



Onroerende verhuur optioneel met btw: dan toch?!

nieuws

Nieuws: finance, profit, non-profit, particulieren,

30 maart 2018

In het groot zomerakkoord van premier Michel werd, naast de belangrijke hervorming van de vennootschapsbelasting, voorzien in een optioneel stelsel waarbij onroerende verhuur voortaan kan worden onderworpen aan btw. Het idee werd al gauw weer afgevoerd omdat het financieel niet haalbaar bleek te zijn.

Maar dit weekend heeft de regering, in het kader van de begrotingscontrole, hierover dan tóch een akkoord bereikt.

Waarom?

Op vandaag is de verhuur van onroerende goederen in principe vrijgesteld van btw. Dit betekent echter ook dat de btw-kosten voor oprichtings-, verbouwings- en herstellingswerken van onroerende goederen niet kunnen worden afgetrokken door de eigenaar/verhuurder. Dit drijft de uiteindelijke huurprijs aanzienlijk naar omhoog.

Er bestaan wel enkele uitzonderingen op de vrijgestelde onroerende verhuur, zoals bijvoorbeeld de verhuur van opslagruimte, leasing, etc. Maar in de praktijk blijken de voorwaarden vrij streng.

De invoering van het optioneel stelsel voor btw-belaste onroerende verhuur (zoals dit in Nederland bijvoorbeeld al langer bestaat) zou alvast een grote stap voorwaarts zijn.

Met de invoering van het optioneel btw-stelsel voor onroerende verhuur wil onze regering alvast een einde stellen aan de competitiviteitshandicap van Belgische operatoren op de Europese vastgoedmarkt.

Toepassingsgebied

Het stelsel zou enkel gelden voor professionele huurders, niet voor particulieren of openbare instellingen.

Zoals gezegd gaat het over een louter ‘optioneel’ stelsel. Men kan met andere woorden zelf kiezen om de verhuur van onroerende goederen al dan niet te onderwerpen aan btw. De optie voor btw moet wel zowel door de huurder als de verhuurder worden uitgeoefend.

De nieuwe regels zullen ook enkel gelden voor nieuwbouwprojecten (met inbegrip van fundamentele nieuwbouw).

Indien wordt geopteerd voor het btw-stelsel zal een bijzondere herzieningstermijn van 25 jaar van toepassing zijn.

Inwerkingtreding

Momenteel zijn er nog geen officiële teksten beschikbaar, maar hier en daar wordt reeds melding gemaakt dat het stelsel in werking zal treden voor nieuwbouwprojecten vanaf 1 oktober 2018.

Wordt vervolgd...



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

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

aternio