

## NIEUWSBRIEF 2018-07 (juli 2018)

### Onroerende verhuur met BTW

Na heel wat uitstel is er een regeling gelanceerd waarbij er voor verhuur van onroerende goederen kan geopteerd worden om die aan BTW te onderwerpen. Deze mogelijkheid werd voorzien in een Europese BTW-Richtlijn en de Belgische regering wil daar al gebruik van maken sinds ze de met de hervorming van de vennootschapsbelasting begonnen is. Wanneer er gekozen wordt voor toepassing van BTW dan geldt dit voor de volledige duur van het huurcontract.



Een belangrijke voorwaarde is dat alle partijen onderworpen zijn aan BTW. Verhuur aan particulieren of openbare instellingen vallen dus buiten de regeling. Het gebouw moet bovendien gebruikt worden voor een economische activiteit. Bij verhuur voor een korte periode van maximum zes maanden is er geen optie maar zal de verhuur verplicht met BTW moeten gebeuren.

Het grote voordeel van de optie voor toepassing van BTW is aftrek van BTW bij de verhuurder op de kosten van oprichting of verbouwing. Om misbruik tegen te gaan is dan ook bepaald dat de maatstaf van heffing minstens gelijk moet zijn aan de normale waarde. Er is ook een aparte herzieningstermijn ingevoerd van 25 jaar bij herbestemming van het gebouw. Die is heel wat langer dan de huidige termijn van 15 jaar en die is bovendien op maandbasis toe te passen.

Het normale BTW-tarief van 21% zal van toepassing zijn (uitzondering: verhuur in het kader van sociale woningbouw, scholenbouw, ...).

---

#### DISCLAIMER

*Onze nieuwsbrieven geven een stand van zaken weer en zijn louter informatief. Deze informatie mag niet als juridisch of fiscaal advies of advies van om het even welke aard worden beschouwd. Behoedzaamheid is aangewezen bij de interpretatie en de toepassing van de verstrekte informatie, onder meer vanwege de frequente wijziging van de juridische en fiscale wetgeving in deze materie.*

## NIEUWSBRIEF 2018-07 (juli 2018)

De regeling gaat pas in vanaf 1/10/2018 en bepaalde zaken moeten wel nog verder uitgewerkt worden via Koninklijk Besluit. Lopende contracten komen niet in aanmerking en ook wanneer er voor 1/10/2018 al kosten gemaakt zijn aan het gebouw dan komt een later huurcontract niet meer in aanmerking. Met een uitzondering voor verhuur van opslagplaatsen waar de optie voor BTW wel kan gemaakt worden bij nieuwe huurcontracten. Een grondige verbouwing telt pas mee als de kost van de bouwwerken oploopt tot minimum 60% van de verkoopwaarde van het afgewerkte gebouw.

### Fiscale aftrekbaarheid van kosten bij opendeurdagen

De BTW op receptiekosten is volledig aftrekbaar. Als beroepskost in personenbelasting en vennootschapsbelasting zijn die te beperken tot de helft.

Een opendeurdag, of andere evenementen die georganiseerd worden met de bedoeling tot een hogere verkoop te komen, brengt diverse kosten met zich mee: decoratie, extra personeel, drank, hapjes, kleine geschenken, ... Die kosten zijn niet voor het persoonlijk vermaak van de organisator dus zou men verwachten dat die volledig fiscaal aanvaard worden.

In een vraag aan de minister op 14/03/2018 (mond. vr. nr. 23784, Klaps) is er gezegd dat hij ermee akkoord gaat dat drank en hapjes bij een 'verkoopbevorderend evenement' ook fiscaal behandeld worden als publiciteitskosten en dus niet meer als zuivere receptiekosten. Het doel van de uitgaven primeert namelijk op de aard van de uitgaven.

Belangrijk is wel om bewijzen te verzamelen over het publicitaire karakter van uw evenement (uitnodigingen, foto's tijdens het event, lijst van verkopen gerealiseerd door event). Want dat kan nodig zijn om later een controleur te overtuigen van het publicitaire karakter.

---

#### DISCLAIMER

*Onze nieuwsbrieven geven een stand van zaken weer en zijn louter informatief. Deze informatie mag niet als juridisch of fiscaal advies of advies van om het even welke aard worden beschouwd. Behoedzaamheid is aangewezen bij de interpretatie en de toepassing van de verstrekte informatie, onder meer vanwege de frequente wijziging van de juridische en fiscale wetgeving in deze materie.*