



# Nieuwe factuurclausule voor werken in onroerende staat, weet jij het nog?

*nieuws*

*profit, Nieuws: tax, Nieuws: finance,*

*06 maart 2023*

Sinds 1 januari 2023 geldt er een nieuwe factuurclausule voor uitgevoerde werken in onroerende staat. Weet jij nog het verschil?

## ***Werken in onroerende staat***

Werken uitvoeren in onroerende staat betekent het bouwen, verbouwen, afwerken, inrichten, herstellen, onderhouden, reinigen en het geheel of ten dele afbreken van een uit zijn aard onroerend goed, evenals de handeling die er in bestaat een roerend goed te leveren en zodanig aan te brengen aan een onroerend goed, dat het onroerend van aard wordt.

## ***BTW medecontractant***

Bij werken in onroerende staat gaat de uitvoerder van de werken geen btw aanrekenen op zijn factuur. De leverancier schiet met andere woorden de btw niet voor. Het is de afnemer (de klant) die de btw rechtstreeks moet voldoen aan de fiscus, door de btw op te nemen in de btw-aangifte (art. 20 § 1 KB nr. 1). Kortom, het systeem van btw-medecontractant is enkel mogelijk tussen twee belastingplichtigen die gehouden zijn tot het indienen van periodieke aangiften. Bovendien mogen de werken in onroerende staat uitsluitend verband houden met de beroepsdoeleinden.

## **Vroeger**

Bij werken in onroerende staat bij een belastingplichtige wordt er dus gefactureerd met btw-medecontractant. Tot voor kort moest je als leverancier op jouw uitgereikte factuur louter 'btw verlegd' noteren. Sinds 1 januari 2023 is dit echter onvoldoende.

## **Sinds 1 januari 2023**

Vanaf 1 januari 2023 ben je als leverancier verplicht om een andere factuurclausule te formuleren, conform het KB van 26 oktober 2022, zijnde:

*“Verlegging van heffing. Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één*

*maand na de ontvangst van de factuur, wordt de afnemer geacht te erkennen dat hij een belastingplichtige is gehouden tot de indiening van periodieke aangiften. Als die voorwaarde niet vervuld is, is de afnemer ten aanzien van die voorwaarde aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten.” (art. 20 § 3 KB nr. 1)*

Hiermee wordt de afnemer (de klant) erop attent gemaakt zelf persoonlijk aansprakelijk te zijn voor de correcte btw afhandeling. Indien de afnemer geen recht heeft op de btw-verlegging omdat er geen periodieke btw-aangiften worden ingediend, is het aan de afnemer zelf om jou als leverancier hierover in te lichten. De verantwoordelijkheid met betrekking tot het correct afhandelen van de btw is dus overgedragen van de leverancier naar de klant. De klant heeft met andere woorden een notificatieplicht.

### **Quid kleine ondernemingen en landbouwondernemingen?**

Tot voor kort mochten kleine ondernemingen en landbouwondernemingen hun btw-nummer niet doorgeven aan een leverancier wanneer het ging over werken in onroerende staat. Vanaf 1 januari 2023 zijn ook dit type ondernemingen verplicht om hun btw-nummer mee te delen aan jou als leverancier. Bovendien moet dergelijke klanten jou ook op de hoogte stellen dat zij niet gehouden zijn tot het indienen van btw-aangiften. Als gevolg hiervan zal jij als leverancier dan met 21% btw factureren, in plaats van met btw-mededecontractant.

### ***Conclusie***

Samengevat ben je als leverancier sinds 1 januari 2023 verplicht om een nieuwe factuurclausule op te nemen op jouw facturen met betrekking tot werken in onroerende staat. Let op, deze formule van btw-mededecontractant is uitsluitend van toepassing op belastingplichtigen die werken laten uitvoeren gerelateerd tot hun beroepsdoeleinden. Sinds 1 januari ben je als afnemer dus aansprakelijk voor het correct informeren van jouw leverancier en het juist afhandelen van de btw.

In alle andere gevallen ben je als leverancier gewoon verplicht om btw aan te rekenen. Uiteraard dien je in deze gevallen de clausule niet te vermelden op jouw factuur.

Heb je nog verdere vragen bij het opstellen van facturen? Aarzel zeker niet om iemand van het aternio-team te contacteren. Wij staan graag voor u klaar!



Gert-Jan Schollaert *advisor finance*  
g.schollaert@atern.io

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

aternio