



Vruchtgebruik en vennootschap: rulingcommissie deelt visie

nieuws
legal, profit,

15 juli 2016

Sinds kort publiceert de rulingcommissie ook ontwerpen van rulingaanvragen. De bedoeling is om toekomstige aanvragers een leidraad te bieden bij de aanvraag van hun eigen ruling. Zo kan een ontwerpruling bijvoorbeeld aangeven welke gegevens moeten worden opgenomen inzake de omschrijving van de verrichting of hoe de motivering van de aanvragers er kan uitzien. De rulingcommissie heeft nu een ontwerpruling gepubliceerd over het vruchtgebruik op naam van een vennootschap.

Toepassingsgebied

De voorliggende ontwerpruling behandelt de volgende vruchtgebruikconstructies:

- gezamenlijke aankoop van een onroerend goed door de vennootschap voor wat betreft het vruchtgebruik en door één of meerdere natuurlijke personen voor wat betreft de blote eigendom;
- tijdelijke overdracht van het vruchtgebruik aan een vennootschap, door de volle eigenaar van een onroerend goed;

Algemene antimisbruikbepaling

Eén van de voornaamste vragen die in het kader van een vruchtgebruikconstructie aan de rulingcommissie kan voorgelegd worden heeft betrekking op het al dan niet van toepassing zijn van de antimisbruikbepalingen. Het betreft hier de vraag of er voldoende niet-fiscale motieven voorhanden zijn om een vruchtgebruikconstructie met een vennootschap op te zetten.

Verder wordt bevestigd dat de niet-fiscale motieven substantieel moeten zijn: er moeten met andere woorden voldoende niet-fiscale motieven zijn, die bovendien een voldoende verantwoording bieden voor het toekennen van een vruchtgebruik aan een vennootschap.

Waardering vruchtgebruik

Een correcte waardering van het gevestigde vruchtgebruik is van cruciaal belang in het

opzetten van een vruchtgebruikconstructie. Deze waardering vormt immers een belangrijk element om na te gaan of er in hoofde van de blote eigenaar sprake is van een voordeel alle aard of een abnormaal en goedgunstig voordeel.

De rulingcommissie geeft een aantal richtlijnen mee om tot een correcte waardering van het vruchtgebruik te komen.

Zo bevestigt zij:

- dat de waardering van het vruchtgebruik moet gebeuren op basis van de werkelijke waarde, en
- dat er geen gebruik kan gemaakt worden van de forfaitaire waarderingmethoden inzake erf- en registratiebelasting.

Nieuw hierbij is dat de rulingcommissie verzoekt om een door een onafhankelijke deskundige opgesteld verslag over te maken bij de rilingaanvraag. Bovendien moet bij waardering aan de geactualiseerde verwachte netto huur-waarde van het onroerend goed over de looptijd van het vruchtgebruik, de actualisatievoet voldoende realistisch moet ingeschat zijn. De rulingcommissie stelt dat zij ermee akkoord gaat dat de actualisatievoet berekend wordt door de netto-huurwaarde te delen door de waarde van de volle eigendom van het onroerend goed.

Werken door de vennootschap

De rulingcommissie komt in haar ontwerpruling ook nog terug op werken die door de vennootschap- vruchtgebruiker worden uitgevoerd. Zij stelt dat een aanvraag hierover slechts kan worden ingediend als de werken voldoende concreet zijn. Het aandeel van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar in de werken moet bovendien duidelijk worden vermeld, evenals het feit of er op het einde van het vruchtgebruik een vergoeding zal verschuldigd zijn.

Verder is het volgens de rulingcommissie raadzaam in de rilingaanvraag te bevestigen dat:

- (i) een staat van het onroerend goed bij de vestiging van het vruchtgebruik wordt opgemaakt;
- (ii) de verhoudingen tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker zullen worden beheerst door de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek; en
- (iii) dat de vruchtgebruiker en de blote eigenaar zich zullen opstellen als onafhankelijke derden bij de uitvoering van de werken.

Deze laatste voorwaarde vertaalt zich concreet in het feit dat de vruchtgebruiker slechts werken zal uitvoeren die voor haar van economisch belang zijn.

Bovendien is het eveneens aangewezen om te bevestigen dat er een overeenkomst bestaat tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar, waaruit blijkt dat in de laatste vijf jaren voor de beëindiging van het vruchtgebruik de werken die normaal gezien ten laste van de vruchtgebruiker vallen, verhoudingsgewijs worden gedragen door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

Aftrek van kosten

In het kader van de aftrekbaarheid van beroepskosten die gepaard gaan met het vruchtgebruik, vraagt de commissie om in de rilingaanvraag de werkelijke activiteiten van de vennootschap te omschrijven, alsook een motivatie voor te leggen waarom het vestigen van een vruchtgebruik past binnen de beroepswerkzaamheid van de vennootschap.

Conclusie

Vruchtgebruikconstructies worden meer en meer geïmagineerd door de fiscus. Zij wil immers vermijden dat dergelijke constructies worden opgezet met als enige doelstelling het op relatief goedkope wijze verkrijgen van een onroerend goed door de natuurlijke persoon – blote eigenaar bij de beëindiging van het vruchtgebruik.

Dit beleid blijkt ook uit het ontwerp van rilingaanvraag over vruchtgebruikconstructies. Alles wijst erop dat u op grondige wijze moet kunnen aantonen dat dergelijke constructie effectief een economisch belang heeft voor de vennootschap-vruchtgebruiker. Maar ook dan is voorzichtigheid geboden. Een al te lichtzinnig opgezet vruchtgebruik kan immers zware fiscale gevolgen hebben. Voor alle informatie, adviesverlening en bijstand omtrent vruchtgebruikconstructies kan u dan ook steeds terecht bij de juristen van aternio.

Cedric Claes

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

aternio