



Renovatie aan 6% btw: verklaring op factuur vervangt attest

nieuws

Nieuws: finance, profit, particulieren, Nieuws: tax,

18 januari 2022

Sinds 1 januari 2022 is een uitgebreide vermelding op de factuur verplicht bij renovatie- en herstellingswerken aan het btw-tarief van 6%. Hierdoor komt een einde aan het enigszins folkloristische niet-gestandaardiseerde btw-attest van de klant. Bij wijze van overgangsmaatregel mogen aannemers nog tot 30 juni 2022 gebruik maken van dergelijk attest. Een administratieve vereenvoudiging maar wel één die aandacht vraagt van zowel aannemer als klant.

Renovatie- en herstellingswerken: voorwaarden

Renovatie- en herstellingswerken aan oude woningen kunnen onder voorwaarden genieten van het verlaagde btw-tarief van 6%.

De handelingen moeten:

1. de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of het onderhoud, met uitsluiting van de reiniging, geheel of ten dele van een woning tot voorwerp hebben (*'werken in onroerende staat'*);
2. betrekking hebben op een woning die, na de uitvoering ervan, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privé-woning wordt gebruikt;
3. worden verricht aan een woning die ten minste vijftien jaar dan wel tien jaar oud is;
4. worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker.

Om het verlaagde tarief te rechtvaardigen moet de uitgereikte factuur en het dubbel van de aannemer verplicht een uitgebreide vermelding bevatten.

Het verplichte attest van de klant is dus verdwenen als voorwaarde. Dit is duidelijk een vermindering van de administratieve rompslomp: geen stress meer voor het verkrijgen én het bewaren van deze attesten.

Vermelding op de factuur

Bij renovatie- en herstellingswerken aan 6% btw moet volgende vermelding voortaan letterlijk te vinden zijn op de factuur.

“Btw-tarief: Bij gebrek aan schriftelijke betwisting binnen een termijn van één maand vanaf de ontvangst van de factuur, wordt de klant geacht te erkennen dat (1) de werken worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming heeft plaatsgevonden in een kalenderjaar dat ten minste tien jaar voorafgaat aan de datum van de eerste factuur met betrekking tot die werken, (2) de woning, na uitvoering van die werken, uitsluitend of hoofdzakelijk als privéwoning wordt gebruikt en (3) de werken worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker. Wanneer minstens één van die voorwaarden niet is voldaan, zal het normale btw-tarief van 21 pct. van toepassing zijn en is de afnemer ten aanzien van die voorwaarden aansprakelijk voor de betaling van de verschuldigde belasting, interesten en geldboeten.”

Wanneer aan minstens een van die voorwaarden niet is voldaan, geldt het normale btw-tarief van 21%. Voortaan is de klant m.a.w. verantwoordelijk voor de juiste toepassing van het verlaagde btw-tarief. Betwisting door de klant gebeurt bij voorkeur met een aangetekende brief zodat de datum van betwisting met zekerheid aantoonbaar is.

De aannemer zal bij tijdige schriftelijke betwisting dus een corrigerende factuur moeten uitreiken. Let wel: als dit niet gebeurt zal de fiscus de financiële rechtzetting uitvoeren bij de aannemer.

Onder de aandacht

Herstelling, omvorming of renovatie sluit nieuwbouw uit

Een uitbreiding van een bestaande woning kwalificeert als renovatie- en herstellingswerk voor zover de uitbreiding niet leidt tot een verdubbeling in oppervlakte en voor zover het nieuwe gedeelte niet onafhankelijk van het oude gedeelte kan bestaan. De fiscus aanvaardt ook dat werken die op een relevante wijze steunen op oude dragende muren (in het bijzonder de buitenmuren) en op de wezenlijke structurele elementen, als renovatie gelden.

Plaatsing, herstelling en onderhoud, met uitsluiting van het reinigen, van volgende roerende goederen zijn gelijkgesteld met werk in onroerende staat:

- centrale verwarming of airconditioning;
- sanitaire installatie;
- elektrische installatie van een gebouw (met uitzondering van toestellen voor de verlichting en van lampen);
- installatie van brand- en diefstalalarm;
- opbergkasten, gootstenen, gootsteenkasten en meubels met ingebouwde gootsteen, wastafels en meubels met ingebouwde wasbak, zuigkappen, ventilators en luchtverversers waarmee een keuken of een badkamer is uitgerust;

- luiken, rolluiken en rolgordijnen aan de buitenkant van het gebouw;
- wandbekleding of vloerbekleding volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte.

Privé-woning

De werken moeten finaal betrekking hebben op een gebouw dat na uitvoering, uitsluitend of hoofdzakelijk, dienst doet als woning. Bij gemengd privé en professioneel gebruik is het essentieel dat het privé-deel meer dan 50% bedraagt. Opgelet: voor werken toewijsbaar aan het louter professioneel deel geldt het normale btw-tarief van 21%. Dit laatste is eveneens het geval voor werken die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning: oa. sauna, zwembad, tuinaanleg of tuinafsluiting.

Leeftijd woning

Er spelen twee leeftijdsgrenzen, nl. een woning van meer dan 15 jaar oud en een woning tussen 10 en 15 jaar oud.

Bij een woning tussen de 10 en de 15 jaar oud geldt het verlaagde tarief van 6% niet voor *'materialen die een beduidend deel vertegenwoordigen van de verstrekte dienst'*. De fiscus aanvaardt dat deze uitsluiting enkel geldt voor gemeenschappelijke verwarmingsketels in appartementsgebouwen en de bestanddelen of gedeelte van de bestanddelen van liftinstallaties (ongeacht of het een appartementsgebouw of eengezinswoning betreft).

De eerste ingebruikneming van de woning is het vertrekpunt voor het bepalen van de ouderdom. In het bijzonder zal de eerste ingebruikneming moeten hebben plaatsgevonden in de loop van een kalenderjaar dat ten minste 15 resp. 10 jaar voorafgaat aan de eerste factuur met betrekking tot de handelingen.

Klant

De klant moet *'eindgebruiker'* zijn om recht te hebben op het verlaagd btw-tarief van 6%. Daarom moet de klant een zakelijk recht (bv. eigendom, vruchtgebruik ...) of een recht van genot (inzonderheid als huurder) hebben op de privé-woning. Ook een vennootschap kan, mits te voldoen aan de voorwaarden, genieten van het verlaagd tarief.

Opgelet: indien de klant een btw-plichtige is die periodieke btw-aangiften indient, wordt de betaling van de btw verlegd (art. 20, §1 KB nr. 1). De aannemer rekent dan geen btw op de factuur maar vermeldt "*btw verlegd*". Dit alles sluit de toepassing van het verlaagd tarief niet uit. Vanzelfsprekend moet steeds aan alle voorwaarden voldaan zijn. Het staat buiten kijf dat het professioneel gebruik altijd bijkomstig moet zijn. Het is uiteindelijk de klant die de btw voldoet via de btw-aangifte.

Conclusie

De afschaffing van het attest voor de toepassing van het verlaagde btw-tarief van 6% is een echte administratieve vereenvoudiging. In de plaats is er nu een verplichte en uitvoerige verklaring op de facturen. De nieuwe regeling is sinds 1 januari 2022 van toepassing, maar aannemers krijgen nog een uitlooptijd tot 30 juni 2022. Daarna is het definitief gedaan met het ronselen van attesten bij klanten.

Bij afwezigheid van schriftelijke betwisting binnen de 30 dagen na de factuur is de klant voortaan verantwoordelijk voor de juiste toepassing van de btw.

U kan steeds bij aternio terecht indien u vragen hebt of bijkomende informatie wenst over deze of andere btw-regels.



Johan Lemmens *managing partner*
(cko)
j.lemmens@atern.io

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

aternio