhuur met BTW, geldt deze optie voor de ganse duur van de huurovereenkomst. Bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst of verlenging van een bestaande overeenkomst moet telkens opnieuw geopteerd worden voor verhuur met BTW. Een **pro fisco-verklaring** in de huurovereenkomst zal volstaan. Er is geen formele notificatieverplichting aan het bevoegd BTW-controlekantoor vereist.

4.

Normale huurwaarde als maatstaf van heffing

Om eventuele misbruiken te voorkomen wordt een minimummaatstaf van heffing ingevoerd waarop BTW moet aangerekend worden ook al is de overeengekomen huur lager, en wel in volgende gevallen:

- de huurder heeft geen volledig recht op aftrek van de aangerekende BTW.
- tussen huurder en verhuurder bestaan er persoonlijke, financiële of organisatorische banden (cfr. verbonden vennootschappen, vennoot-vennootschap).

Deze minimummaatstaf van heffing is de normale waarde, zijnde een **marktconforme huurprijs**.

5.

Bijzondere herzieningstermijn bij optionele BTW-verhuur

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 gebruikelijke 15 jaar. Ingeval het gebouw niet langer 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 ($x / 25^{\text{ste}}$). Ook met deze bijzondere maatregel wil de regering misbruiken en optimalisatietechnieken voorkomen, inzonderheid door het verhuren met BTW voor een veel kortere duur (cfr. normale herzieningstermijn van 15 jaar) dan de economische gebruiksduur van het gebouw die makkelijk de 25 à 30 jaar overstijgen en zulks aan een lage huurvergoeding.

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. Gevolg is dan wel dat de BTW-herzieningstermijn onherroepelijk wordt verlengd van 15 jaar naar 25 jaar.

Ingeval van overdracht van het gebouw buiten de BTW-nieuwigheidsperiode van 2 jaar kan het gebouw niet langer met BTW overgedragen worden. In de hypothese dat het gebouw werd verhuurd met BTW en de BTW op de bouwkosten werd gerecupereerd door de verhuurder, zou de verkoop buiten de BTW-nieuwigheidsperiode voor gevolg hebben dat de BTW moet worden herzien conform hetgeen hoger uiteengezet, terwijl het gebouw wel verder met BTW kan worden verhuurd. Een KB zal evenwel de neutraliteit inzake BTW in deze situatie garanderen.

Verplichte korte termijn verhuur met BTW

Korte termijn verhuur zal voortaan principieel aan BTW worden onderworpen. Onder **korte termijn verhuur** wordt verstaan de verhuur voor **een periode die niet meer dan 6 maanden duurt**.

Uitzonderingen op dit principe zijn als volgt:

- ingeval het vastgoed wordt aangewend voor bewoning.
- ingeval van verhuur aan natuurlijke personen die het vastgoed niet aanwenden voor hun economische activiteiten, aan VZW's en aan socioculturele organisaties.

Een schriftelijke verklaring van de korte termijn huurder dat hij onder één van de uitzonderingen valt, zal volstaan voor de verhuurder om aan te tonen dat de huur terecht werd vrijgesteld van BTW.

Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2019. De op 1 januari 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 ruimtes voor de opslag van goederen is op vandaag verplicht aan BTW onderworpen. Daartoe is wel vereist dat het gebouw uitsluitend voor de opslag van goederen wordt gebruikt en dat de kantooruimte in het gebouw niet meer dan 10% van de oppervlakte of het volume van het gebouw uitmaakt.

Deze regelgeving wordt met ingang van 1 januari 2019 tegelijk ruimer en enger.

Vooreerst wordt het begrip opslagplaats 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% als verkoopruimte worden aangewend.

Voorts wordt de **verplichte toepassing van BTW** op de verhuur van opslagruimtes beperkt tot de gevallen waarin niet voor verhuur met BTW kan worden geselecteerd, dus enkel nog **bij verhuur aan particulieren of andere niet-BTW belastingplichtigen**. Wordt echter **verhuurd aan een BTW-belastingplichtige** dan kan **voor verhuur met BTW** worden **geselecteerd**. In dat geval is niet vereist dat de BTW op de bouwkosten eerst vanaf 1 januari 2018 opeisbaar is. Deze regeling geldt dus ook voor bestaande opslagruimtes.

Lopende contracten die onder de huidige regelgeving met BTW worden verhuurd, blijven na 1 januari 2019 verplicht aan BTW onderworpen totdat 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 1 januari 2019 voor de toepassing van BTW opteren.

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.

Auteurs:

Jan Sandra (advocaat-vennoot) & Anouck Sandra (advocaat-vennoot)