

Voordeel alle aard woonst, fiscus naar af, wat te doen?

Voordeel alle aard woonst:

- 07/03/2018: Minister wil onderscheid ongedaan maken
- **eind maart 2018:** Minister zal eerst eens naar zijn administratie luisteren

100% garantie kunnen wij u in België al lang niet meer geven inzake fiscaliteit.

Een totaal onrechtvaardige discriminatie heeft **Abeka** het altijd al gevonden.

Recente rechtspraak van het hof van beroep van Gent en Antwerpen bevestigde onze visie.

Minister Van Overtveldt bevestigde op 07/03/2018 dat hij het onderscheid wilde terugdraaien. **Maar de beslissing van Van Overtveldt is niet naar de zin van de fiscale administratie.**

Te veel bedrijfsleiders zouden nu het idee kunnen hebben terug een woning in de vennootschap te krijgen.

De Minister antwoordde vorige week dat zijn administratie bezig is met een juridische en budgettaire analyse. De administratie zal nu een voorstel voor een definitieve oplossing bij de regering indienen. **Dat belooft niet veel goeds ...**

Op het **einde van dit artikel** toch ook nog eens speciale aandacht voor de houding van de Administratie t.o.v. de aftrekbaarheid van de kosten in de vennootschap. Ook hier verwerpt de fiscus regelmatig de kosten van afschrijving, registratierechten, notaris kosten en onderhoudskosten.

Waarover gaat het?

Wanneer een vennootschap een onroerend goed ter beschikking stelt van een bedrijfsleider **werd/wordt deze 3,8 keer meer belast** dan wanneer het onroerend goed ter beschikking werd gesteld door een natuurlijk persoon. Heel discriminerend, heel onrechtvaardig.

Hoe heeft de fiscus gereageerd?

Wanneer een aanslag vernietigd wordt door een hof van beroep (zie hierboven) kan de fiscus cassatieberoep aantekenen. Maar de fiscus heeft ingezien dat dit beroep in cassatie geen kans op slagen had.

De fiscus heeft het dan ook slim willen spelen en heeft geprobeerd een volledige nieuwe aanslag voor te leggen aan het hof, namelijk de aanslagen te laten goedkeuren op grond van de reële huurwaarde van de woning.

Maar gelukkig volgde het hof van beroep te Gent in zijn arrest van 20/02/2018 de fiscus niet: de discriminatie zou immers blijven, een aanslag op de werkelijke huurwaarde wordt niet aanvaard, dus wordt de regel: $KI \times 100/60$. Bedrijfsleiders van vennootschappen zullen hun VAA gratis woonst verminderd zien met de deler 3,8. Over een succes gesproken!! Maar zoals in het begin geschreven, 100% garantie kunnen wij u in België al lang niet meer geven inzake fiscaliteit.

Is dit arrest definitief?

De administratie zou nog cassatieberoep kunnen aantekenen, maar heeft er blijkbaar de buik van vol.

Er verschenen ondertussen al verschillende berichten in de media, waarbij Minister Van Overtveldt stelt "**het onderscheid**

gedaan te willen maken”, alhoewel hij achteraf zegt “eerst naar zijn fiscale administratie te willen luisteren”. Een circulaire zou meer duidelijkheid gaan verschaffen.

Wat adviseert Abeka?

Wat **vorig jaar** betreft, adviseren wij de algemene (de 3,8 maal goedkopere) formule toe te passen (**KI x 100/60** in plaats van $KI \times 100/60 \times 3,8$).

Tenzij de Administratie een circulaire uitvaardigt om spontaan **de oude aanslagjaren recht te zetten**, adviseert **Abeka** de oude forfaitaire berekeningen VAA gratis woonst aan te vechten.

Als bedrijfsleider hoef je hier geen schrik voor te hebben, het is een bezwaar in de personenbelasting.

Kosten en verloop van de procedure?

- Indienen van een formeel en gemotiveerd bezwaarschrift. Dit moet tijdig gebeuren. De bezwaartermijn bedraagt immers maar 6 maanden vanaf de datum van de verzending van het aanslagbiljet.
- Indien een tijdig bezwaarschrift niet meer kan, dan kan een **ambtshalve ontheffing** overwogen worden, daar het standpunt van Minister Van Overtveldt als een nieuw feit kan gekwalificeerd worden. Dit is belangrijk, want bij sommige belastingplichtigen gaat het toch over heel veel euro's.
- Zodra de fiscus een negatieve beslissing heeft genomen, heeft men 3 maanden om een **gerechtelijke procedure** op te starten.
- De gerechtelijke procedure vindt plaats voor de bevoegde rechtbank van eerste aanleg.
- Aan het opstarten van een procedure zijn geen kosten

verbonden, enkel een bijdrage van € 20,00 per eisende partij voor het fonds voor de juridische bijstand. Wij adviseren echter een advocaat te nemen die het dossier behartigt.

- Een gerechtelijke procedure kan 1 à 2 jaar duren.
- Indien u gelijk krijgt voor de rechtbank krijgt u:
 - de terugbetaling van de teveel betaalde belasting
 - 7% moratoriumintresten (2% vanaf 01/01/2018).
 - terugbetaling € 20,00 F.J.B.
 - recht op een rechtsplegingsvergoeding

Hoe evolueert de houding van de fiscus in het bekijken van de woning in de vennootschap?

Tot enkele jaren geleden stelden wij vast dat de fiscus de aftrek van de kosten (afschrijvingen, onderhoud, e.d.) aanvaardde.

Maar de laatste jaren stellen wij vast dat de fiscus deze kosten verwerpt. Ook de rechtbanken beginnen meer en meer de fiscus hierin te volgen. Het ergste van al is dat zelfs, indien men de kosten in de vennootschap verwerpt, een eventuele meerwaarde toch in de vennootschap belast wordt bij het verkopen van de woning.

Abeka heeft steeds het advies gegeven om in de notulen van de jaarlijkse algemene vergadering te vermelden dat de woning dient om de prestaties van de bedrijfsleider te vergoeden.

En vergeet zeker niet dit VAA op de bezoldigingsfiche aan te geven.

Hopelijk komt er echter een circulaire die alle problematieken regelt, ook deze i.v.m. de vennootschapsbelasting. Maar laat alvast uw kans niet verloren gaan tot zolang er geen positieve circulaire is.

(Herwerkte versie – bron Cazimir Advocaten)

Verhuurt u een tweede privé-verblijf of ander vastgoed in een Europees land? Dan hoeft u niet langer het volledige bedrag aan huurinkomsten in uw belastingaangifte op te nemen.

Een tweede verblijf of ander vastgoed dan uw gezinswoning moet u altijd opnemen in uw jaarlijkse belastingaangifte.

De controle hierop is een feit en dit door de gegevensuitwisseling tussen de landen. **Laat u dus niet verrassen....**

Wat u exact moet aangeven, verschilt naargelang het vastgoed binnen of buiten de landsgrenzen ligt.

Ook of u het pand al dan niet verhuurt, speelt een rol.

Het hof van beroep van Luik heeft in juni een belangrijke uitspraak gedaan voor wie vastgoed verhuurt in een ander land van de Europese Unie: de verschillende behandeling van Belgische en Europese huurinkomsten is ongeoorloofd !!!

Wat als u uw vastgoed verhuurt?

Als u een **buitenlandse woning verhuurt**, dan moet u de **daadwerkelijk ontvangen huur** aangeven.

De in het buitenland betaalde belastingen mag u daarvan aftrekken.

De fiscus trekt van het resultaat een kostenforfait van 40 procent af.

Voortaan hebt u echter voor **Europees vastgoed** de mogelijkheid om **slechts 22,5 procent van de jaarlijkse bruto-inkomsten aan te geven in uw belastingaangifte en niet meer het volledige bedrag**.

Met de Europese landen heeft België een dubbelbelastingverdrag afgesloten:

- het land waarin het vastgoed gelegen is, zal dus belasten
- in België is er een vrijstelling met progressievoorbehoud
- u moet dus wel het bedrag aangeven in uw belastingaangifte; België belast het niet, maar het bedrag duwt wel het belastingtarief van uw andere inkomsten omhoog

Voor **Belgisch vastgoed** moet u niet de werkelijk ontvangen huur maar **het kadastraal inkomen aangeven** als u:

- verhuurt aan een privépersoon
- die de woonst uitsluitend privé en dus niet voor zijn beroep gebruikt.
- de fiscus indexeert het kadastraal inkomen en verhoogt het vervolgens met 40 procent.

Wat als u uw vastgoed niet verhuurt?

Sinds vorig jaar mag u het buitenlands **equivalent van het kadastraal inkomen** gebruiken. Dat kan voor vastgoed in Frankrijk, Nederland, Spanje en Italië.

Het is echter geen verplichting: u mag nog altijd de werkelijke huurwaarde gebruiken.

Concreet betekent dit voor:

- **België**

- het kadastraal inkomen

- **Frankrijk**

- de brutohuurwaarde mag bepaald worden op basis van de base d'imposition.
- die staat vermeld op het Franse aanslagbiljet van de taxe foncière.
- u moet het bedrag van de base d'imposition met twee vermenigvuldigen.
- wel mag u de betaalde taxe foncière aftrekken.

- **Nederland**

- de forfaitair geraamde brutohuurwaarde is een percentage van de WOZ-waarde (waardering onroerende zaken).
- tussen 2,87 en 5,39 procent.
- de betaalde onroerendezaakbelasting mag u aftrekken.

- **Spanje**

- voor Spaans vastgoed kunt u werken met de valor catastral.
- als de forfaitair geraamde brutohuurwaarde kunt u 2 procent van de valor catastral nemen.
- dit is 1,1 procent van als de valor catastral werd bepaald in 1994 of later.
- u mag de betaalde impuesto sobre bienes inmuebles (de gemeentelijke grondbelasting) in mindering brengen.

- **Italië**

- u kunt de rendita catastale gebruiken.
- volgens de fiscus moet die verhoogd worden met 5 procent.
- vervolgens met vier derden vermenigvuldigd.

- **Andere landen**

- de werkelijke huurwaarde

Bron: artikel van Wim Vermeulen-Cazimir. Auteur: Georges Bauwens, erkend boekhouder-fiscalist BIBF 301 85 790

BTW-revolutie in de sector van vastgoed

Een hele positieve ommezwaai in de vastgoedsector... en normaal dus ook **lagere huren voor de huurders !!!!!**

Projectontwikkelaars betalen heden 21% btw op een verbouwing of nieuwbouw.

Deze btw is heden een kost voor betrokkenen, daar de btw niet gerecupereerd kan worden bij verhuring van het pand.

En het is de huurder die eigenlijk deze kost dient te betalen.

Op huurovereenkomsten, die **vanaf 1 januari 2018** in werking treden, mogen vastgoedpromotoren van dan af 21% btw heffen op de huur.

Dit enkel indien het pand verhuurd wordt aan een ondernemer of een beoefenaar van een vrij beroep, die het pand hoofdzakelijk gebruiken voor beroepsdoeleinden.

Daardoor mag de verhuurder de **aangerekende btw in aftrek brengen van de huur**, die hij zelf aan de aannemer heeft betaald.

Op deze wijze kan **de verhuurder op termijn zelfs zijn volledige btw op het project recupereren.**

Voor de huurder blijft deze ingreep btw-neutraal, behalve dat

het altijd eventjes weegt op de cash-flow (eerst btw betalen, pas later aftrekken in de btw-aangifte).

Contracten uit het verleden zullen uitgesloten worden van deze gunstige maatregel.

(Auteur: Georges Bauwens, erkend boekhouder-fiscalist BIBF 301 85 790)

Voordeel van alle aard woning ongrondwettelijk : in bezwaar gaan of niet? (deel vier)

Na ons artikel in de nieuwsbrief van maart werden er ons heel veel vragen gesteld inzake het in bezwaar gaan of niet tegen de aanslag voordelen alle aard gratis woonst.

Daarom acht **Abeka** het nodig om ter zake wat meer in detail te gaan.

Wat moet u doen, welke informatie willen wij u niet onthouden?

Het lijkt ons van het grootste belang dat wij u van deze nieuwe rechtspraak op de hoogte brengen zodat u een geïnformeerde beslissing kunt nemen omtrent het al dan niet opstarten van een bezwaarprocedure teneinde het te veel aangerekende voordeel van alle aard terugbetaald te krijgen.

Teneinde u volledig en correct te informeren kan o.i. **niet** worden volstaan met de loutere en éénvoudige aanwijzing van het financiële voordeel dat u hieruit kan behalen.

Naar onze mening kan **enkel in situaties waarin het voordeel van alle aard effectief werd aangerekend en op fiche** werd opgenomen een bezwaar in de personenbelasting ingediend worden. Het is immers in eerste instantie in de personenbelasting dat het forfaitaire loonvoordeel kan worden teruggevraagd.

Verder gebiedt de eerlijkheid erop te wijzen dat er momenteel op het fiscale vlak een andere discussie woedt met betrekking tot privé onroerend goed in vennootschappen. **Deze discussie situeert zich op het niveau van de aftrekbaarheid van de kosten met betrekking tot dit onroerend goed in de vennootschap (toepassing artikel 49 W.I.B.).**

Het lijkt ons dan ook aangewezen om in alle gevallen waarin een bezwaar wordt ingediend, tevens een toetsing uit te voeren van de zogenaamde '**bezoldigingstheorie**'. Recente Cassatierechtspraak aanvaardt de aftrekbaarheid van de kosten op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat de terbeschikkingstelling van het onroerend goed een vergoeding vormt voor werkelijke prestaties door de zaakvoerder of bestuurder. Daarom heeft Abeka steeds de verloningsintentie duidelijk geacteerd en jaarlijks bevestigd naar aanleiding van de algemene vergadering van de vennootschap.

Indien u over dit laatste meer informatie wenst, kan u ons kantoor steeds contacteren.

De vraag die veelal gesteld wordt is concreet : **wat zijn de kosten en wat is het verloop van de procedure, als u in bezwaar gaat?**

Wat betreft de **kosten en het concrete verloop** van de procedure kunnen wij u als volgt informeren:

1) **Bezwaarprocedure**

Er dient **een formeel en gemotiveerd bezwaarschrift ingediend te worden** tegen de gevestigde aanslag bij de bevoegde dienst (vermeld op het aanslagbiljet).

Dit moet tijdig gebeuren (**binnen 6 maanden en 3 werkdagen vanaf de verzendingsdatum vermeld op het aanslagbiljet in de personenbelasting**).

Zodra de beslissing is getroffen, heeft u een termijn van 3 maanden om een gerechtelijke procedure op te starten. Mocht er geen beslissing zijn genomen binnen een termijn van 6 maanden, kan u rechtstreeks naar de rechtbank gaan zonder de beslissing af te wachten.

2) **Gerechtelijke procedure**

De gerechtelijke procedure vindt plaats voor de bevoegde **rechtbank van eerste aanleg. Rolrechten zijn in principe niet verschuldigd** (tenzij de verschuldigde belasting het bedrag van 250.000 EUR overschrijdt). De doorlooptijd van een gerechtelijke procedure verschilt per rechtbank. Gemiddeld moet u rekenen **op 1 à 2 jaar**.

Indien u in het gelijk wordt gesteld door de rechtbank, heeft u recht op terugbetaling van de teveel betaalde belasting, vermeerderd met moratoriumintresten, vanaf de maand nadat de belasting werd betaald, aan een tarief van 7% per jaar. Indien u in het gelijk wordt gesteld door de rechtbank, heeft u in principe ook recht op een rechtsplegingsvergoeding die wordt berekend in functie van de waarde van de belasting. De tarieven vindt u hieronder terug:

Schijf

Basisbedrag

Tot 250 EUR – 180 EUR

250,01 tot 750 EUR – 240 EUR

750,01 tot 2.500 EUR – 480 EUR

2.500,01 tot 5.000 EUR – 780 EUR

5.000,01 tot 10.000 EUR – 1.080 EUR

10.000,01 tot 20.000 EUR – 1.320 EUR

20.000,01 tot 40.000 EUR – 2.400 EUR

40.000,01 tot 60.000 EUR – 3.000 EUR

60.000,01 tot 100.000 EUR – 3.600 EUR

100.000,01 tot 250.000 EUR – 6.000 EUR

Indien u in het ongelijk wordt gesteld door de rechtbank, wordt u veroordeeld tot dezelfde rechtsplegingsvergoeding op voorwaarde dat de fiscus beroep heeft gedaan op een advocaat hetgeen uitzonderlijk is in eerste aanleg. Indien tot een akkoord wordt gekomen met de fiscus (akkoordconclusie en akkoordvonnis), is het de gewoonte dat geen rechtsplegingsvergoeding wordt toegekend.

Tenslotte moet u rekening houden met het ereloon van de advocaat. Voor meer informatie hierover kan u Abeka contacteren zodat wij een voorstel met onze juristen kunnen uitwerken **rekening houdende met een groepering van diverse zaken.**

Wij verwijzen tevens ook naar onze vorige artikels ter zake.

Rechter fluit fiscus terug inzake VAA gratis woonst voor zaakvoerders/bestuurders

Rechter fluit fiscus terug inzake VAA gratis woonst voor zaakvoerders/bestuurders (deel 2)

Hoge belasting op gebruik gratis woning is ongrondwettelijk, zegt nu ook Antwerps Hof van Beroep (deel 3)

(Auteur: Georges Bauwens, erkend boekhouder-fiscalist BIBF 301 85 790, in samenwerking met onze fiscale advocaten)