OPTIONELE BTW OP VERHUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN

written by Dennis_ Rombaut_ | oktober 18, 2018

OPTIONELE BTW OP VERHUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN

Voor professionele actoren in de vastgoedsector was één van de belangrijkste hervormingen/vooruitzichten van het zogenaamde "Zomerakkoord" van 2017, de invoering van een optioneel BTW-stelsel op de verhuur van onroerende goederen. Dit zou de verhuurder immers toelaten om de BTW te recupereren die werd geheven op de oprichting, verwerving of ingrijpende renovatie van het onroerend goed (i.e. waarvan de renovatiekost exclusief BTW bedraagt minstens 60% van de verkoopwaarde van het afgewerkte gebouw).

Na een eerdere afgelasting, in haar persbericht van 25 oktober 2017 kondigde de FOD Financiën immers aan dat deze grote BTW-hervorming dan toch zou beperkt blijven tot een loutere BTW-heffing over de terbeschikkingstelling van bergruimtes voor de opslag van goederen[1], werd op de Ministerraad van 30 maart 2018 alsnog beslist om ook de BTW-hervorming voor verhuur van professioneel gebruikt onroerende goederen goed te keuren[2].

Op 4 oktober 2018 heeft het Parlement het definitieve wetsontwerp goedgekeurd tot wijziging van het wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde wat de optionele belastingheffing inzake verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft.[3] De datum van inwerkingtreding werd met drie maanden opgeschoven naar 01 januari 2019, maar de oorspronkelijke datum van inwerkingtreding van 01 oktober 2018 blijft wel een zeer belangrijke datum, zoals hieronder verder zal worden toegelicht in een korte uiteenzetting van de belangrijkste voorwaarden.

1. Onroerend goed – 1 oktober 2018

Ten eerste moet de verhuur betrekking hebben op een gebouw of een gedeelte daarvan, dat is opgericht of waarvan de ingrijpende renovatiewerken zijn aangevat ten vroegste vanaf 01 oktober 2018. Zodra er materiële bouwwerkzaamheden[4] zijn uitgeoefend waarvoor BTW opeisbaar is geworden vóór 1 oktober 2018, dan is voor dit gebouw geen optionele BTW verhuur meer mogelijk.

De wetgever heeft met reden de datum van "eerste oorzaak van opeisbaarheid van BTW" als criterium weerhouden en niet voorbeeld de factuurdatum van deze werken. Men wenst te voorkomen dat de datum van 1 oktober 2018 wordt omzeild door snel nog een creditnota te vragen voor alle facturen daterend van vóór 1 oktober 2018 om het nadien opnieuw te laten factureren na 1 oktober…

Het moet wel gaan om zogenaamde "*werken in onroerende staat*" in de zin van artikel 19, §2 WTBT. Onder meer de eventuele intellectuele diensten die aan deze werken zouden voorafgagaan zijn, zoals deze van een architect, stabiliteitsingenieur, landmeter of dienstverlening in het kader van de omgevingsvergunning, worden dus buiten beschouwing gelaten, zelfs indien deze zouden uitgevoerd zijn vóór 1 oktober 2018.

2. Professioneel gebruik – BTW-plichtige huurder

Een volgende voorwaarde om een (gedeelte van een) gebouw onder de nieuwe optionele BTW-heffing te verhuren heeft betrekking op de huurder en het gebruik van het betrokken vastgoed.

Optionele BTW-heffing zal enkel mogelijk zijn als de huurder een BTW-plichtige onderneming is die het gebouw uitsluitend gebruikt voor de uitoefening van zijn economische activiteiten die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent in de zin van artikel 4 van het Wetboek van de BTW.

Dit zijn dus zowel de gewone BTW belastingplichtige, alsook de gemengde en de vrijgestelde belangplichtige. Vallen daarentegen buiten het toepassingsgebied: privépersonen en openbare instellingen.

Ook belastingplichtigen die het verhuurde gebouw bijvoorbeeld geheel of gedeeltelijk gebruiken voor privédoeleinden of meer in het algemeen doeleinden andere dan die van hun economische activiteit, vallen buiten het toepassingsgebied.

Voor een gebouw dat zowel een woning-gedeelte heeft als een handelsruimte, kan je eventueel wel 2 afzonderlijke huurovereenkomsten opstellen, waarvan de ene (de woninghuurovereenkomst) niet onder de optionele BTW-heffing valt en de andere (de handelshuurovereenkomst) wel. Er moet dan wel aangetoond worden dat het gaat om 2 duidelijk afzonderlijke delen van dat gebouw die zelfstandig kunnen gebruikt/geëxploiteerd worden, hetgeen onder meer impliceert dat elk

gedeelte een eigen ingang moet hebben.

3. Optie

Naast de twee voormelde grondvoorwaarden is ook voorzien dat de huurder en verhuurder gezamenlijk moeten opteren om de verhuur onder het BTW-stelsel te plaatsen.

De concrete wijze waarop deze optie moet worden uitgeoefend en het tijdstip waarop dit uiterlijk moet gebeuren, moet nog verder worden vastgelegd door de Koning.

Wel is reeds uitdrukkelijk voorzien dat als een (gedeelte van een) gebouw tegelijk verhuurd wordt met het zogenaamde "bijhorend terrein", dat in dat geval de optie verplicht moet worden uitgeoefend ten aanzien van beide onroerende goederen.

De wetgever heeft hierbij verduidelijk dat onder "bijhorend terrein" moet worden verstaan: *het kadastraal perceel of de kadastrale percelen waarop het gebouw of het gedeelte van het gebouw is opgericht en dat of die tegelijk met dat gebouw of gedeelte van dat gebouw door éénzelfde persoon wordt of worden verhuurd".*

Daarnaast is ook expliciet voorzien dat de optie geldt voor de gehele duur van de overeenkomst.

Eenmaal de huurder en verhuurder dus opteren om hun huurovereenkomst onder het optionele BTW-stelsel te plaatsen, zullen ze hier halverwege de looptijd van de huurovereenkomst dus niet op kunnen terugkomen. In de memorie van toelichting bij het wetsontwerp staat wel dat het de partijen in voorkomend geval vrij staat om de lopende huurovereenkomst te ontbinden en een nieuwe te ondertekenen, waarin zij dan opnieuw de volledige beslissingsvrijheid zullen hebben. Ook bij het verlengen van de huurovereenkomst zullen de partijen in beginsel opnieuw de vrije keuze hebben.

Moest u nog vragen hebben, aarzel niet om onze specialisten ter zake te contacteren: *info@studio-legale.be*

Gert Vanopstal
Joost Peeters

[1]
https://financien.belgium.be/nl/Actueel/btw-%E2%80%93-onroerende-verhuur-tussen-ondernemingen-%E2%80%93-beperking-van-de-hervorming

[2]
https://financien.belgium.be/nl/Actueel/btw-verhuur-van-onroerende-goederen-voor-professioneel-gebruik

[3] Wetsontwerp tot wijziging van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde wat de optionele belastingheffing inzake verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft en tot wijziging van het Koninklijk besluit nr. 20, van 20 juli 1970, tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven wat het verlaagde btw-tarief inzake de belaste verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft, Parl.St. Kamer 2017-2018, nr. 3254/004.

[4] Meer bepaald “werken in onroerende staat” in de zin van artikel 19, §2 WBTW.

———————————————————–

Prélèvement de TVA optionnel pour la location de biens immobiliers

Pour les acteurs professionnels dans le secteur immobilier, l’une des plus importantes réformes/ perspectives du dénommé « Accord de l’été » de 2017, est l’introduction d’un système de TVA optionnel sur la location de biens immobiliers. Cela permettrait au bailleur de récupérer la TVA perçue sur la construction, l’acquisition ou la rénovation majeure du bien immobilier (c’est-à-dire dont le coût de rénovation hors TVA s’élève au moins à 60% de la valeur de vente du bâtiment fini).

Après une annulation antérieure, le SPF Finances a annoncé dans son communiqué de presse du 25 octobre 2017 que cette réforme majeure de la TVA se limiterait à un simple prélèvement de TVA sur la mise à la disposition d’emplacements pour l’entreposage de biens[1], il a été décidé en Conseil des Ministres du 30 mars 2018 d’approuver également la réforme TVA pour la location des biens immobiliers à usage professionnel [2].

Le 4 octobre 2018, le Parlement a adopté le projet de loi final modifiant le code de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne la taxation optionnelle en matière de location de biens immeubles par nature[3]. La date d’entrée en vigueur a été reportée de trois mois au 1er janvier 2019, mais la date d’entrée en vigueur initiale

du 1er octobre 2018 reste une date très importante, comme il sera expliqué plus en détail ci-dessous dans une brève explication des principales conditions.

1. Bien immobilier – 1er octobre 2018

Premièrement, la location doit porter sur un bâtiment ou une partie de bâtiment qui a été construit ou dont les travaux de rénovation importants ont commencé au plus tôt à partir du 1er octobre 2018.

Dès que des travaux de construction matériels[4] pour lesquels la TVA est devenue exigible avant le 1er octobre 2018 ont été réalisés, aucun prélèvement de TVA optionnel pour la location n'est possible.

En s'en tenant à la date de "*première cause d'exigibilité de la TVA*" et non, par exemple, à la date de facturation de ces travaux, le législateur s'est immédiatement très vite débarrassé des petits malins qui voudraient contourner cette date du 1er octobre 2018 en demandant rapidement une note de crédit pour toutes les factures antérieures au 1er octobre 2018 et en les faisant refacturer ensuite après le 1er octobre…

Il doit s'agir de « travaux immobiliers » au sens de l'article 19, §2 du Code de la TVA. Cela ne comprend donc pas les prestations intellectuelles qui pourraient précéder ces travaux, telles que celles d'un architecte, d'un ingénieur, d'un géomètre ou d'un prestataire de services dans le cadre du permis unique, même si elles ont été effectuées avant le 1er octobre 2018.

2. Usage professionnel – locataire assujetti à la TVA

Une autre condition à la location d'un immeuble (ou d'une partie d'un immeuble) dans le cadre du nouveau prélèvement optionnel de la TVA concerne le locataire et l'utilisation de l'immeuble concerné.

La perception optionnelle de la TVA ne sera possible que si le locataire est une société assujettie à la TVA qui utilise l'immeuble exclusivement pour l'exercice de ses activités économiques et qui lui confère le statut d'assujetti au sens de l'article 4 du code de la TVA.

Il s'agit donc à la fois de l'assujetti ordinaire à la TVA et l'assujetti mixte et exonéré. En revanche, sont exclus : les particuliers et les institutions publiques.

Elle exclut également du champs d'application les assujettis qui, par exemple, utilisent tout ou partie de l'immeuble loué à des fins privées ou, plus généralement, à des fins autres que celles de leur activité économique.

Pour un bâtiment qui comporte, par exemple, à la fois une partie résidentielle et une partie commerciale, il est possible d'établir 2 contrats de locations distincts, dont l'un (le contrat de bail d'habitation) n'est pas soumis aux règles de TVA optionnelle et l'autre (le contrat de bail commercial) l'est. Cependant, il doit pouvoir être démontré dans ce bâtiment qu'il y a deux parties clairement séparées, qui peuvent être utilisées/ exploitées indépendamment, ce qui implique, entre autres, que chaque partie doit avoir sa propre entrée.

3. Option

Outre les deux conditions de fond susmentionnées, il est également prévu que le locataire et le bailleur doivent choisir conjointement de placer le bail sous le régime de la TVA.

Les modalités concrètes d'exercice de cette option et la date limite à laquelle elle doit être exercée doivent être déterminées par le Roi.

Toutefois, il est déjà expressément prévu que si un immeuble (ou une partie d'un immeuble) est loué en même temps que le « terrain correspondant », dans ce cas l'option doit être exercée obligatoirement pour les deux biens immeubles.

Le législateur a précisé que le terme "terrain correspondant" désigne : *la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles le bâtiment ou une partie du bâtiment est érigé et qui sont louées par la même personne en même temps que ce bâtiment ou cette partie du bâtiment.*

Il est également explicitement prévu que l'option est valable pour toute la durée du contrat.

Ainsi, une fois que le locataire et le bailleur auront choisi de placer leur bail sous le régime optionnel de la TVA, ils ne pourront pas révoquer leur décision à mi-parcours de la durée du contrat.

L'exposé des motifs du projet de loi indique toutefois que les parties sont libres, le cas échéant, de dissoudre le bail actuel et d'en signer un nouveau, dans lequel elles auront à nouveau toute liberté de décision. En principe, les parties seront également libres de choisir lors du renouvellement du bail.

Si tout cela n'était pas suffisamment clair, ou si vous deviez vous poser d'autres questions, n'hésitez pas à prendre contact avec nos spécialistes.

Gert Vanopstal
Joost Peeters

[1] https://finances.belgium.be/fr/Actualites/tva-%e2%80%93-location-immobili%c3%a8re-entre-entreprises-%e2%80%93-limitation-de-la-r%c3%a9forme

[2] https://finances.belgium.be/fr/Actualites/tva-location-de-biens-immobiliers-%c3%a0-usage-professionnel

[3] Projet de loi modifiant le Code de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne la taxation optionnelle en matière de location de biens immeubles par nature et modifiant l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970, fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux en ce qui concerne le taux de TVA réduit en matière de location taxée de biens immeubles par nature, *Doc. Parl.,* 2017-2018, n° 3254/004.

[4] Plus précisément, les "travaux immobiliers" au sens de l'article 19, §2 du Code de la TVA.