



Nieuwe fiscale informatieplicht voor huurders

nieuws

tax, profit, non-profit, particulieren,

31 januari 2024

Huurders die een onroerend goed, deels of geheel, zakelijk gebruiken en de huurvergoedingen als beroepskost willen aftrekken, moeten vanaf aanslagjaar 2024 extra informatie verstrekken via hun belastingaangifte.

Huurinkomsten in de personenbelasting

Wanneer een natuurlijke persoon een onroerend goed verhuurt, is er een verschil qua belastbaarheid van de huurinkomsten in de personenbelasting naargelang de aard van het gebruik van het onroerend goed.

Als de huurder een rechtspersoon is of een particulier die het pand gebruikt voor zijn bedrijf, wordt de belasting berekend op basis van de huurprijs plus eventuele extra voordelen, na aftrek van forfaitaire kosten (tenzij het geïndexeerde kadastraal inkomen, met een verhoging van 40% voor gebouwde onroerende goederen, hoger ligt).

Als de huurder een natuurlijke persoon is die het goed niet geheel of gedeeltelijk voor zakelijke doeleinden gebruikt, wordt de belastbare basis gelijkgesteld aan het geïndexeerde kadastraal inkomen verhoogd met 40%. In de praktijk zal dit meestal een lager bedrag zijn dan de werkelijke huurvergoedingen.

Aftrek als beroepskost - controletaak

Belasting op basis van het geïndexeerd kadastraal inkomen is dus fiscaal interessanter is voor de particuliere verhuurder. Daarom verbieden de huurovereenkomsten meestal het zakelijk gebruik door de huurders. Toch nemen sommige huurders de huurlasten als beroepskosten op in hun fiscale aangifte. Vaak is de verhuurder hiervan niet op de hoogte met een foutieve aangifte in de personenbelasting als gevolg.

Als de fiscus hierop stuit, bijvoorbeeld naar aanleiding van een fiscaal nazicht bij de huurder, moet de controleur een fiche opmaken en bezorgen aan de controle bevoegd voor de verhuurder. De bevoegde controle kijkt vervolgens na of de correlerende huurinkomsten werden aangegeven en zal desnoods bijkomend belastingen bij de verhuurder. Dit archaïsche proces vond de fiscale administratie behoorlijk omslachtig.

Om dit alles efficiënter te laten verlopen, is vanaf aanslagjaar 2024 voorzien een nieuwe informatieplicht voor huurders en houders van zakelijke gebruiksrechten, hierna kortweg huurders.

Informatieplicht: wat, wie en hoe?

Huurders moeten voortaan in hun belastingaangifte informatie geven over gehuurde onroerende goederen, verhuurders (en verstrekkers van zakelijke gebruiksrechten), huurvergoedingen en vergoedingen voor zakelijke gebruiksrechten, evenals de bedragen die als beroepskost zijn ingebracht. Deze verplichting geldt niet wanneer voor de vergoedingen een factuur werd opgesteld.

De informatieverplichting is van toepassing op alle huurders, ongeacht hun belastingstatus. Voor particulieren en niet-inwoners geldt dit alleen als vergoedingen, geheel of gedeeltelijk, als aftrekpost worden opgenomen in de fiscale aangifte.

Let op: de verplichting geldt niet alleen voor de huurvergoedingen, i.e. de huur en huurvoordelen, maar ook voor vergoedingen in verband met erfpacht, opstal, vruchtgebruik of erfdiensbaarheid.

De verhuurder is de eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of bezitter van het onroerend goed, die het onroerend inkomen moet aangeven.

De juiste informatie moet door de huurder verplicht worden doorgegeven via een bijlage bij de aangifte in de inkomstenbelasting. Op die manier verzwaart de aangifte zelf niet.

Sanctie bij niet aangifte

Bij het niet vermelden of foutief vermelden van informatie over het gehuurde goed of het zakelijke gebruiksrecht in de bijlage bij de aangifte, zijn de huurvergoedingen en vergoedingen voor zakelijke gebruiksrechten niet aftrekbaar als beroepskosten.

De aftrek is ook niet toegestaan wanneer kosten betrekking hebben op gehuurde onroerende goederen waarvan de huurovereenkomst kosteloos is geregistreerd omdat het pand uitsluitend bestemd is voor particuliere huisvesting. Dit voorkomt dat eerlijke verhuurders, die worden belast op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen verhoogd met 40%, in plaats daarvan worden belast op het werkelijke bedrag van de huurvergoedingen.

Foutieve identificatie van de verhuurder op basis van de gegevens in de huurovereenkomst leidt niet tot sancties wanneer de fout te goeder trouw is gemaakt.

Conclusie

Kort samengevat, vanaf aanslagjaar 2024 moeten huurders (of houders van zakelijke

gebruiksrechten) die vergoedingen willen aftrekken, extra informatie verstrekken in hun belastingaangifte.

Dit geldt voor alle huurders, ongeacht hun belastingstatus, en omvat gegevens over gehuurde eigendommen, huurprijzen, verhuurders en vergoedingen. Niet-naleving kan leiden tot niet-aftrekbaarheid van de vergoedingen. Het doel is een efficiëntere opvolging door de fiscale administratie en bescherming van eerlijke verhuurders.



Sophie Claeys *senior manager legal*
s.claeys@atern.io

Bron: Wet houdende diverse fiscale bepalingen van 28 december 2023, Parl. St. Kamer 2023-2024, nr. 3607/19.

Check atern.io/nieuws voor meer finance, tax en legal nieuws.

aternio