



Vastgoed in een familiale vennootschap dan toch fiscaal niet vergeten?

nieuws

legal, profit, particulieren, Nieuws: tax,

17 augustus 2021

Over familiale vennootschappen is de laatste jaren al heel wat gezegd en geschreven. Het fiscaal gunstige schenk- en erfregime bestaat al sinds 2015 en heeft sindsdien best wat stof doen opwaaien. Het was, en is nog steeds, de bedoeling om de ondernemer aan te zetten om tijdens het leven actie te ondernemen en aan opvolging te denken. Vooral wanneer er vastgoed mee gemoeid is, is tijdig beginnen plannen aangewezen!

In een ideale wereld is alles duidelijk en hoeven er geen toetsstenen te zijn. Maar in *real life* moet er wel aan de participatie- en de activiteitsvoorwaarde voldaan zijn, alvorens te kunnen kwalificeren als familiale vennootschap.

Participatievoorwaarde

Ondertussen is het al deel van het collectief geheugen, maar volledigheidshalve hernemen we hier toch nog even dat de schenker/erflater een bepaald minimumaantal aandelen moet bezitten om in aanmerking te kunnen komen voor de gunstregeling.

Voor het overige verwijzen we u graag naar eerdere bijdragen, aangezien deze voorwaarde hier verder buiten beschouwing blijft.

Activiteitsvoorwaarde en vastgoed

De activiteitsvoorwaarde is echter iets minder recht door zee. Om van het gunstregime te kunnen genieten, moet de vennootschap in kwestie een reële economische activiteit hebben. De discussie of dat al dan niet het geval is, gaat meestal over het aanhouden van vastgoed in die familiale vennootschap.

Zo was het vroeger – anno 2015

In den beginne... stond de Vlaamse Belastingdienst (a.k.a. Vlabe) argwanend tegenover vastgoed in de familiale vennootschap. Zonder wettelijke definitie over het begrip reële economische activiteit, werd dit aan de interpretatie overgelaten. Vlabe argumenteerde dat het

louter exploiteren en beheren van onroerend goed nooit een reële economische activiteit kon uitmaken.

De beoordeling hiervan gebeurt op basis van een tweetal parameters, namelijk:

- het vastgoed (terreinen en gebouwen) bedraagt meer dan 50% van het totale actief; en/of
- de sociale lasten, bezoldigingen en pensioenen bedragen 1,5% of minder van het totale actief.

Indien aan beide parameters cumulatief voldaan is, is een vennootschap eerder een patrimoniumvennootschap en heeft ze bijgevolg geen reële economische activiteit. Enige uitzondering hierop betreft onroerend goed, dienstig voor de groepsstructuur.

Zo was het vroeger – anno 2019

In een voorafgaande beslissing met nr. 19008 van 29 april 2019 leek het tij alvast te keren. Vlabel aanvaardt sinds dat moment dat vastgoed wel als economische activiteit zou kunnen gelden en staat zo de toepassing van de gunsttarieven niet meer noodzakelijkerwijze in de weg.

Deze voorafgaande beslissing werd reeds uitvoering besproken in een eerder blogbericht.

Rechtbanken hakken de interpretatieknoop door – anno 2020/2021

Wanneer een vennootschap, volgens de parameters, geen reële economisch activiteit heeft, dan is uitsluiting van het gunstregime dus zeer waarschijnlijk. Echter, de belastingplichtige kan wel tegenbewijs leveren om zo aan te tonen dat de vennootschap in kwestie wel degelijk een reële economische activiteit heeft.

In een vonnis van 4 februari 2020 diende de rechtbank van eerste aanleg te Gent te oordelen over volgende feiten. Een vennootschap heeft als activiteit: het opkweken van dieren en het uitbaten van een slagerij. Daarnaast heeft de vennootschap ook nog enkele onroerende goederen, met een private bestemming. Het ging om een appartement dat af en toe verhuurd werd en een woning. Vlabel weigerde om de gunsttarieven toe te passen op de vennootschap en liet geen tegenbewijs terzake toe. De rechtbank van eerste aanleg te Gent stelde Vlabel op dat punt echter in het ongelijk.

Tegen die beslissing stelde Vlabel hoger beroep in. Een tussenarrest van het hof van beroep te Gent, op 1 juni 2021, bevestigde echter de eerdere uitspraak van de rechtbank van eerste aanleg te Gent. Met andere woorden: tegenbewijs is toegelaten, ook als er privaat vastgoed op de balans van de vennootschap in kwestie staat. Ondanks de onroerende goederen met private bestemming, kan het tegenbewijs van de reële economische activiteit wel degelijk geleverd worden.

Het hof van beroep te Gent gaat zelfs nog verder en stelt dat verhuur van onroerend goed ook een echte economische activiteit is. Eureka!

Discriminatie?

Creëert het voorgaande een discriminatie tussen de familiale onderneming en de familiale vennootschap? Bij de familiale onderneming is vastgoed, hoofdzakelijk bestemd voor bewoning, principieel uitgesloten van de gunstregeling. Voor familiale vennootschappen zou dit nu anders liggen, van zodra de vennootschap kwalificeert. Zij komt dan voor haar gehele waarde, inclusief het onroerend goed, in aanmerking voor de gunsttarieven.

Hierover is het laatste woord nog niet gezegd. Tijd zal uitwijzen wat het standpunt hierover zal zijn.

Conclusie

De interpretatie inzake de reële economische activiteit van familiale vennootschappen evolueert gunstig. Het niet toelaten van tegenbewijs, in vennootschappen met vastgoed maar waar duidelijk een dergelijke activiteit is, is onlogisch. In het verleden heeft dit trouwens al tot onbegrijpelijke situaties geleid. Het is positief dat de rechtbanken nu paal en perk stellen aan deze interpretatieve “willekeur”.

Aarzel niet en vraag voorafgaand aan uw schenking een testattest aan bij Vlabel. Discussies worden zo op voorhand gevoerd, waardoor u desgevallend uw strategie nog wat kan bijsturen. aternio helpt u graag bij het vermijden van slapeloze nachten. Contacteer ons voor meer informatie.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

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

aternio