



Onroerende verhuur met btw – verklaring is vereist

nieuws

Nieuws: finance, legal, profit, Nieuws: tax, 16 januari 2020

Bijna twee jaar geleden (wat gaat de tijd vlug) verscheen onze bijdrage “Onroerende verhuur optioneel met btw: dan toch?!”.

Het Zomerakkoord 2017 introduceerde een optioneel stelsel waarbij men onroerende verhuur kan onderwerpen aan btw. De nieuwe btw-regeling inzake de onroerende verhuur is op 1 januari 2019 in werking getreden. De Koning was belast met de opdracht de nieuwe optieregeling verder uit te werken. Dit is gebeurd middels het Koninklijk Besluit van 7 november 2019.

We staan hier even bij stil aangezien mogelijkerwijze actie is vereist voor eind februari 2020.

Optionele btw-heffing – toepassingsgebied

De verhuurder en de huurder kunnen sinds 1 januari 2019 samen kiezen om hun onroerende verhuurovereenkomst te onderwerpen aan btw. De optionele regeling is voorbehouden voor nieuwe of vernieuwde gebouwen waarvoor de btw op de werken met betrekking tot het gebouw die specifiek bijdragen tot de oprichting ervan of, bij uitbreiding, tot de ingrijpende of belangrijke renovatie ervan ten vroegste op 1 oktober 2018 voor de eerste keer opeisbaar is geworden.

Dit kan enkel als de huurder een belastingplichtige is die het gebouw gebruikt voor zijn economische activiteit. Bovendien is een specifieke verklaring vereist die de wil van de partijen bevestigt om de optie uit te oefenen.

Een gebouw is ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden. Het kan aldus ook gaan om een geasfalteerd opslagterrein bestemd voor de opslag van containers. Ook al lijkt dit op het eerste zicht geen gebouw *an sich*.

Voorwaarden van de optionele btw-heffing

Eén van de voorwaarden om de verhuur te kunnen onderwerpen aan btw is dat de huurder de

hoedanigheid heeft van btw-plichtige. *In concreto* betekent dit dat men beschikt over een geldig btw-nummer en dat de huurder het onroerend goed zal gebruiken in het kader van de economische activiteit die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent. Wanneer men louter beschikt over een btw-nummer en het onroerende goed huurt in het kader van privé-activiteiten valt men wederom uit het toepassingsgebied.

Een andere voorwaarde is dat de gebouwen ook effectief economisch zelfstandig kunnen worden verhuurd en gebruikt. Dit houdt onder meer in dat men zich van buitenaf toegang moet kunnen verschaffen tot die gedeelten, zonder zich doorheen ruimten te moeten begeven die uitsluitend voor andere doeleinden dan de economische activiteit worden aangewend door de huurder of andere huurders. Zo is het dus ook mogelijk dat een gebouw met btw wordt verhuurd aan een kapper voor het gedeelte waarin zijn kapsalon is gevestigd, terwijl het andere gedeelte dat voor privédoeleinden wordt aangewend buiten de btw-heffing blijft.

De keuze voor toepassing van btw op een onroerende verhuur dient, zoals gezegd, te gebeuren middels een verklaring.

Optie lichten tegen uiterlijk 29 februari 2020!

Het voormelde Koninklijk Besluit verduidelijkt hoe de verklaring moet gebeuren voor de optionele BTW-heffing op onroerende verhuur.

De optie voor onderwerping aan btw blijkt uit een door de verhuurder en de huurder gedateerde en ondertekende verklaring. Deze verklaring omvat:

- de identificatiegegevens: naam of maatschappelijke benaming, adres en btw-identificatienummer van de verhuurder en de huurder;
- de identificatie van het gebouw of het gedeelte van het gebouw;
- de wilsverklaring van de partijen om de verhuur te belasten; en
- de datum waarop de optie uitwerking heeft.

De verklaring moet worden opgemaakt ten laatste op het tijdstip dat het huurcontract uitwerking heeft tussen de partijen. Het eenvoudigste is dan ook om dit in de huurovereenkomst zelf op te nemen als een *pro fisco*-verklaring. Indien de huurovereenkomst reeds afgesloten is en er geen verklaring is opgenomen, kan een *addendum* de oplossing zijn.

Het Koninklijk Besluit verduidelijkt dat er bij een stilzwijgende verlenging van een huurovereenkomst onder btw geen aanvullende optieverklaring vereist is.

Voor reeds lopende overeenkomsten waarbij er de intentie was om te opteren voor de btw moet de optie voor toepassing van de btw voor 29 februari 2020 worden gelicht.

Besluit

De btw-optie bij onroerend verhuur is een grote btw-hervorming. Kort samengevat is het sinds 1 januari 2019 mogelijk om onder bepaalde voorwaarden nieuwe en vernieuwde bedrijfsgebouwen te opteren voor verhuur met btw. Deze optie vereist een gedagtekende en ondertekende verklaring door verhuurder en huurder. Voor lopende huurovereenkomsten is het van belang om tegen 29 februari 2020 de optie te lichten.

Indien u meer wil weten over onroerende verhuur met btw kan u ook de circulaire met FAQ raadplegen (circulaire 2019/C/25 van 21.03.2019).

Uiteraard staat aternio ter beschikking indien u vragen zou hebben.

Liese Leman

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

aternio