

Verduidelijkingen bij het nieuwe 6% btw-tarief

Sinds 2021 waait er een verfrissende, nieuwe wind doorheen het btw-landschap. De wetgever heeft namelijk besloten, zoals aangekondigd in het Vivaldi-akkoord, dat het verlaagd tarief van 6% op afbraak en heropbouw van werken in onroerende staat zal worden uitgebreid naar het hele Belgische grondgebied in plaats van de 32 steden waar de regel enkel en alleen voorgaand van kracht was.

Sinds 1 januari 2021 is er een nieuwe, doch tijdelijke maatregel van toepassing op werken in onroerende staat tot en met 31 december 2022. Het betreft een uitbreiding van het verlaagde 6 % tarief van btw voor de afbraak en wederopbouw van werken in onroerende staat voor het hele Belgische grondgebied. Voorheen was het verlaagde tarief van 6% enkel van toepassing in steden zoals de steden Aalst, Antwerpen, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare en Sint-Niklaas.

In de memorie van toelichting wordt toegelicht dat het doel van dergelijke maatregel enerzijds een tijdelijke fiscale stimulans is van de bouwsector en de belastingplichtigen, gelet op de coronacrisis, om de afbraakwerken en heropbouw van onroerende goederen aan te vatten en/of verder te zetten. Anderzijds is het de bedoeling om de toegang te vergemakkelijken voor de meest kwetsbare personen tot een kwaliteitsvolle woning door het territoriale toepassingsgebied van het verlaagd tarief van 6 % voor afbraak en heropbouw van woningen.

1. Toepassingsgebieden

De nieuwe maatregel betreffende het verlaagd tarief op werken in onroerende staat is onderworpen aan cumulatieve voorwaarden, opgedeeld in drie toepassingsgebieden.

a. Werken in onroerende staat uitgevoerd door de bouwheer-natuurlijk persoon

In het eerste geval moet er sprake zijn van afbraak en heropbouw van werken in onroerende staat door een bouwheer-natuurlijke persoon of door een belastingplichtige die een woning met eventueel bijhorend terrein levert, i.e. een bouwpromotor, waarbij de identiteit van degene die afbreekt dezelfde moet zijn als van degene die opbouwt.

Vervolgens dient de heropgebouwde woning na de uitvoering van de werken door de bouwheer-natuurlijke persoon of door de verkrijger-natuurlijk persoon als enige en hoofdzakelijk als eigen woning worden aangewend.

De totale bewoonbare oppervlakte van de heropgebouwde woning mag 200m² niet overschrijden.

Tevens is het vereist dat de bouwheer-natuurlijke persoon een verklaring aan de belastingadministratie samen met de omgevingsvergunning en het aannemingscontract bezorgt voor de opeisbaarheid van de belasting. De bouwheer-natuurlijke persoon overhandigt eveneens een afschrift van voormelde verklaring aan de dienstverrichter(s) van de werken in onroerende staat. Deze verklaring heeft tot gevolg dat de dienstverrichter(s) ontlast worden van de aansprakelijkheid voor de vaststelling van het tarief, behalve in het geval van samenspanning of de klaarblijkelijke niet naleving.

Op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikname of inbezitname van de woning is de btw aan het verlaagd tarief van 6 % opeisbaar.

b. Werken in onroerende staat betreffende sociale verhuur

Vanuit het oogpunt dat de wetgever ook de meer kwetsbare personen wilt ondersteunen tijdens de huidige crisis, is het verlaagd tarief van toepassing op de afbraak en heropbouw van woningen bestemd voor sociale verhuur.

Dit is van toepassing op de afbraak en heropbouw van werken in onroerende staat dewelke minimum 15 jaar worden verhuurd in het kader van sociale verhuur.

Ook in dit toepassingsgebied is het vereist dat de bouwheer-natuurlijke persoon een verklaring aan de belastingadministratie samen met de omgevingsvergunning en het aannemingscontract bezorgt voor de opeisbaarheid van de belasting. De bouwheer-natuurlijke persoon overhandigt eveneens een afschrift van voormelde verklaring aan de dienstverrichter(s) van de werken in onroerende staat. Deze verklaring heeft tot gevolg dat de dienstverrichter(s) ontlast worden van de aansprakelijkheid voor de vaststelling van het tarief, behalve in het geval van samenspanning of de klaarblijkelijke niet naleving.

Op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikname of inbezitname van de woning is de btw aan het verlaagd tarief van 6 % opeisbaar.

c. Werken in onroerende staat door de bouwheer-leverancier

Tot slot is er sprake van een verlaagd tarief van 6% btw met betrekking tot de afbraak, heropbouw en oplevering van ofwel een eigen woning ofwel een woning in het kader van sociale verhuur.

Het verschil in het laatste toepassingsgebied met de voorgaande toepassingsgebieden betreft namelijk de levering van het onroerend goed.

In dit geval is de leverancier gehouden een verklaring samen met de omgevingsvergunning en het aannemingscontract alsook compromis/authentieke akte te bezorgen aan de belastingadministratie voor de opeisbaarheid van de belasting. De leverancier overhandigt eveneens een afschrift van voormelde verklaring aan de medecontracten van de werken in onroerende staat. De medeondertekening van de verkrijger ontlast de leverancier van aansprakelijkheid voor de vaststelling van het tarief, behalve in het geval van samenspanning of de klaarblijkelijke niet naleving.

Op 31 december van het jaar van de eerste ingebruikname of inbezitname van de woning is de btw aan het verlaagd tarief van 6 % opeisbaar.

2. Uitgesloten werken in onroerende staat

In de memorie van toelichting worden volgende werken in onroerende staat uitgesloten:

- gehele of gedeeltelijke reiniging van de woning;
- onroerende handelingen die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;
- werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;

3. Termijn

Voor het behoud van het verlaagd tarief, dienen de voorgaande voorwaarden een bepaalde termijn aangehouden te worden.

In het geval van de bouwheer-natuurlijke persoon is het vereist dat de voorwaarden vervuld blijven tot 31 december van het **vijfde jaar** volgend op het jaar van eerste ingebruikneming of inbezitneming, in tegenstelling tot de wettelijke termijn van **vijftien jaar** opgelegd bij afbraak en heropbouw van een woning in het kader van sociale verhuur.

Indien er zich feiten voordoen waarbij de voorwaarden niet langer kunnen worden nageleefd, is de bouwheer-natuurlijke persoon gehouden het belastingvoordeel pro rata terug te storten aan de aan de belastingadministratie.

Besluit

Ondanks de zware economische in nasleep van de heersende coronacrisis, tracht de wetgever de bouwsector voornamelijk te stimuleren middels het invoeren van een verlaagd tarief aan 6% btw bij afbraak en heropbouw van werken in onroerende staat.

Om de economische gevolgen van de coronacrisis het hoofd te bieden, is het derhalve essentieel dat er niet alleen wordt ingezet op beschermende maatregelen die het economisch weefsel zo goed mogelijk vrijwaren, maar eveneens op stimulerende maatregelen die bijdragen tot een snel en krachtadig herstel.

De nieuwe maatregel maakt het immers gemakkelijk om tegen lagere kosten nieuwe woning te bouwen en te verwerven voor de belastingplichten.

Tevens zal een deel van het woonpatrimonium versneld worden vernieuwd.

Mocht u verdere vragen hebben aangaande het nieuwe verlaagde tarief van 6 % voor werkend in de onroerende staat, aarzel niet om ons te contacteren.

Caroline Van Heers

Associate

caroline.vanheers@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Vastgoed- en goederenrecht
- Strafrecht
- Verzekerings- en aansprakelijkheidsrecht
- Ondernemings- en vennootschapsrecht

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

